

**Smlouva č. 419583/2023**  
**o nájmu prostor**  
**(kolej Švehlova)**

Smluvní strany:

**Univerzita Karlova**, se sídlem Praha 1, Ovocný trh 560/5

IČO: 00216208

DIČ: CZ00216208

jednající svou pověřenou součástí - **Koleje a menzy**,

které zastupuje Mgr. Miroslava Hurdová, ředitelka

adresa: Univerzita Karlova, Koleje a menzy, kolej Hvězda, blok A3, Zvoníčková 1927/5, 162 08 Praha 6

bankovní spojení: ČS Praha 4, č. ú. 3093939319/0800

**(dále jen „pronajímatel“)**

a

**Zákulisí, z.s.**

se sídlem Zdiměřická 1434/23, Chodov, 149 00 Praha 4

IČO: 22743600

právní forma: zapsaný spolek

který zastupuje Ing. Jiří Okoš, předseda Rady spolku

(spolek není plátcem DPH)

zápis ve spolkovém rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. L 24266

Kontakt email:xxxx

**(dále jen „nájemce“)**

uzavírají mezi sebou, podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), mezi sebou tuto smlouvu o nájmu prostor:

**Čl. I.**

**Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č. p. 1499, (vysokoškolská kolej **Švehlova**), na adrese Slavíkova 22, Praha 3, která je součástí pozemku parc. č. 1299, to vše zapsané na LV č. 37 pro k. ú. Žižkov, u Katastrálního úřadu pro hl. m. Praha, Katastrální pracoviště Praha. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci v tomto objektu pro účely činnosti kulturního centra k dočasnému užívání **prostory divadelního sálu, vč. balkonu**, (č. 01013) **a přilehlé místnosti** (č. 01015), a dále **jeho zázemí** (místnosti č. 01008, 01009, 01010, 01042, 01043, 01044 a 01045), prostor **bývalé varny, neprůchozí** místnost z bývalé varny (směr Křížkovského ulice), prostor bývalé varny (směr do dvora) – klíče od tohoto prostoru se budou vyzvedávat a vracet na vrátnici kolejje a **suterén bývalé menzy** (místnost č. 25 a 28) – **kam je přístup povolen pouze v doprovodu kolejních údržbářů, a to v jejich pracovní době od 6.30 do 15.00 hodin, pokud se strany nedohodnou jinak.**
2. Nájemce bude výše uvedené prostory užívat pouze k účelu naplnění poslání kulturního centra, které zamýšlí v pronajatých prostorách provozovat a k zajištění jeho provozu. Nájemce nebude výše uvedené prostory využívat za účelem dosažení zisku.
3. Posláním kulturního centra se rozumí: kulturní obohacení společnosti, podpora nezávislé umělecké scény, realizace a prezentace hodnotných uměleckých projektů, spolupráce se studentskými spolky a iniciativami, oživení prostor, podpora mezižánrových uměleckých oblastí (desing, věda,

kreativní průmysly, atd.), podpora dialogu mezi zástupci vědních oborů a umění, podpora vzdělávání. Toto poslání bude naplňováno především následujícími aktivitami: realizace a prezentace divadelních a tanečních představení, happeningy, instalace, performace, multižánrové projekty, rezidence, akustické koncerty, sound art projekty, spolupráce s festivaly, promítání, poskytnutí prostor pro přípravu a prezentaci uměleckých projektů, dále výstavy, diskuse, showcase, festivaly, tvůrčí semináře a dílny, přehlídky, sympozia, aktivity pro komunitní rozvoj, apod.

4. Nájemce bude výše uvedenými aktivitami ctít a dodržovat hodnoty lidské důstojnosti, základní lidská práva a svobody, svobodu myšlení, svobodu umělecké tvorby a uměleckého projevu, svobodu vyjadřování. Jeho projekty nebudou propagovat cigaretové a tabákové výrobky, politické strany, hnutí či myšlenky podporující xenofobii, rasismus, potlačování práv, genderovou nerovnost, ani poškozovat dobré jméno Univerzity Karlovy v Praze.
5. Nájemce se zavazuje uvádět v prostoru minimálně 4 vystoupení pro veřejnost v kalendářním měsíci, s výjimkou přípravného měsíce září, kdy se představení konat nebudou. Termíny všech plánovaných představení je nájemce povinen min. 5 pracovních dnů předem oznámit vedoucímu koleje Švehlova. V případě, že nájemce oznámí plánované představení ve lhůtě kratší než 5 pracovních dnů, má pronajímatel právo realizaci tohoto představení nepovolit.

## Čl. II. Doba trvání nájmu

1. Touto smlouvou se nájem se sjednává na **dobu určitou**, v trvání **od 1. 9. 2023 do 31. 8. 2024**.
2. Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději v den začátku nájmu podle této smlouvy a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k jeho řádnému užívání.
3. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu přebírá od pronajímatele v provozuschopném stavu. Popis stavu pronajatého prostoru bude obsažen v předávacím protokolu, který podepíše při převzetí těchto prostor nájemce a vedoucí koleje Švehlova.
4. O prodloužení doby nájmu může nájemce požádat nejpozději tři měsíce před jejím uplynutím.

## Čl. III. Cena a platební podmínky

### Nájemné

1. Nájemné za užívání prostor podle čl. 1 je sjednáno dohodou stran a činí ročně **216 000,- Kč**.
2. Nájemné podle odst. 1. bude hradit nájemce v **měsíčních platbách zpětně ve výši 18 000,- Kč**.
3. Nájemce souhlasí s tím, že pokud se stane plátcem DPH, bude mu k nájmu připočtena sazba DPH v aktuální zákonné výši. Změnu nájemce na plátce DPH se zavazuje oznámit pronajímateli bezprostředně po vzniku této skutečnosti a doložit ji příslušným potvrzením.
4. Dále za každé dohodnuté představení (velká scéna) v kalendářním měsíci navíc, tj. nad rámec smluvně sjednaných čtyř představení v měsíci, se nájemce zavazuje uhradit částku **2 000,- Kč včetně DPH + za představení uskutečněná, na malé scéně celkem měsíčně 2 000,- včetně DPH**.
5. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za služby poskytované s nájmem, a to úhrady za **vytápění, vodné, stočné a odvoz odpadu (+DPH)**. Tyto platby budou hrazeny dle Přílohy č. 1 – Výpočtového listu, jako nedílné součásti této smlouvy.
6. Úhrada za spotřebu **elektrické energie (+ DPH)** bude hrazena dle skutečné spotřeby, na základě podružného měření.
7. Podkladem pro úhradu nájemného a ceny služeb, jakož i navíc dohodnutých představení, bude **faktura – daňový doklad** (dále jen „faktura“), vystavená pronajímatelem k poslednímu dni příslušného měsíce. Faktura bude mít **splatnost 40 dnů** ode dne jejího vystavení. Faktura bude mít

náležitosti podle aktuálního zákona o účetnictví a zákona o dani z přidané hodnoty. V případě, že faktura nebude obsahovat potřebné náležitosti, je nájemce oprávněn vrátit ji pronajímateli k doplnění. V takovém případě se ruší lhůta splatnosti a nová lhůta splatnosti začne plynout doručením opravené faktury nájemci.

8. Fakturu bude pronajímatel zasílat nájemci elektronicky na adresu: [xxxx](#)  
Zdanitelné plnění
9. V souladu s platným zákonem o DPH se zdanitelné plnění u nájmu a služeb poskytovaných s nájmem považuje za uskutečněné k poslednímu dni příslušného měsíce.  
Sankční ujednání
10. Dostane-li se nájemce do prodlení s platbou nájemného a úhrad za služby poskytované s nájmem, má pronajímatel právo účtovat nájemci zákonný úrok z prodlení z dlužné částky ve výši stanovené příslušným právním předpisem. V takovém případě bude úrok z prodlení fakturován vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce se lhůtou splatnosti 14 dnů.
11. Pokud dojde ke změně cen vstupů jednotlivých energií nebo médií ze strany jejich dodavatelů, je pronajímatel oprávněn upravit výši úhrad za služby poskytované s nájmem s účinností ode dne příslušné cenové úpravy. Tuto úpravu je pronajímatel oprávněn provést zpětně, a to na základě faktury při měsíčním vyúčtování, popřípadě ke konci smluvního vztahu.

#### **Čl. IV. Poradní sbor**

1. Smluvní strany se dohodly, že pro kvalitní plnění závazku užívat pronajaté prostory v souladu s účelem nájmu vytvoří Poradní sbor (dále jen „PS“), jehož smyslem bude vyjadřovat se k naplňování poslání kulturního centra.
2. Poradní sbor je tvořen čtyřmi členy v tomto složení: jeden zástupce nájemce (Zákulisí), jeden zástupce pronajímatele (Koleje a menzy), jeden zástupce uměleckého tělesa (Depresivní děti touží po penězích) a jeden zástupce nezávislé kultury v Praze (respektovaná osobnost, která není aktivní v žádné ze zapojených organizací). Člena, který v PS zastupuje nezávislou kulturu v Praze, navrhuje nájemce a jeho členství v PS je podmíněno schválením ze strany pronajímatele. Pronajímatel se k navrženému zástupci vyjádří nejpozději do 14 kalendářních od předložení návrhu. Pokud pronajímatel neschválí nájemcem navrženého zástupce nezávislé kultury v Praze 2x po sobě, pak zůstane toto místo v PS neobsazeno.
3. PS se setkává 1x za 6 měsíců, na základě seznání nájemcem. Na svém setkání je PS seznámen, bere na vědomí nebo komentuje dramaturgický výhled, projekty, finanční zprávu, mediální strategii, případné nákupy, investice, granty.
4. Nájemce je povinen se zabývat podanými vyjádřeními PS.

#### **Čl. V Ostatní ujednání**

1. Nájemce bere na vědomí, že objekt koleje Švehlova, č. p. 1499, byl prohlášen kulturní památkou podle § 2 zák.č. 20/1987 Sb. a zavazuje se dodržovat příslušné předpisy upravující nakládání s kulturními památkami.
2. Popis stavu pronajímaných prostor a jejich vybavení poskytnutého pronajímatelem, vč. pořízené fotodokumentace, bude obsažen v předávacím protokolu, který podepíše při převzetí těchto prostor nájemce a vedoucí koleje Švehlova.
3. Nájemce odpovídá za to, že pronajaté prostory budou po dobu nájmu užívány pouze k účelu stanovenému v čl. I. této smlouvy.

4. Nájemce odpovídá za to, že v pronajatých prostorách nebudou skladovány žádné zdraví škodlivé či nebezpečné předměty nebo materiály, např. hořlaviny, chemikálie, apod.
5. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajaté prostory jiné právnické ani fyzické osobě do podnájmu nebo do užívání.
6. Nájemce odpovídá za případné škody způsobené svou činností nebo činností účastníků divadelních představení v pronajatých prostorách, jakož i za škody vzniklé při případných stavebních opravách prováděných na jeho náklady.
7. Nájemce nese v době užívání pronajatých prostor odpovědnost za dodržování všech předpisů k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických a požárních předpisů, jakož i předpisů a norem pro provozování výše uvedené činnosti. Na období užívání pronajatých prostor si nájemce zavře pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti, jejíž kopie bude nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha. Pojistné hradí nájemce.
8. Nájemce je povinen pronajatém prostoru umožnit pronajímateli provádění potřebných kontrol a revizí.
9. Nájemce odpovídá při provozu své činnosti za revize všech svých elektrických spotřebičů používaných v pronajatých prostorách. Revize předmětných spotřebičů si zajišťuje a hradí sám podle platných termínů.
10. Nájemce se zavazuje dodržovat základní požární nařízení stanovená zákonem č. 133/1985 Sb. a vyhláškou č. 246/2001 Sb. o požární ochraně v platném znění.
11. Nájemce se zavazuje a je povinen dbát toho, že jeho jednání ani obsah divadelních představení nebudou reklamou na tabákové výrobky, alkoholické nápoje, zbraně a střelivo, omamné či psychotropní látky, nebudou propagovat násilí či propagovat politické strany a nebudou v rozporu s platnými právními předpisy.
12. Dále se nájemce zavazuje k tomu, že v pronajatých prostorách se nebude kouřit a nebude umožněn vstup a užívání pronajatých prostor osobám pod zjevným vlivem alkoholu, návykových látek a neregistrovaných léků.
13. Nájemce se zavazuje:
  - svoji činností neomezovat a nenarušovat práva ostatních uživatelů objektu koleje Švehlova,
  - dodržovat zákaz kouření v pronajatých prostorách,
  - dodržovat zákaz vstupu do pronajatých prostor a užívání těchto prostor osobám pod zjevným vlivem alkoholu, návykových látek a neregistrovaných léků.
14. Pro případ, že nájemce poruší jakoukoli svoji povinnost stanovenou touto smlouvou, sjednává se smluvní pokuta ve výši 5.000,- Kč, kterou je nájemce povinen uhradit na základě písemné výzvy pronajímatele.
15. Pronajímatel předá nájemci klíč od místnosti č. 01015, čímž jemu a jím určeným osobám umožní přístup do pronajatých prostor (přes vrátnici koleje Švehlova). Do evidenční knihy bude zaznamenán čas a jméno příchozího, potvrzeném podpisem, stejně tak i jeho odchod.
16. Nájemce zajistí úklid a obvyklou údržbu pronajatých prostor na své náklady. Potřebu případných oprav je nájemce povinen bezodkladně oznámit vedoucí koleje, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.
17. Nájemce si zajistí na vlastní náklady případné zabezpečení pronajatých prostor.
18. Nájemce není povinen platit nájemné po dobu, po kterou mu bylo z důvodu způsobených pronajímatelem znemožněno jejich užívání.
19. V případě stavebních oprav objektu, které svým rozsahem zasahují do pronajatých prostor, bude o tomto pronajímatel nájemce informovat s měsíčním předstihem. Další postup bude stanoven dohodou obou stran
20. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do pronajatého prostoru, kdykoliv o to oprávněně požádá.
21. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmětný prostor v řádném stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději ke dni ukončení nájmu, pokud se s pronajímatelem písemně nedohodne na termínu pozdějším. Neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn tyto prostory vyklidit na náklady nájemce s tím, že věci zde se nalézající, může zadržet až

do uhrazení všech svých pohledávek vůči nájemci, včetně případných úhrad za skladování vyklizovaných věcí. Ohledně zadržovaných věcí bude postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. V případě prodlení nájemce s vyklizením pronajatých prostor se nájemce zavazuje uhradit nájemné do doby, než prostor předá řádně zpět pronajímateli. Nájemce je povinen pronajaté prostory po skončení užívání předmětných prostor uvést na své náklady do původního stavu v případě, že se s pronajímatelem nedohodne jinak.

## **Čl. VI Skončení nájmu**

1. Nájem podle této smlouvy skončí zejména uplynutím sjednané doby nájmu.
2. Pronajímatel je oprávněn nájem podle této smlouvy vypovědět v případě, že nájemce bude pronajatý prostor užívat způsobem, který je na újmu cti a dobrého jména Univerzity Karlovy nebo v rozporu s dobrými mravy.
3. Vedle důvodu uvedeného v předchozím odstavci může pronajímatel vypovědět nájem na dobu určitou pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom povinen ve výpovědi uvést výpovědní důvod.
4. Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen ve výpovědi uvést výpovědní důvod.
5. Výpověď nájmu musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
6. Nájem podle této smlouvy lze skončit i písemnou dohodou smluvních stran.
7. Pro případ, že prostory divadelního sálu budou muset být náhle uzavřeny a ukončen jejich provoz z důvodu rozhodnutí příslušného státního orgánu či úřadu (např. hygiena, hasiči, apod.) nebo z důvodu nastalého havarijního stavu předmětného prostoru či objektu, si pronajímatel vyhrazuje právo okamžitého skončení nájmu pronajatého prostoru, a to na základě písemného oznámení došlého nájemci. Nájemci bude v takovém případě poskytnuta dostatečná lhůta pro vyklizení pronajatých prostor.
8. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem v měsíci následujícím po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
9. V případě, že ve lhůtě nájemce nevyklidí pronajaté prostory, souhlasí nájemce s vyklizením prostorů pronajímatelem, a to na náklady a nebezpečí nájemce.
10. V případě zaslání výpovědi poštou, se výpověď považuje za doručenu dnem, kdy smluvní strana odmítne poštovní zásilku, resp. písemnou výpověď převzít nebo posledním dnem úložní lhůty u poštovního provozovatele, pokud zásilka nebude převzata v sídle či místě podnikání smluvní strany, zapsaném ve veřejném rejstříku, či případně na adrese v záhlaví smlouvy.

## **Čl. VII Registrace**

Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. a s tímto uveřejněním souhlasí. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí pronajímatel neprodleně po podpisu smlouvy. Pronajímatel se současně zavazuje informovat nájemce o provedení registrace tak, že zašle nájemci kopii potvrzení správce registru smluv o uveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy sám potvrzení obdrží, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku s ID datové schránky nájemce (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě smluvní strany zároveň)

**Čl. VIII**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Obě smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně informovat o všech skutečnostech, které by bránily řádnému užívání předmětu nájmu a všech škodách způsobených druhé straně, a že spory vzniklé mezi nimi se budou přednostně řešit dohodou.
2. Jakékoliv změny obsahu lze provést pouze písemně učiněny formou písemného číslovaného dodatku se souhlasem obou účastníků.
3. Smlouva nabývá účinnosti dnem **1. 9. 2023** a platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smlouva je vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu, a z nichž 1 vyhotovení obdrží pronajímatel a 1 nájemce.
4. Pokud není výše uvedeno jinak, řídí se nájem zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.
5. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily před podpisem smlouvy s jejím obsahem, který vyjadřuje jejich souhlasnou, svobodnou a vážnou vůli tuto smlouvu v tomto znění uzavřít.

Přílohy:  
1x Výpočtový list

**Za nájemce:**

**Za pronajímatele:**

V Praze, dne .....

.....  
Ing. Jiří Okoš  
Předseda Rady spolku

.....  
Mgr. Miroslava Hurdová  
ředitelka KaM