

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORŮ SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

č. 0512/2023/OKS.SEK

Městská část Praha 8

se sídlem: Zenklova 1/35, 180 00 Praha 8 – Libeň

IČO: 00063797

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

číslo účtu: [REDACTED]

zastoupena: Ondřejem Grosem, starostou

(dále jen „Pronajímatel“)

a

ALT@RT z.ú.

se sídlem: V Háji 1068/32, 170 00 Praha 7 – Holešovice

IČO: 27045919

zastoupen: Ing. Ludmilou Vackovou, ředitelkou

zapsán v rejstříku ústavů vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. U 161

(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „Smluvní strany“ a jednotlivě jen „Smluvní strana“)

uzavírají ve smyslu ust. § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto smlouvu o nájmu prostorů sloužících podnikání (dále jen „Smlouva“):

Článek 1.

Vymezení předmětu nájmu

- 1.1. Pronajímatel je na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, oprávněn nakládat s pozemkem parc. č. 4, o celkové výměře 668 m², a pozemkem parc. č. 5/1, o celkové výměře 1.232 m², jehož součástí je stavba č. p. 2158, na adrese U Českých Loděnic 4, Praha 8 (dále jen „Budova“), vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 1711, vedeného pro k. ú. Libeň, obec Praha, tvořící ucelený areál „Libeňského pivovaru“ (společně dále jen „Libeňský pivovar“). Předmět nájmu dle této Smlouvy tvoří pozemek parc. č. 4, o výměře 668 m², a pozemek parc. č. 5/1 včetně Budovy, o výměře 1.232 m², vše

v k. ú. Libeň, obec Praha, jak je vyznačeno v situačním plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“).

- 1.2. Nájemce má zájem na oživení prostoru Libeňského pivovaru formou konání kulturních, uměleckých a volnočasových aktivit, provozováním pracovního hubu pro pracovníky kreativních odvětví a rezidentního centra s občerstvením a divadelní kavárnou. Za tímto účelem je nájemce připraven v areálu Libeňského pivovaru organizovat aktivity uvedené v Příloze č. 2 této Smlouvy (dále jen „**činnosti**“ nebo „**akce**“).
- 1.3. Předmětem této Smlouvy je úprava nájemního vztahu založeného touto Smlouvou, a to v souladu s vůlí Smluvních stran a obecně závaznými právními předpisy.
- 1.4. Tato Smlouva přitom věcně a časově navazuje na nájemní smlouvu č. 2022/0424/OKS.SEK uzavřenou mezi Smluvními stranami dne 29. 7. 2022, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 3. 1. 2023 a Dodatku č. 2 ze dne 27. 7. 2023 (dále jen „**Původní nájemní smlouva**“), na jejímž základě se Nájemce seznámil s Libeňským pivovarem, zajistil stavebně technický průzkum, statické a jiné odborné posudky a architektonickou studii a na vlastní náklady zahájil provádění přípravných stavebních prací.

Článek 2.

Předmět Smlouvy a účel nájmu

- 2.1. Pronajímatel na základě této Smlouvy Nájemci přenechává a pronajímá Předmět nájmu za podmínek stanovených touto Smlouvou a Nájemce tento Předmět nájmu od Pronajímatele přebírá a zavazuje se hradit Pronajímateli sjednané nájemné dle příslušných ujednání této Smlouvy a plnit další povinnosti stanovené touto Smlouvou.
- 2.2. Pronajímatel přenechává Nájemci do nájmu Předmět nájmu s tím, aby v něm Nájemce provozoval kulturně-umělecké centrum (dále jen „**Účel nájmu**“).

Článek 3.

Doba trvání nájemního vztahu

- 3.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, **a to od 1. 12. 2023 do 30. 11. 2035.**
- 3.2. Nájemce je oprávněn nejpozději 31. 12. 2034 obeznámit Pronajímatele s tím, že má zájem na dalším trvání nájemního vztahu a využívá svého práva opce na prodloužení doby nájmu za podmínek stanovených touto Smlouvou. Tato opce musí být uplatněna písemně a Pronajímateli musí být doručena, ať již osobně, doporučenou poštou, anebo prostřednictvím datové schránky. V případě uplatnění opčního práva se doba nájmu prodlužuje o další 3 roky za podmínek dle této Smlouvy. Další

automatické prodloužení této Smlouvy Smluvní strany vylučují a v případě oboustranného zájmu na prodloužení této Smlouvy sjednávají možnost uzavření dodatku k této Smlouvě.

- 3.3. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude Smluvními stranami pořízen písemný protokol, podepsaný oprávněnými zástupci obou Smluvních stran, a to nejpozději do 10 kalendářních dnů ode dne podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami. Součástí tohoto protokolu bude fotodokumentace stavu Předmětu nájmu ke dni jeho předání a převzetí.

Článek 4.

Nájemné a služby, vypořádání investice

- 4.1. Nájemné je stanoveno na základě dohody Smluvních stran a v období od 1. 12. 2023 do 31. 5. 2025, tj. zejména po dobu rekonstrukce Předmětu nájmu dle odst. 4.9 této Smlouvy, činí částku ve výši 10.000 Kč měsíčně, tj. slovy: deset tisíc korun českých, a v době od 1. 6. 2025 činí částku ve výši 60.000 Kč měsíčně, tj. slovy: šedesát tisíc korun českých (dále jen „**Nájemné**“). Nájemce prohlašuje, že není plátcem DPH. V případě, že se Nájemce stane plátcem DPH, je Pronajímatel oprávněn účtovat k nájemnému DPH v zákonné výši. Nájemce je povinen Pronajímateli tuto změnu písemně oznámit nejpozději do 10 kalendářních dnů od právní moci příslušného rozhodnutí finančního úřadu o registraci Nájemce k DPH. Dojde-li ze strany Nájemce k porušení této oznamovací povinnosti, náleží Pronajímateli smluvní pokuta ve výši 30.000 Kč.
- 4.2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímateli vzniká nárok na úhradu Nájemného za každý, byť jen započatý měsíc užívání Předmětu nájmu ze strany Nájemce bez ohledu na to, zda bude Nájemce Předmět nájmu užívat až do konce předmětného kalendářního měsíce.
- 4.3. Nájemce platí Nájemné měsíčně a je splatné každého 5. dne příslušného kalendářního měsíce, za který je Nájemné hrazeno.
- 4.4. Nájemné bude hrazeno převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy pod variabilním symbolem: 1010010655.
- 4.5. Dnem úhrady se rozumí den připsání příslušné částky na účet Pronajímatele.
- 4.6. Pronajímatel je oprávněn každoročně vždy nejpozději do 31. 3. běžného roku jednostranně zvýšit sjednané Nájemné od 1. 4. běžného roku maximálně o částku odpovídající procentní sazbě indexu meziročního růstu spotřebitelských cen, který je Českým statistickým úřadem vyhlášován za každý uplynulý kalendářní rok (dále jen „**Index**“), počínaje Indexem za rok 2024. Novou výši Nájemného oznámí Pronajímatel písemně Nájemci.

- 4.7. Smluvní strany prohlašují, že Pronajímatel neposkytuje ani nezajišťuje v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu Nájemci žádné služby. Dodávky elektrické energie, plynu a vody do Předmětu nájmu a odvádění odpadních vod z Předmětu nájmu si Nájemce zajistí samostatně na základě zvláštních smluv s dodavateli těchto služeb a bude je hradit přímo jejich dodavatelům.
- 4.8. Do doby splnění povinnosti podle odst. 4.7 této Smlouvy, avšak nejpozději do 90 kalendářních dnů od vzniku nájmu podle této Smlouvy, je Nájemce oprávněn odebírat elektrickou energii připojením k rozvaděči umístěnému v Budově. Nájemce je zodpovědný za bezpečné napojení k rozvaděči a zodpovídá za rozmístění a zajištění veškerých kabelů a elektrorozvodů vedoucích od rozvaděče k připojeným elektrozařízením. Připojení, kabely, spoje a elektrozařízení musí splňovat náležitosti stanovené právními předpisy a příslušnými bezpečnostními normami. Dočasné připojení k rozvaděči umístěnému v Budově si zajišťuje Nájemce na vlastní náklady. Skutečně odebranou elektrickou energii z rozvaděče umístěného v Budově je Nájemce povinen uhradit nejpozději do 15 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy Pronajímatele. Nájemce je povinen po celou dobu dočasného připojení k rozvaděči umístěnému v Budově umožnit Pronajímateli připojení k rozvaděči, a to v rozsahu a čase dle potřeb Pronajímatele. Nájemce prohlašuje, že bere na vědomí, že v době připojení Pronajímatele k rozvaděči mu nebude umožněno odebírání elektrické energie.
- 4.9. Nájemce se zavazuje provést na své náklady rekonstrukci Předmětu nájmu tak, aby ho mohl začít užívat v souladu se sjednaným Účelem nájmu nejpozději ke dni 1. 6. 2025. Nájemce předloží Pronajímateli před započítím rekonstrukce Předmětu nájmu, resp. před podáním žádosti o stavební povolení, projektovou dokumentaci ohledně rekonstrukce Předmětu nájmu včetně podrobného rozpočtu plánovaných prací (dále jen „**Projektová dokumentace**“), přičemž příslušné práce na rekonstrukci Předmětu nájmu Nájemce zahájí až po obdržení písemného souhlasu Pronajímatele s jejich rozsahem a náklady na jejich provedení a získání pravomocného stavebního povolení. Do této doby je Nájemce oprávněn na vlastní náklady provádět pouze přípravné a udržovací práce, jejichž rozsah předloží Pronajímateli a dotčeným úřadům památkové péče k písemnému odsouhlasení před jejich započítím.
- 4.10. Po dobu provádění rekonstrukce Předmětu nájmu dle odst. 4.9 této Smlouvy, resp. do doby kolaudace Budovy, není Nájemce oprávněn v Budově organizovat jakékoli činnosti či akce ve smyslu odst. 1.2 této Smlouvy.
- 4.11. Pronajímatel je oprávněn po celou dobu provádění rekonstrukce Předmětu nájmu dle odst. 4.9 této Smlouvy kontrolovat její průběh a ověřit si reálnost a efektivnost vynakládaných nákladů a též odbornou kvalitu prováděných prací. Za tím účelem pověří Pronajímatel kontrolou prací vlastní stavební dozor (dále jen „**TDS**“). TDS je zejména oprávněn vyžádat si faktury a jiné účetní doklady a nahlédnout

do stavebního deníku, přičemž Nájemce je povinen tyto doklady předložit TDS bez zbytečného odkladu.

- 4.12. Ihned po ukončení rekonstrukce Předmětu nájmu dle odst. 4.9 této Smlouvy předloží Nájemce Pronajímateli bez zbytečného odkladu faktury a jiné účetní doklady, stavební deník a potvrzení TDS prokazující provedení stavebních a jiných úprav dle Projektové dokumentace a bez zbytečného odkladu poté provedou Smluvní strany místní šetření v Předmětu nájmu. Pronajímatel poskytne Nájemci od kalendářního měsíce následujícího po potvrzení skutečnosti, že veškeré práce dle Projektové dokumentace byly provedeny, každý měsíc částku ve výši 50.000 Kč, tj. slovy: padesát tisíc korun českých, která se bude započítávat na Nájemné, a to do doby poskytnutí celkové částky ve výši dle odsouhlaseného rozpočtu Projektové dokumentace, maximálně však ve výši 6.000.000 Kč, tj. slovy: šest milionů korun českých, včetně DPH jako náhradu za vynaložené náklady na rekonstrukci Předmětu nájmu a tím provedené technické zhodnocení Předmětu nájmu. Tyto náklady do maximální výše 6.000.000 Kč, tj. slovy: šest milionů korun českých, včetně DPH je oprávněn daňově odepisovat Pronajímatel. Po započtení částky dle odsouhlaseného rozpočtu Projektové dokumentace v maximální výši 6.000.000 Kč, tj. slovy: šest milionů korun českých, včetně DPH je Nájemce povinen hradit Nájemné v plné výši.
- 4.13. Smluvní strany se dohodly, že náklady na rekonstrukci Předmětu nájmu dle odst. 4.9 této Smlouvy a tím provedené technické zhodnocení nad částku ve výši 6.000.000 Kč, tj. slovy: šest milionů korun českých, včetně DPH hradí Nájemce. Smluvní strany výslovně stanoví, že Nájemce nebude mít právo na úhradu těchto nákladů ani po skončení nájmu dle této Smlouvy. Smluvní strany se zároveň dohodly, že Nájemce je oprávněn tyto náklady daňově odepisovat. Smluvní strany se rovněž dohodly, že Nájemce je oprávněn daňově odepisovat i náklady vynaložené v souvislosti s rekonstrukcí Předmětu nájmu dle odst. 4.9 této Smlouvy před podpisem této Smlouvy, pokud nebudou takové náklady započteny na Nájemné dle odst. 4.12 této Smlouvy.
- 4.14. Nájemce je povinen předložit Pronajímateli Projektovou dokumentaci a podrobný rozpočet plánovaných prací v podobě, ze které bude nade vší pochybnost patrné, jaké náklady hradí Pronajímatel dle odst. 4.12 této Smlouvy a jaké náklady hradí Nájemce dle odst. 4.13 této Smlouvy.
- 4.15. Nájemce a Pronajímatel pro vyloučení pochybností výslovně sjednávají, že pokud Nájemce provede technické zhodnocení nebo jiné úpravy Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, nebude mít vůči Pronajímateli z takového technického zhodnocení žádné nároky (zejména nikoli na jeho úhradu či na poskytnutí slevy z Nájemného nebo jiné kompenzace). Smluvní strany výslovně stanoví, že Nájemce nebude mít právo na úhradu za zhodnocení Předmětu

nájmu v důsledku takových neodsouhlasených úprav ani po skončení nájmu dle této Smlouvy.

- 4.16. Pronajímatel souhlasí s tím, aby Nájemce na provoz své činnosti, provádění údržby, oprav, úprav, rekonstrukce a modernizace Předmětu nájmu či na jiné své výdaje čerpal prostředky z dotačních či grantových programů, jiných programů podpory, nebo z veřejných sbírek.
- 4.17. Smluvní strany jsou povinny poskytovat si veškerou potřebnou součinnost v rámci inventarizace majetku, a to zejména ke konci každého kalendářního roku. Pokud nebude mezi Smluvními stranami dohodnuto jinak, je každá ze Smluvních stran povinna poskytnout potřebnou součinnost druhé Smluvní straně nejpozději do 5 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy k poskytnutí součinnosti.

Článek 5. Stav Předmětu nájmu

- 5.1. Nájemce prohlašuje, že stav Předmětu nájmu je mu dobře znám, a dále prohlašuje, že Předmět nájmu od Pronajímatele převzal již v souvislosti s uzavřením Původní nájemní smlouvy.
- 5.2. Nájemce bere na vědomí, že Budova není zkolaudována pro Účel nájmu. Smluvní strany se tak dohodly, že Nájemce je oprávněn užívat Budovu k Účelu nájmu, resp. k organizaci činností či akcí ve smyslu odst. 1.2 této Smlouvy nejdříve po kolaudaci Budovy.
- 5.3. Náklady na běžnou údržbu, úklid a opravy běžných závad (tj. odstranitelných za náklad do výše do 10.000 Kč vč. DPH) hradí Nájemce. Smluvní strany se dohodly, že po dobu rekonstrukce Předmětu nájmu dle odst. 4.9 této Smlouvy hradí Nájemce veškeré náklady na údržbu, úklid a opravy, a to i nad rámec běžné údržby a běžných oprav, jak je stanoveno v první větě tohoto odstavce. Smluvní strany se dále dohodly, že odstranění případných závad v souvislosti s rekonstrukcí Předmětu nájmu dle odst. 4.9 této Smlouvy zajistí Nájemce na vlastní náklady bez zbytečného odkladu.

Článek 6. Základní práva a povinnosti Smluvních stran

- 6.1. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z tohoto nájemního vztahu se řídí touto Smlouvou, občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
- 6.2. Nájemce je povinen Předmět nájmu užívat řádně a chránit jej před poškozením. Pronajímatel je pro případ vzniku škody na Předmětu nájmu pojištěn. Nájemce je povinen veškerou škodu způsobenou na Předmětu nájmu jím nebo třetí osobou

po celou dobu nájmu Pronajímateli bez zbytečného odkladu ohlásit za účelem uplatnění nároku Pronajímatele na pojistné plnění.

- 6.3. Na pozemcích, které jsou součástí Předmětu nájmu, se nachází stavby ve špatném technickém stavu. Nájemce tuto skutečnost bere na vědomí a zavazuje se uzavřít pojistnou smlouvu pro případ vlastní odpovědnosti za újmu na zdraví, životě a za škodu na majetku (včetně újmy na zdraví a životě zvířat) ve vztahu k osobám na Předmětu nájmu se nacházejícím, s výjimkou osob, které se na něm budou zdržovat neoprávněně.
- 6.4. Nájemce je povinen před podpisem této Smlouvy předložit Pronajímateli kopii platné a účinné pojistné smlouvy, ze které bude vyplývat povinnost pojišťovny uhradit veškerou škodu, která vznikne v souvislosti s provozem činnosti Nájemce v Předmětu nájmu v době platnosti této Smlouvy, a to s horní hranicí pojistného plnění ve výši nejméně 10.000.000 Kč. Nájemce je povinen tuto pojistnou smlouvu udržovat v platnosti po celou dobu trvání nájmu dle této Smlouvy.
- 6.5. Nájemce se zavazuje dodržovat v Předmětu nájmu příslušné bezpečnostní, hygienické a požární předpisy a řídit se i dalšími zvláštními právními předpisy vztahujícími se na Nájemce či jeho činnost v Předmětu nájmu.
- 6.6. Nájemce se zavazuje pečovat o zeleň nacházející se na Předmětu nájmu, tj. zejména zajistí pravidelnou seč trávy, odstraňování plevelu a pravidelnou úpravu další zeleně, a to tak, aby nedošlo k jejímu trvalému poškození. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn kácet či významně oklešťovat zeleň na Předmětu nájmu.
- 6.7. Nájemce smí bez souhlasu Pronajímatele přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě, pokud bude zachován Účel nájmu a zároveň pokud užívání těchto prostorů třetími osobami nebude delší než 4 kalendářní dny (včetně) a plocha užívaných prostorů bude maximálně 150 m². Přenechání Předmětu nájmu nebo jeho části ze strany Nájemce do užívání třetí osobě na dobu delší než 4 po sobě jdoucí kalendářní dny, nebo v případě plochy užívaných prostorů větší než 150 m², nebo v případě přenechání Předmětu nájmu nebo jeho části za jiným účelem než je Účel nájmu, podléhá předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele.
- 6.8. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nesmí Nájemce na Předmětu nájmu provádět žádné úpravy či změny.
- 6.9. Pronajímatel poskytne Nájemci veškerou nezbytnou součinnost k užívání Předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou, nebude Nájemci bránit v užívání Předmětu nájmu a poskytne mu veškerou potřebnou součinnost.

Článek 7.

Ostatní práva a povinnosti Smluvních stran

- 7.1. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli:
- a) změnu adresy (včetně PSČ) sídla,
 - b) změnu bankovního spojení,
 - c) změnu nebo ztrátu způsobilosti k provozování činnosti, pro kterou byl Předmět nájmu pronajat,
 - d) v těchto případech vždy nejpozději do 8 kalendářních dnů od vzniku každé z těchto změn;
 - e) neprodleně a prokazatelně každou havárii, závadu či jinak vzniklou škodu na Předmětu nájmu,
 - f) bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má Pronajímatel provést (jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla).
- 7.2. Nájemce je povinen zpřístupnit Předmět nájmu osobám pověřeným Pronajímatelem, a to kdykoli na základě žádosti oprávněného zástupce Pronajímatele, za účelem kontroly dodržování ustanovení této Smlouvy nebo za účelem údržby nebo oprav prováděných Pronajímatelem. Tuto kontrolu nebo provádění údržby nebo oprav oznámí Pronajímatel Nájemci písemně nejméně 2 kalendářní dny předem. Při této kontrole nesmí být bez závažných důvodů narušována činnost Nájemce.
- 7.3. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady dostatečnou údržbu Předmětu nájmu a udržovat jej v dobrém a užitelném stavu odpovídajícímu Účelu nájmu v souladu s odst. 5.3 této Smlouvy.
- 7.4. Nájemce je oprávněn vlastními technickými prostředky přiměřeně zabezpečit svůj majetek a majetek třetích osob v Předmětu nájmu.

Článek 8.

Podstatná porušení Smlouvy

- 8.1. Za podstatné porušení této Smlouvy se považuje zejména:
- a) nezaplacení Nájemného nebo skutečně odebrané elektrické energie dle odst. 4.8 této Smlouvy do 30 dnů od data jejich splatnosti,
 - b) třetí opožděné zaplacení Nájemného podle této Smlouvy v řadě bezprostředně za sebou, bez ohledu na délku prodlení,
 - c) porušování bezpečnostních, hygienických a požárních předpisů,
 - d) provádění úprav Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,

- e) provádění Pronajímatelem schválených stavebních či jiných úprav v rozporu se stavebním zákonem nebo jinými právními předpisy,
 - f) sjednání podnájmu Předmětu nájmu v rozporu s odst. 6.7 této Smlouvy,
 - g) užívání Předmětu nájmu v rozporu se sjednaným Účelem nájmu nebo takové užívání, kterým dochází k poškození nebo nadměrnému opotřebení Předmětu nájmu,
 - h) nepřevzetí Předmětu nájmu v souladu s odst. 3.3 této Smlouvy,
 - i) opakované porušování povinností stanovených v čl. 6 této Smlouvy i přes písemnou výzvu Pronajímatele doručenou Nájemci,
 - j) neprovedení rekonstrukce Předmětu nájmu dle odst. 4.9 této Smlouvy včetně kolaudace Budovy a neotevření Předmětu nájmu pro veřejnost nejpozději dne 1. 6. 2025, nedohodnou-li se Smluvní strany na prodloužení tohoto termínu.
- 8.2. Pokud Nájemce poruší, příp. nedodrží, povinnosti stanovené v předchozím odstavci, je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět za podmínek uvedených v odst. 9.3 této Smlouvy.
- 8.3. V případě podstatného porušení této Smlouvy Nájemcem ve smyslu odst. 8.1 této Smlouvy a výpovědi této Smlouvy ze strany Pronajímatele z tohoto důvodu, uhradí Pronajímatel do 90 kalendářních dnů od skončení nájmu Nájemci na úhradu vložených nákladů na rekonstrukci Předmětu nájmu dle odst. 4.9 této Smlouvy jednu třetinu (1/3) proinvestované částky, která doposud nebyla kompenzována postupem dle odst. 4.12 této Smlouvy.

Článek 9.

Ukončení nájemního vztahu

- 9.1. Nájemní vztah končí v případě:
- a) uplynutí doby nájemního vztahu dle odst. 3.1, resp. odst. 3.2 této Smlouvy,
 - b) výpovědi uplynutím výpovědní doby,
 - c) dohody dnem sjednaným v dohodě.
- 9.2. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět i bez udání důvodů. Výpovědní doba činí dvanáct měsíců a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi Pronajímateli. V takovém případě uhradí Pronajímatel do 90 kalendářních dnů od skončení nájmu Nájemci na úhradu vložených nákladů na rekonstrukci Předmětu nájmu dle odst. 4.9 této Smlouvy jednu třetinu (1/3) proinvestované částky, která doposud nebyla kompenzována postupem dle odst. 4.12 této Smlouvy.

- 9.3. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v zákoně, přičemž výpovědní doba činí šest měsíců a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi Nájemci, a v případě podstatného porušení této Smlouvy Nájemcem ve smyslu odst. 8.1 této Smlouvy, kdy výpovědní doba činí tři měsíce a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi Nájemci.
- 9.4. Smluvní strany výslovně vylučují použití ust. § 2314 občanského zákoníku a namísto toho sjednávají, že vypovídání strana má právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi nejpozději do dvou měsíců ode dne doručení výpovědi, jinak její právo na soudní přezkum zaniká.
- 9.5. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit, provést v něm úklid a protokolárně jej předat Pronajímateli ve stavu, v jakém byl převzat a upraven se souhlasem Pronajímatele, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 9.6. Nejde-li o skončení nájmu z důvodu podstatného porušení této Smlouvy Nájemcem ve smyslu odst. 8.1 této Smlouvy nebo na základě výpovědi Nájemce, zaplatí Pronajímatel Nájemci do 90 kalendářních dnů od skončení nájmu náhradu vynaložených nákladů na rekonstrukci Předmětu nájmu ve výši, v jaké doposud nebyly kompenzovány postupem dle odst. 4.12 této Smlouvy.

Článek 10. Smluvní pokuty

- 10.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce uhradí Pronajímateli smluvní pokutu v případě, že:
- a) Nájemné nebo skutečně odebraná elektrická energie dle odst. 4.8 této Smlouvy nebudou uhrazeny včas a ve sjednané výši,
 - b) Nájemce bude v prodlení s vyklizením a předáním Předmětu nájmu dle odst. 9.5 této Smlouvy,
 - c) Nájemce poruší jakoukoliv další povinnost stanovenou touto Smlouvu neuvedenou v písm. a) a b) tohoto odstavce.
- 10.2. Výše smluvní pokuty je stanovena dohodou Smluvních stran takto:
- a) dle odst. 10.1. písm. a) této Smlouvy 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení,
 - b) dle odst. 10.1. písm. b) této Smlouvy 2.000 Kč za každý den prodlení,
 - c) dle odst. 10.1. písm. c) této Smlouvy 5.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení této Smlouvy.

- 10.3. Smluvní pokuty sjednané v této Smlouvě nevylučují nárok na náhradu vzniklé škody jedné Smluvní strany vůči druhé.
- 10.4. Sjednanou smluvní pokutu je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli vždy nejpozději do 15. dne od doručení výzvy k její úhradě.

Článek 11. Prohlášení

- 11.1. Nájemce bere na vědomí, že v Předmětu nájmu nesmí nikdo bydlet, nelze zde zřídit bytovou jednotku či jakékoliv ubytovací zařízení.
- 11.2. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

Článek 12. Závěrečná ustanovení

- 12.1. Smluvní strany se dohodly, že počínaje dnem účinnosti této Smlouvy zaniká účinnost Původní nájemní smlouvy a tato Smlouva ji v plném rozsahu nahrazuje. Práva a povinnosti Smluvních stran vzniklá na základě Původní nájemní smlouvy nebo v souvislosti s ní se počínaje dnem účinnosti této Smlouvy nadále řídí jen touto Smlouvou.
- 12.2. Tato Smlouva se vyhotovuje ve 3 stejnopisech s platností originálu, z nichž 2 vyhotovení obdrží Pronajímatel a 1 vyhotovení Nájemce.
- 12.3. Jakékoli změny nebo doplnění mohou být činěny jen formou písemných, vzestupně číslovaných, dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.
- 12.4. Veškeré písemnosti dle této Smlouvy budou doručovány osobně, kurýrem, prostřednictvím datové schránky nebo poštou na adresu sídla Smluvních stran uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Smluvní strana může změnit doručovací adresu písemným oznámením prokazatelně doručeným druhé Smluvní straně.
- 12.5. Smluvní strany výslovně vylučují použití ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, tj. odpověď jedné Smluvní strany dodatkem nebo odchylkou není přijetím nabídky na uzavření této Smlouvy či jakéhokoli dodatku, ani když podstatně nemění podmínky nabídky.
- 12.6. V případě, že se některé ustanovení této Smlouvy stane neplatným, nicotným nebo neúčinným a takové ustanovení bude možné oddělit od ostatních ustanovení zde uvedených, nezakládá tato skutečnost neplatnost nebo neúčinnost této Smlouvy jako

celku. V případě, že nastane výše uvedené, Smluvní strany bez zbytečného prodlení nahradí na žádost kterékoliv ze Smluvních stran neplatné nebo neúčinné ustanovení ustanovením jiným, které se bude obsahem a smyslem blížit, jak jen to bude možné, obsahu a smyslu neplatného, nicotného a/nebo neúčinného ustanovení.

- 12.7. Práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce obou Smluvních stran.
- 12.8. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dne 1. 12. 2023.
- 12.9. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této Smlouvy v jejím plném znění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o registru smluv**“).
- 12.10. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této Smlouvy v registru smluv dle zákona o registru smluv zajistí Pronajímatel.
- 12.11. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Situační plánek Předmětu nájmu

Příloha č. 2 – Seznam aktivit Nájemce v Předmětu nájmu

Za Pronajímatele:

Za Nájemce:

V Praze dne 30. 10. 2023

V Praze dne 30. 10. 2023

.....
Ondřej Gros, starosta



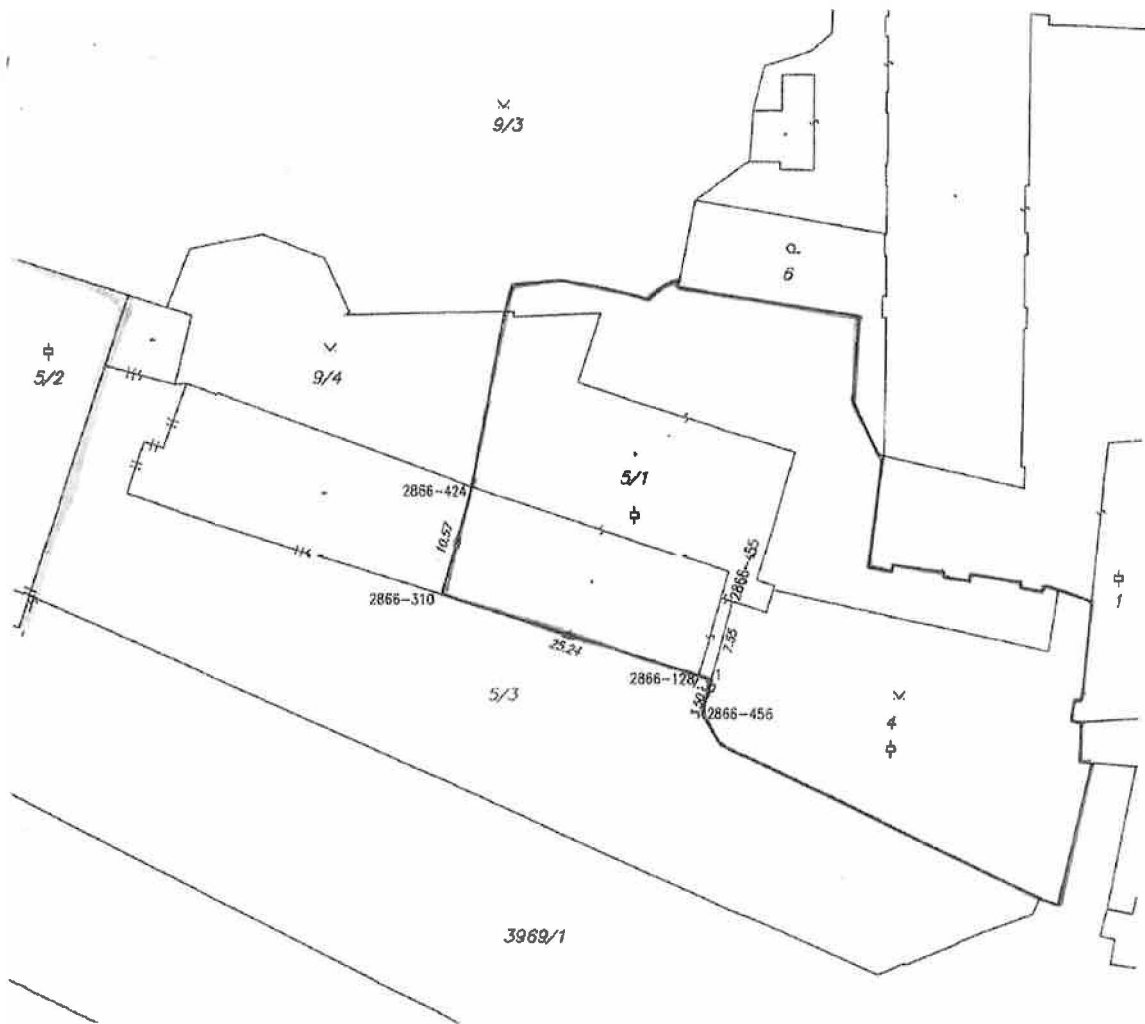
.....
Ludmila Vacková, ředitelka

Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 8

Rozhodnuto orgánem městské části: Rada městské části Praha 8

Datum jednání a číslo usnesení: 25.10.2023, č. Usn RMC 0404/2023

Příloha č. 1 – Situační plánek Předmětu nájmu



Příloha č. 2 – Seznam aktivit Nájemce v Předmětu nájmu

- Umělecké produkce – tanec, divadlo, nový cirkus, performing arts či jiné
- Umělecké prezentace, promítání, čtení apod.
- Komunitní kulturní projekty – tradiční oslavy a svátky, společenská setkávání
- Vzdělávací workshopy a prezentace pro uměleckou, kulturní i širokou veřejnost
- Zájmové kroužky
- Mezinárodní profesní setkávání, konference a přednášky
- Environmentální programy
- Sportovní aktivity
- Provozování pracovního prostoru pro pracovníky kreativních odvětví (Hub KKO)
- Provozování zkušeben a rezidenčního centra (bez ubytovacích kapacit)
- Provozování divadelní kavárny s prodejem drobného občerstvení