# 

# PID

Stejnopis č.

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

Č. NAM/62/05/011049/2023

***CONTRATTO DI LOCAZIONE***

***No.*** NAM/62/05/011049/2023

1. **DIVADLO DLOUHÁ s.r.o.**

IČO: 241 95 545

DIČ: CZ24195545

se sídlem: Thunovská 196/19, Praha 1 – Malá Strana, PSČ 118 00

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. C 187598

zastoupena: Marco Agustoni, jednatel společnosti

Bankovní spojení:

Číslo bankovního účtu: 6658871002/5500

IBAN: CZ4655000000006658871002

SWIFT: RZBCCZPP

Banka: Raiffeisenbank a.s.

IDDS: 42w757s

(dále již jen jako “**Pronajímatel**”)

na straně jedné

***DIVADLO DLOUHÁ s.r.o.***

*num. d’id.: 241 95 545*

*Partita IVA: CZ24195545*

*con sede: Thunovská 196/19, Praha 1 - Malá Strana, CAP 118 00*

*iscritta nel Registro delle Imprese tenuto presso il Tribunale Municipale di Praga sotto il numero registrazione C 187598*

*rappresentata dal Sig. Marco Agustoni, amministratore della società*

*Dati bancari:*

*Numero del conto bancario: 6658871002/5500*

*IBAN: CZ4655000000006658871002*

*SWIFT: RZBCCZPP*

*Banca: Raiffeisenbank a.s.*

*Codice della casella dati (PEC ceca): 42w757s*

*(di seguito solo come „****Locatore****“)*

*da una parte*

**a / *e***

1. **Hlavní Město Praha**

IČO: 00064581

se sídlem: Mariánské náměstí č. 2, Praha 1, PSČ 110 00

zastoupené: MgA. Jiřím Sulženkem, Ph.D., ředitelem odboru kultury a cestovního ruchu MHMP

Bankovní spojení: PPF banka, a.s.

Číslo účtu: 149024-5157998/6000

(dále již jen jako „**Nájemce**“)

na straně druhé

***Hlavní město Praha (Capitale di Praga)***

*num. d’id.: 00064581*

*con sede: Mariánské náměstí No. 2, Praha 1, CAP 110 00*

*rappresentata da: MgA. Jiřím Sulženkem, Ph.D., ředitelem odboru kultury a cestovního ruchu MHMP*

*Banca: PPF banka, a.s.*

*Numero del conto bancario:149024-5157998/6000*

*(di seguito solo come „****Conduttore****“)*

*dall’altra parte*

(Pronajímatel a Nájemce jsou dále označeny jednotlivě také jako „**Smluvní strana**“ a společně také jako „**Smluvní strany**“)

*(il Locatore ed il Conduttore di seguito individualmente denominati anche come “****Parte contrattuale****” e congiuntamente anche come “****Parti contrattuali****”)*

|  |
| --- |
| **VZHLEDEM K TOMU ŽE:**  ***PREMESSO CHE:*** |

1. Smluvní strany jsou Smluvními stranami smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 6.3.2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 27.06.2012, dodatku č. 2 ze dne 17.07.2012 a dodatku č. 3 ze dne 26.07.2022 (dále jen „**Původní nájemní smlouva**“), jejíž předmětem je nájem **jednotky č. 727/801** (dále též jen jako „**Jednotka**“ nebo „**Prostory**“), nacházející se v **budově** **č.p. 727** (dále též jen jako „**Budova**“), stojící na **pozemku parc. číslo 838**, v katastrálním území Staré Město, na adrese: **Dlouhá 727/39, Praha 1 - Staré Město, 110 00**;

*Le Parti contrattuali sono Parti contrattuali del contratto di locazione degli spazi commerciali del 6/3/2012, nella versione dell’appendice no. 1 del 27/06/2012, dell’appendice no. 2 del 17/07/2012 e dell’appendice no. 3 del 26.07.2022 (di seguito solo come “****Contratto di locazione originale****”), l’oggetto di cui è la locazione* ***dell’unità no. 727/801*** *(di seguito solo come “****Unità****” oppure “****Spazi****”), situata nello* ***stabile n.c. 727*** *(di seguito solo come “****Stabile****”),* ***sul terreno numero di particella 838****, nella zona catastale di Staré Město, presso l’indirizzo:* ***Dlouhá 727/39, Praha 1 - Staré Město, 110 00****;*

1. Nájemce k dnešnímu dni užívá a má v nájmu Jednotku na základě Původní nájemní smlouvy;

*Alla data odierna il Conduttore usa ed ha in locazione l’Unità sulla base del Contratto di locazione originale;*

1. Smluvní strany mají zájem na uzavření nové nájemní smlouvy týkající se nájmu Jednotky Nájemcem a současně nově upravit podmínky nájmu Jednotky mezi Smluvními stranami;

*Le Parti contrattuali hanno l’interesse di stipulare un nuovo contratto di locazione riguardante la locazione dell’Unità da parte del Conduttore e, contestualmente, hanno l’interesse di modificare le condizioni della locazione dell’Unità tra le Parti contrattuali;*

se Smluvní strany ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) a na základě vzájemného konsenzu dohodly tak, jak stanoví tato

*le Parti contrattuali, in conformità agli art. 2201 e succ. della legge no. 89/2012 Coll., codice civile, testo vigente (di seguito solo come “****codice civile****”) e sulla base del consenso reciproco, hanno concordato così come si prevede qui appresso*:

**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

(dále jen „**Smlouva**“)

***CONTRATTO DI LOCAZIONE***

*(di seguito solo come “****Contratto****”)*

# ČLÁNEK 1PŘEDMĚT NÁJMU

***ARTICOLO 1***

***OGGETTO DELLA LOCAZIONE***

* 1. Předmětem nájmu dle této Smlouvy je:

*L’oggetto della locazione ai sensi del presente Contratto è:*

1. Jednotka sestávající (zejména, nikoliv však výlučně) z divadelního sálu, zázemí divadla, diváckých prostor, schodišť, chodeb a jiných spojujících komunikací, příručních skladů, sociálních zařízení, divadelního klubu, pokladny apod., o celkové ploše **3.025,07 m2**, která se nachází v 3. PP, 2. PP, 1. PP, 1. NP, 2. NP a mezaninu Budovy.

*l’Unità composta (in particolare, ma non esclusivamente) dalla sala del teatro, sfondo del teatro, arre per gli spettatori, scale, corridoi ed altri corridoi di collegamento, magazzini a portata di mano, bagni, club del teatro, biglietteria, etc., di superficie totale* ***3.025,07 mq****, è situata al S3, S2, S1, 1.PP, 2.PP e mezzanino dello Stabile.*

Jediným a výlučným vlastníkem Jednotky je Pronajímatel, který vstoupil do práv a povinností vlastníka Jednotky dle Původní nájemní smlouvy nabytím vlastnického práva k Jednotce, a to na základě kupní smlouvy ze dne 21. 6. 2012, s právními účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ke dni 14. 8. 2012.

*Il Locatore è l’unico ed esclusivo proprietario dell’Unità che è subentrato nei diritti e negli obblighi quale proprietario dell’Unità di cui al Contratto di locazione originale con l’acquisto del diritto di proprietà dell’Unità, e ciò sulla base del contratto di compravendita del 21/06/2012, con effetti giuridici della trascrizione del diritto di proprietà al catasto immobiliare al 14/08/2012.*

Jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 3268, u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, který je obsažen v Příloze č. 1 tvořící nedílnou součást této Smlouvy. List vlastnictví č. 624 týkající se Budovy a Pozemku je obsažen v Příloze č. 2 tvořící nedílnou součást této Smlouvy.

*L’Unità è registrata sulla Lista di proprietà No. 3268, presso l’Ufficio Catastale per la Capitale Praga, Ufficio di Praga, che forma l’Allegato no. 1 che costituisce la parte integrante del presente Contratto. La Lista di proprietà no. 624 relativa allo Stabile ed al Terreno forma l’Allegato no. 2 che forma la parte integrante del presente Contratto.*

Jednotka je specifikována v situačním plánu znázorňujícím grafické vymezení Jednotky (respektive jejích jednotlivých částí nacházejících se na jednotlivých podlažích Budovy), obsaženém v Příloze č. 3 tvořící nedílnou součást této Smlouvy (vymezení je znázorněno zelenou barvou);

*L’Unità viene definita nella piantina con la definizione grafica dell’Unità (rispettivamente delle singole parti della stessa che sono situate sui singoli piani dello Stabile) che forma l’Allegato no. 3 al presente Contratto e forma la parte integrante dello stesso (la definizione viene segnalata con il colore verde).*

1. technologické a jiné obdobné vybavení Jednotky, tj. zařizovací **předměty a technologie** sloužící k provozování Jednotky jako divadla, jako například **divadelní sedadla**, **výlohy**, **výtahy** a **zdviže** a podobně, jejichž celkový soupis je uveden v Příloze č. 4 této Smlouvy tvořící nedílnou součást této Smlouvy, včetně **jevištního výtahu** spojujícího části Jednotky a včetně **malého prostoru před výtahem (příruční sklad)**, který se nachází v 2.NP Budovy a který je vyznačen v Příloze č. 3 tvořící nedílnou součást této Smlouvy (Situační plán Jednotky) (dále společně jen jako „**Vybavení**“).

*l’arredamento tecnologico ed altro arredamento simile dell’Unità, ovvero* ***l’arredamento e le tecnologie*** *che servono ai fini della gestione dell’Unità come teatro, di cui ad* ***esempio le sedie del teatro, le vetrine, gli ascensori*** *e simili, l’elenco complessivo di cui viene riportato nell’Allegato no. 4 al presente Contratto che forma la parte integrante del presente Contratto, compreso* ***l’ascensore per il palcoscenico*** *che unisce le parti dell’Unità e compreso* ***il Piccolo spazio dinanzi all’ascensore (magazzino a portata di mano)****, che è situato al S2 dello Stabile e che viene riportato nell’Allegato no. 3 che forma la parte integrante del presente Contratto (la Piantina dell’Unità) (di seguito congiuntamente denominati solo come “****Arredamento****”).*

Jednotka a Vybavení dále společně označeny také jen jako „**Předmět** **nájmu**“.

*L’Unità e l’Arredamento sono congiuntamente denominati anche solo come “****Oggetto della locazione****”.*

* 1. Pronajímatel přenechává za podmínek stanovených touto Smlouvou a v souladu s platnými právními předpisy Nájemci do výlučného užívání Předmět nájmu a Nájemce Předmět nájmu do výlučného užívání přijímá a při užívání Předmětu nájmu se Nájemce zavazuje plně dodržovat veškeré podmínky stanovené touto Smlouvou a platné právní předpisy.

*Il Locatore, alle condizioni previste dal presente Contratto ed alle condizioni previste dalla normativa vigente, concede in locazione esclusiva al Conduttore l’Oggetto della locazione ed il Conduttore accetta in uso esclusivo l’Oggetto della locazione e nell’ambito dell’uso dell’Oggetto della locazione si impegna rispettare integralmente le condizioni previste dal presente Contratto e la normativa vigente.*

* 1. V souvislosti s výlučným užíváním Předmětu nájmu je Nájemce rovněž oprávněn (společně s ostatními oprávněnými uživateli) užívat:

*In connessione con l’uso esclusivo dell’Oggetto della locazione, il Conduttore è inoltre autorizzato (assieme con gli altri utenti autorizzati nella stessa maniera) ad usare:*

1. obchodní prostory nacházející se v 1. NP Budovy přes obchodní pasáž (dále jen „**Galerie**“), za jejíž součást se pro účely správy a rozdělení nákladů považují i jednotky přístupné z obchodní pasáže;

*gli spazi commerciali situati al 1.PP dello Stabile per il tramite della galleria (di seguito solo come “****Galleria****”), la parte di cui si intende, ai fini della gestione e della distribuzione delle spese, anche le unità accessibili dalla galleria;*

1. společné části Budovy, v nichž jsou umístěna či do nichž jinak prostorově zasahují technologická zařízení tvořící součást Vybavení;

*le parti comuni dello Stabile, in cui si trovano o comunque interferiscono spazialmente i dispositivi tecnologici che fanno parte dell’Arredamento;*

1. místnost odpadového hospodářství v rozsahu přístupové cesty a v souladu s Domovním řádem Budovy a Provozním řádem Budovy.

*lo spazio per la gestione dei rifiuti nella misura della via di accesso e in conformità al Regolamento interno dello Stabile ed al Regolamento interno dello Stabile.*

* 1. Pronajímatel podpisem této Smlouvy prohlašuje, souhlasí a schvaluje, že Předmět nájmu je v době uzavření této Smlouvy v užívání **Divadla v Dlouhé, které je příspěvkovou organizací hl. m. Prahy**, IČO: 00064343, se sídlem: Dlouhá 727/39, Praha 1, PSČ 110 00 (dále jen „**DvD**“), na základě Podnájemní smlouvy (jak je tento pojem definován níže v této Smlouvě) uzavřené mezi Nájemcem a DvD, přičemž Nájemce podpisem této Smlouvy výslovně potvrzuje, že ke dni podpisu této Smlouvy mu je stav Předmětu nájmu, zejména Prostor, znám a potvrzuje, že tyto jsou plně vyhovující pro provozování Účelu nájmu dle této Smlouvy a vzhledem k tomu si Nájemce nevymiňuje další specifikaci Předmětu nájmu (zejména Prostor) v této Smlouvě.

*Il Locatore, con la sottoscrizione del presente Contratto, dichiara, acconsente ed approva che, al momento della stipula del presente Contratto, l’Oggetto della locazione è in uso al* ***Divadlo v Dlouhé, che è un’organizzazione contributiva della Capitale di Praga****, num. d’id.: 00064343, con sede: Dlouhá 727/39, Praha 1, CAP 110 00 (di seguito solo come “****DvD****”), sulla base del Contratto di sublocazione (come questo viene definito qui appresso nel presente Contratto) stipulato tra il Conduttore e DvD e, contestualmente, il Conduttore, con la sottoscrizione del presente Contratto, conferma espressamente che alla data della sottoscrizione del presente Contratto è consapevole dello stato dell’Oggetto della locazione, in particolare degli Spazi, e conferma che questi sono pienamente adatti ai fini della gestione e dello svolgimento dell’Obiettivo della locazione ai sensi del presente Contratto e, considerato ciò, il Conduttore non richiede una specificazione più concreta dell’Oggetto della locazione (in particolare degli Spazi) nel presente Contratto.*

# ČLÁNEK 2ÚČEL NÁJMU

***ARTICOLO 2***

***OBIETTIVO DELLA LOCAZIONE***

* 1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu výhradně **za účelem provozování divadla a provozování divadelních, hudebních (koncertních) a jiných obdobných kulturních akcí** (včetně pořádání konferencí, zasedání různých druhů asociací, sdružení, politických stran a hnutí, a podobně) **a jiných souvisejících činností**, včetně provozování divadelního baru a klubu (dále společně již jen jako „**Účel nájmu**“), při splnění podmínky, že takové činnosti budou provozovány v souladu s platnými právními předpisy, v souladu s technickými a hygienickými normami a nebudou obtěžovat vlastníky a uživatele ostatních jednotek v Budově zejména nadměrným hlukem, vibracemi a emisemi, nebudou jim způsobovat škodu ani jinou újmu a budou provozovány v souladu s Domovním a Provozním řádem Budovy, jež tvoří Přílohu č. 5 této Smlouvy a jsou její nedílnou součástí, není-li v této smlouvě stanoveno jinak. V případě změny Domovního řádu Budovy a/nebo Provozního řádu Budovy se Pronajímatel zavazuje bezodkladně zaslat nové znění Nájemci a DvD anebo Jinému Podnájemci (jak je tento pojem definován níže v této Smlouvě). Nové znění Domovního a/nebo Provozního řádu Budovy jsou v takovém případě účinná vůči Nájemci a DvD a/nebo Jinému Podnájemci (jak je tento pojem definován níže v této Smlouvě) ode dne jejich doručení kterémukoliv z nich.

*Il Conduttore è autorizzato ad usare l’Oggetto della locazione esclusivamente* ***ai fini della gestione del teatro ed ai fini dello svolgimento degli eventi di teatro, musicali (concerti) e altri tipi di eventi culturali*** *(compreso lo svolgimento di congressi, incontri di vari tipi di associazioni, di partiti politici, etc.)* ***ed altre attività a ciò connesse****, ovvero al fine della gestione del bar e del club del teatro (di seguito solo come “****Obiettivo della locazione****”), tutto ciò a condizione che tali attività verranno gestite e svolte in conformità alla normativa vigente, in conformità alle norme tecniche ed igieniche e non disturberanno i proprietari e gli utenti delle altre unità situate nello Stabile, in particolare con rumore eccessivo, vibrazioni ed emissioni e non provocheranno danni a questi e verranno gestiti e svolti in conformità al Regolamento dello Stabile ed alle Regole operative dello Stabile che formano l’Allegato no. 5 al presente Contratto e formano la parte integrante dello stesso, ciò salvo il caso in cui viene stabilito diversamente dal presente Contratto. In caso di cambiamento del Regolamento dello Stabile e/o delle Regole operative dello Stabile, il Locatore si impegna ad inviare senza indugio la nuova formulazione valida al Conduttore, a DvD e/o ad un Altro Subconduttore (come questo termine viene definito qui appresso nel presente Contratto). In tal caso, la nuova formulazione del Regolamento dello Stabile e/o delle Regole operative dello Stabile sarà efficace nei confronti del Conduttore e di DvD di un Altro Subconduttore (come questo termine viene definito qui appresso nel presente Contratto) dalla data della notificazione di questi a qualsiasi di essi.*

2.2. Nájemce nemá bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele právo provozovat v Prostorech jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného Účelu nájmu dle této Smlouvy a/nebo z aktuálního znění zřizovací listiny DvD. Aktuální znění zřizovací listiny DvD tvoří Přílohu č. 6 k této Smlouvě. Smluvní strany v této souvislosti sjednávají, že ust. § 2304 občanského zákoníku se nepoužije.

*Senza il previo consenso scritto del Locatore, il Conduttore non ha diritto di gestire e svolgere negli Spazi alcun’altra attività, oppure modificare le modalità o le condizioni dello svolgimento della stessa in maniera diversa rispetto a quanto deriva dall’Obiettivo della locazione di cui al presente Contratto e/o dall’atto costitutivo attuale del DvD. La versione attuale dell’atto costitutivo del DvD forma l’Allegato no. 6 al presente Contratto. A tal proposito, le Parti contrattuali concordano che la disposizione dell’art. 2304 del codice civile non trova applicazione.*

* 1. Smluvní strany pro vyloučení pochybností sjednávají, že Nájemce je oprávněn v Předmětu nájmu provozovat také koncertní či jiná obdobná hudební vystoupení při splnění podmínek uvedených v odstavci 2.1. tohoto článku této Smlouvy a současně při splnění podmínky, že se nebude jednat o aktivity či akce, které by nadměrným hlukem nebo vibracemi překračovaly limity dané příslušnými platnými předpisy, které stanoví přípustné expoziční a hygienické limity hluku (v době uzavření Smlouvy je příslušným právním předpisem nařízení vlády 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací). Pro vyloučení pochybností se dále výslovně sjednává, že žánrové určení či zařazení koncertního nebo jiného obdobného hudebního vystoupení není z hlediska splnění výše uvedených podmínek (limitů) samo o sobě rozhodné.

*A tal proposito, al fine di evitare ogni eventuale dubbio, le Parti contrattuali concordano che il Conduttore, ha il diritto di svolgere nell’Oggetto della locazione anche concerti oppure altri eventi musicali nel rispetto delle condizioni sopra indicate nel comma 2.1. di cui sopra del presente articolo del Contratto e, contestualmente, nel rispetto della condizione che non si tratterà di attività o azioni che supererebbero i limiti di rumore o vibrazioni eccessivi previsti dalle prescrizioni legali vigenti che prevedono i limiti di esposizione e di igiene consentiti per il rumore previsto dalla rispettiva normativa vigente (al momento della stipula del Contratto, la rispettiva normativa è il Decreto Legge no. 272/2011 Coll., sulla protezione della salute dagli effetti negativi del rumore e delle vibrazioni).*

*Al fine di evitare ogni eventuale dubbio, si concorda inoltre espressamente che la designazione del genere o l'inclusione di un concerto o di un'altra esecuzione musicale simile non è di per sé decisiva dal punto di vista del rispetto delle condizioni (limiti) di cui sopra.*

# ČLÁNEK 3DOBA NÁJMU

***ARTICOLO 3***

***DURATA DELLA LOCAZIONE***

3.1. Nájemní vztah dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou 10 (deset) let, a to od **1. 1. 2024** do **31. 12. 2033** (dále též jen jako „**Doba nájmu**“).

*Il rapporto di locazione ai sensi del presente Contratto viene stipulato a tempo determinato di 10 (dieci) anni, e ciò dal* ***1.1.2024*** *fino al* ***31.12.2033*** *(di seguito anche solo come “****Periodo della locazione****”).*

3.2. Užívá-li Nájemce Předmět nájmu i po uplynutí Doby nájmu a Pronajímatel ho do jednoho měsíce od uplynutí Doby nájmu nevyzve, aby mu Předmět nájmu předal, platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena (za totožných podmínek a obsahu, jaký má tato Smlouva), a to na nadcházející dobu v délce trvání 1 (jednoho) roku po skončení Doby nájmu dle této Smlouvy. Po uplynutí prodloužené Doby nájmu dle tohoto odstavce již nebude Doba nájmu opakovaně prodlužována, a to ani za podmínek stanovených tímto odstavcem.

*Nel caso in cui il Conduttore dovesse usare l’Oggetto della locazione anche dopo la decorrenza del Periodo della locazione ed il Locatore non provveda ad invitarlo a provvedere alla consegna dell’Oggetto della locazione entro un mese dalla decorrenza del Periodo della locazione, poi vale che il contratto di locazione sia stato nuovamente stipulato (alle stesse condizioni e con il contenuto analogo quale al presente Contratto), e ciò per il periodo di 1 (un) anno dalla terminazione del Periodo della locazione di cui al presente Contratto. Dopo la decorrenza del Periodo di locazione prolungato ai sensi del presente comma, il Periodo di locazione non sarà ulteriormente e ripetitivamente prolungato, e ciò neanche a condizioni previste dal presente comma.*

3.3. Nájemní vztah založený touto Smlouvou může být ukončen i před uplynutím Doby nájmu, a to pouze v následujících případech:

*Il rapporto di locazione costituito ai sensi del presente Contratto può essere terminato anche prima della scadenza del Periodo della locazione, e ciò esclusivamente nei seguenti casi:*

* + 1. písemnou dohodou Smluvních stran;

*mediante un accordo scritto tra le Parti contrattuali;*

* + 1. písemnou výpovědí Pronajímatele s tříměsíční výpovědní dobou z níže uvedených důvodů:

*con la disdetta scritta del Locatore con il periodo di preavviso di tre mesi, per motivi indicati qui appresso:*

1. Nájemce prokazatelně užívá Prostory v závažném rozporu se Smlouvou;
2. Nájemce závažným způsobem porušuje Provozní nebo Domovní řád Budovy nebo veřejný pořádek v Budově;
3. Bylo-li rozhodnuto o odstranění Stavby nebo o změnách Stavby, jež brání užívání Prostor;
4. Prostor se stal bez zavinění Pronajímatele nezpůsobilý ke smluvenému užívání dle této Smlouvy;
5. Nájemce prokazatelně přenechal Předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
6. Nájemce prokazatelně užívá Prostor k podstatně jinému účelu, než je Účel nájmu sjednaný touto Smlouvou;
7. Nájemce poruší jakoukoliv svoji povinnost uvedenou v čl. 4. této Smlouvy nebo v čl. 2. odst. 2.1. a/nebo odst. 2.3. této Smlouvy, a to závažným způsobem a/nebo opakovaně (více než dvakrát).
8. *Il Conduttore usi dimostrabilmente lo Spazio in contrasto grave al Contratto;*
9. *Il Conduttore violi in maniera grave il Regolamento dello Stabile o le Regole operative dello Stabile o l’ordine pubblico nello Stabile;*
10. *Nel caso in cui sia stata emessa la decisione sull’eliminazione dello Stabile, o sulle modifiche dello Stabile, che impediscano l’uso dello Spazio;*
11. *Lo Spazio sia diventato non idoneo all’uso pattuito ai sensi del presente Contratto, e ciò senza la colpa del Locatore;*
12. *Il Conduttore abbia dimostrabilmente concesso in sublocazione l’Oggetto della locazione senza il previo consenso scritto del Locatore;*
13. *Il Conduttore usi lo Spazio ai fini sostanzialmente diversi dall’Obiettivo d’uso previsto dal Contratto;*
14. *Il Conduttore violi qualsiasi suo obbligo indicato nell’art. 4. del presente Contratto, nell’art. 2 comma 2.1. e/o comma 2.3. del Contratto, e ciò in maniera grave oppure ripetitivamente (più di due volte).*

a to za předpokladu, že Nájemce nezjedná nápravu závadného stavu, který je důvodem výpovědi ani v dodatečné lhůtě k nápravě písemně stanovené Pronajímatelem, která nesmí být kratší než 30 kalendářních dnů.

Výpovědní doba počíná běžet prvním kalendářním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena Nájemci.

*e ciò a condizione che il Conduttore non provveda al rimedio dello stato difettoso, che costituisce il motivo di disdetta, neanche in un termine supplementare per il rimedio stabilito per iscritto dal Locatore, che non deve essere inferiore a 30 giorni di calendario.*

*Il periodo di preavviso comincia a decorrere dal primo giorno di calendario del mese successivo al mese in cui la disdetta sia stata notificata al Conduttore.*

3.3.3. písemnou výpovědí Pronajímatele bez výpovědní doby u níže uvedených důvodů:

*con la disdetta scritta del Locatore senza il periodo di preavviso, nel caso in cui:*

1. Nájemce závažným způsobem porušuje své povinnosti stanovené touto Smlouvou nebo platnými právními předpisy, v důsledku čehož hrozí vznik značné škody (tj. nejméně 1.000.000,- Kč) Pronajímateli a/nebo na Předmětu nájmu a/nebo na Budově a/nebo na jiném majetku Pronajímatele a/nebo na jakémkoliv majetku třetích osob;
2. Nájemce je o více než 60 kalendářních dnů v prodlení s placením Nájemného (jak je tento termín definován níže ve Smlouvě) nebo úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Prostor, a současně nezjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě k tomu poskytnuté a písemně sdělené Pronajímatelem, která nesmí být kratší než 30 (třicet) kalendářních dnů.
3. *Il Conduttore violi in maniera grave i propri obblighi previsti dal presente Contratto, oppure dalla normativa vigente, ed a causa di ciò sussista il rischio di danni di grande valore (ovvero di almeno 1.000.000,- CZK) al Locatore e/o sull’Oggetto della locazione e/o sullo Stabile e/o su altro patrimonio del Locatore e/o sul patrimonio di terzi;*
4. *Il Conduttore sia in mora per un periodo superiore a 60 giorni di calendario con il pagamento del Canone di locazione (come questo viene definito qui appresso nel Contratto), o con i pagamenti per i servizi forniti in connessione all’uso degli Spazi e, contestualmente, non provveda al rimedio neanche nel termine adeguato concesso a tal fine e comunicatogli per iscritto dal Locatore, che non deve essere inferiore a 30 (trenta) giorni di calendario.*

Nájemní vztah dle této Smlouvy skončí v tomto případě dnem doručení výpovědi Pronajímatele Nájemci dle tohoto odstavce Smlouvy.

*Il rapporto di locazione ai sensi del presente comma termina in tal caso alla data dell’avvenuta notificazione della disdetta del Locatore al Conduttore ai sensi del presente comma del Contratto.*

* + 1. písemnou výpovědí Nájemce s tříměsíční výpovědní dobou z níže uvedených důvodů:

*con la disdetta scritta del Conduttore con il periodo di preavviso di tre mesi, per motivi indicati qui appresso:*

1. Prostor se stane bez zavinění Nájemce zcela nezpůsobilý ke smluvenému užívání dle této Smlouvy;
2. Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z článku 4. této Smlouvy;
3. *Lo Spazio sia diventato non idoneo all’uso pattuito ai sensi del presente Contratto, e ciò senza la colpa del Conduttore;*
4. *Il Locatore violi in maniera grave i propri obblighi derivanti dall’art. 4. del presente Contratto.*

a to za předpokladu, že Pronajímatel nezjedná nápravu závadného stavu, který je důvodem výpovědi ani v dodatečné lhůtě k nápravě písemně stanovené Nájemcem, která nesmí být kratší než 30 kalendářních dnů.

Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena Pronajímateli.

*e ciò a condizione che il Locatore non provveda al rimedio dello stato difettoso, che costituisce il motivo di disdetta, neanche in un termine supplementare per il rimedio stabilito per iscritto dal Conduttore, che non deve essere inferiore a 30 giorni di calendario.*

*Il periodo di preavviso comincia a decorrere dal primo giorno di calendario del mese successivo al mese in cui la disdetta sia stata notificata al Locatore.*

* + 1. písemnou výpovědí Nájemce bez výpovědní doby z níže uvedených důvodů:

*con la disdetta scritta del Conduttore senza il periodo di preavviso, per motivi indicati qui appresso:*

1. vada Předmětu nájmu ztěžuje Nájemci anebo DvD anebo Jinému Podnájemci (jak je tento pojem definován níže v této Smlouvě) zásadním způsobem užívání Předmětu nájmu, a to po dobu delší než 60 (šedesát) dní, popřípadě vada Předmětu nájmu znemožňuje Nájemci anebo DvD anebo Jinému Podnájemci (jak je tento pojem definován níže v této Smlouvě) zcela užívání Předmětu nájmu, a to po dobu delší než 60 (šedesát) dní; tento odstavec se nepoužije v případech dle článku 4. odst. 4.4. níže této Smlouvy;
2. Pronajímateli vznikne povinnost Předmět nájmu opravit, přičemž se jedná o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné Předmět nájmu vůbec užívat (čl. 4., odst. 4. 6. této Smlouvy), a to po dobu delší než 60 (šedesát) dnů;
3. Pronajímatel neposkytne Nájemci anebo DvD anebo Jinému Podnájemci (jak je tento pojem definován níže v této Smlouvě) dostatečnou ochranu podle ustanovení čl. 4., odst. 4. 10. této Smlouvy;
4. Pronajímatel převede vlastnické právo k Prostorám a/nebo převede tuto Smlouvu a/nebo postoupí jakékoliv právo nebo jakoukoliv povinnost podle této Smlouvy podle ustanovení čl. 11., odst. 11.7. této Smlouvy kterékoliv právnické osobě a/nebo fyzické osobě (včetně akcionářů, společníků nebo jiných majitelů právnických osob) aktuálně se nacházející na vnitrostátním sankčním seznamu vedeném Ministerstvem zahraničních věcí České republiky dle zákona č. 1/2023 Sb., o omezujících opatřeních proti některým závažným jednáním uplatňovaných v mezinárodních vztazích, ve znění pozdějších předpisů;
5. *il difetto sull’Oggetto della locazione limita al Conduttore e/o a DvD e/o ad un Altro Subconduttore (come questo termine viene definito qui appresso nel presente Contratto) in maniera sostanziale l’uso dell’Oggetto della locazione, e ciò per un periodo superiore a 60 (sessanta) giorni, eventualmente il difetto sull’Oggetto della locazione impedisce del tutto al Conduttore e/o a DvD e/o ad un Altro Subconduttore (come questo termine viene definito qui appresso nel presente Contratto) l’uso dell’Oggetto della locazione, e ciò per un periodo superiore a 60 (sessanta) giorni; tale disposizione non trova applicazione nei casi previsti dall’art. 4 comma 4.4. di cui sotto del presente Contratto;*
6. *si verifica l’obbligo di dover provvedere alle riparazioni dell’Oggetto della locazione che spettano al Locatore, e contestualmente, si tratta di tali riparazioni che impediscano in maniera assoluta l’uso dell’Oggetto della locazione nel periodo delle realizzazioni delle stesse (si veda l’art. 4 comma 4.6. del presente Contratto), e ciò per un periodo superiore a 60 (sessanta) giorni;*
7. *il Locatore non provvede a prestare al Conduttore e/o a DvD e/o ad un Altro Subconduttore la rispettiva protezione specificata nell’art. 4 comma 4.10. del presente Contratto;*
8. *il Locatore trasferisce la proprietà agli Spazi e/o trasferisce il presente Contratto e/o provvede alla cessione di qualsiasi diritto o qualsiasi obbligo derivante dal presente Contratto in conformità a quanto previsto dall’articolo 11., comma 11.7. del presente Contratto a qualsiasi persona giuridica e/o persona fisica (compresi azionisti, soci o altri titolari di persone giuridiche) attualmente presente nell’elenco delle sanzioni nazionali gestito dal Ministero degli Affari Esteri della Repubblica Ceca ai sensi della legge n. 1/2023 Coll., sulle misure restrittive contro alcuni atti gravi applicati nei rapporti internazionali, testo vigente;*

Nájemní vztah dle této Smlouvy skončí v tomto případě dnem doručení výpovědi Nájemce Pronajímateli dle tohoto odstavce Smlouvy.

*Il rapporto di locazione di cui al presente Contratto, in questo caso, termina alla data della notificazione della disdetta dal Conduttore al Locatore ai sensi del presente comma del Contratto.*

# ČLÁNEK 4 PODMÍNKY NÁJMU, PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

***ARTICOLO 4***

***CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE, DIRITTI E DOVERI DELLE PARTI CONTRATTUALI***

* 1. Pronajímatel je povinen přenechat Předmět nájmu k užívání Nájemci tak, aby Nájemce mohl Předmět nájmu užívat k Účelu nájmu.

*Il Locatore è tenuto a concedere l’Oggetto della locazione all’uso al Conduttore, in modo tale che il Conduttore possa usare l’Oggetto della locazione ai fini dell’Obiettivo della locazione.*

* 1. Pronajímatel je povinen na svou odpovědnost a na své vlastní náklady udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby Předmět nájmu mohl sloužit Účelu nájmu.

*Il Locatore è tenuto a mantenere l’Oggetto della locazione in tale stato, al fine che lo stesso possa essere usato ai fini dell’Obiettivo della locazione, e ciò a propria responsabilità ed a proprie spese.*

4.3. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu.

*Il Locatore è obbligato ad assicurare al Conduttore l’uso non disturbato dell’Oggetto della locazione, e ciò per l’intero periodo di durata del rapporto di locazione.*

* 1. Nájemce se zavazuje po dobu trvání nájemného vztahu zajistit veškerou běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu. Pro vyloučení všech pochybností Smluvní strany sjednávají, že za běžnou údržbu a opravy se považuje veškerá údržba a opravy Prostor a Vybavení Jednotky, včetně výmalby Prostor a výměny koberců. Běžnou údržbu a drobné úpravy se Nájemce zavazuje zajišťovat sám, nebo prostřednictvím Správce Budovy (jak je tento definován dále v této Smlouvě), ale vždy na své náklady. Pronajímatel k tomu poskytne Nájemci potřebnou součinnost. Ostatní údržbu Předmětu nájmu a nezbytné opravy (včetně nezbytných rekonstrukcí) Předmětu nájmu (za což se považuje kupříkladu údržba či oprava vodorovných a svislých konstrukcí Budovy a/nebo vodovodního a odpadního řadu Budovy, který vede skrze Prostory) provádí Pronajímatel na svou vlastní odpovědnost a své vlastní náklady.

*Il Conduttore si impegna per l’intero periodo di durata del rapporto della locazione di eseguire tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e le riparazioni ordinarie dell’Oggetto della locazione. Al fine di evitare ogni eventuale dubbio, le Parti contrattuali concordano che, come operazioni di manutenzione ordinaria e come riparazioni ordinarie, vengono considerate tutte le operazioni di manutenzione e tutte le riparazioni degli Spazi e dell’Arredamento dell’Unità, compresa la riverniciatura degli Spazi e la sostituzione dei tappeti. Il Conduttore si impegna ad eseguire la manutenzione ordinaria e le riparazioni ordinarie da solo o per il tramite del Gestore dello Stabile (come questo termine viene definito qui appresso nel presente Contratto), ma in ogni caso a proprie spese. Il Locatore provvede a tal fine a concedere al Conduttore la necessaria collaborazione. L’altra manutenzione dell’Oggetto della locazione e le riparazioni necessarie (comprese le necessarie ristrutturazioni) dell’Oggetto della locazione (per cui si intende per esempio la manutenzione o le riparazioni delle strutture orizzontali e verticali dello Stabile e/o del sistema idrico e/o della linea dei rifiuti dello Stabile che viene tenuta per il tramite degli Spazi) viene eseguita dal Locatore a propria responsabilità ed a proprie spese.*

* 1. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady veškeré revize vybavení umístěného v Prostorech (tj. včetně Vybavení) a provádět na své náklady jejich běžnou údržbu a opravy, včetně náhrady vadných částí vybavení. Nájemce se zavazuje na své náklady udržovat Vybavení v dobrém stavu, odpovídající stavu, ve kterém se nacházelo ke dni předání Prostor a zavazuje se pečovat o něj s péčí řádného hospodáře.

*Il Conduttore si impegna ad eseguire, a proprie spese, tutte le revisioni delle apparecchiature situate negli Spazi (vale a dire anche dell’Arredamento) e ad eseguire, sempre a proprie spese, le operazioni di manutenzione e riparazione ordinarie, inclusa la sostituzione di parti difettose delle apparecchiature. Il Conduttore si impegna a mantenere, a proprie spese, l’Arredamento in buone condizioni, che corrispondano alle condizioni in cui si trovava alla consegna degli Spazi e si impegna a prendersi cura di questo con la diligenza del buon padre di famiglia.*

* 1. Oznámí-li Nájemce řádně a včas Pronajímateli podstatnou vadu Předmětu nájmu, kterou má Pronajímatel odstranit, a neodstraní-li Pronajímatel tuto podstatnou vadu bez zbytečného odkladu, takže Nájemce může Předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má Nájemce právo na přiměřenou slevu z Nájemného (jak je tento pojem definován níže) nebo může provést opravu sám a požadovat náhradu účelně vynaložených, prokázaných nákladů, předem schválených Pronajímatelem, doložených listinnými důkazy. Ztěžuje-li však vada prokazatelně zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má Nájemce právo na prominutí Nájemného (jak je tento pojem definován níže) nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle ustanovení tohoto odstavce žádat od Pronajímatele, a to až do výše jednoho měsíčního Nájemného (tak, jak je tento pojem definován níže).

*Nel caso in cui il Conduttore provveda ad informare il Locatore tempestivamente e in maniera regolare riguardo al difetto sostanziale sull’Oggetto della locazione che il Locatore deve provvedere ad eliminare e, nel caso in cui il Locatore non provveda ad eliminare tale sostanziale difetto senza indebito ritardo ed il Conduttore può quindi usare l’Oggetto della locazione solo con difficoltà, il Conduttore ha il diritto allo sconto adeguato sul Canone di locazione (come questo termine viene definito qui appresso) oppure ha il diritto di provvedere alla riparazione da solo e chiedere al Locatore il rimborso delle spese sostenute a tal fine, documentate con prove cartacee. Nel caso in cui, però, il difetto limiti dimostrabilmente l’uso in maniera sostanziale oppure impedisca totalmente l’uso, il Conduttore ha il diritto al perdono al pagamento del Canone di locazione (come questo termine viene definito qui appresso) oppure il Conduttore ha il diritto di disdire la locazione senza il periodo di preavviso. Il Conduttore ha il diritto alla compensazione di quello che possa chiedere su base di tale disposizione al Locatore, e ciò fino all’importo di un Canone mensile (come questo termine viene definito qui appresso).*

* 1. Během trvání nájemního vztahu nemá Pronajímatel právo o své vůli Předmětu nájmu měnit.

*Nel corso della durata del rapporto di locazione il Locatore non ha il diritto di modificare l’Oggetto della locazione a propria discrezione.*

* 1. Ukáže-li se během trvání nájemního vztahu potřeba provést nezbytnou opravu Předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení Doby nájmu, musí ji Nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání Předmětu nájmu. Trvá-li však oprava Předmětu nájmu nepřiměřeně dlouhou dobu, tj. dobu přesahující nejméně 30 kalendářních dnů, nebo ztěžuje-li oprava užívání Předmětu nájmu nad míru obvyklou, má Nájemce právo na slevu z Nájemného (jak je tento pojem definován níže) podle doby opravy a jejího rozsahu, a to až do výše 100 % Nájemného (jak je tento pojem definován dále). Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné Předmět nájmu vůbec užívat, nemá sice Nájemce právo, aby mu Pronajímatel dočasně poskytl k užívání náhradní prostory obdobné Předmětu nájmu, ale Nájemci vzniká právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

*Nel caso in cui nel corso della durata del rapporto della locazione si riveli necessario di eseguire una riparazione necessaria sull’Oggetto della locazione, l’effettuazione di cui non è possibile posticipare al periodo dopo la terminazione del Periodo della locazione, il Conduttore è tenuto a tollerarlo anche se tale riparazione provocherà allo stesso difficoltà o limiterà l’uso dell’Oggetto della locazione. Tuttavia, se la riparazione dell’Oggetto in locazione richiede un tempo irragionevolmente lungo, vale a dire un periodo superiore ad almeno 30 giorni di calendario, o se la riparazione rende l’utilizzo dell’Oggetto in locazione più difficile del solito, il Conduttore ha diritto allo sconto sul Canone di locazione (come questo termine viene definito qui appresso), e ciò in base al periodo delle riparazioni ed al volume delle stesse, e ciò fino all’importo del 100% del Canone di locazione (come questo termine viene definito qui appresso). Nel caso in cui si tratti di tale riparazione che durante l’eseguimento della stessa non è possibile usare per intero l’Oggetto della locazione, il Conduttore non ha il diritto che il Locatore provveda a concedergli altri spazi sostitutivi, ma al Conduttore sorge il diritto di disdire la locazione senza il periodo di preavviso.*

* 1. Ohrozí-li třetí osoba Nájemce v jeho nájemním právu nebo způsobí-li Nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat Nájemce sám.

*Nel caso in cui un terzo soggetto provveda a mettere in pericolo il diritto del Conduttore al proprio diritto di locazione oppure nel caso in cui provochi al Conduttore un danno con la violazione del suo diritto, il Conduttore ha il diritto di rivendicare da solo la propria protezione.*

* 1. Uplatňuje-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k Předmětu nájmu nebo žádá-li vyklizení Předmětu nájmu, Nájemce to Pronajímateli oznámí; požádá-li o to Nájemce, poskytne mu Pronajímatel ochranu. Neposkytne-li Pronajímatel Nájemci dostatečnou ochranu, může Nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li Nájemce rušen v užívání Předmětu nájmu nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu z Nájemného (jak je tento pojem definován dále), pokud takové jednání třetí osoby Pronajímateli včas oznámil.

*Nel caso in cui una terza persona esercita la proprietà o altri diritti sull’Oggetto della locazione, oppure se chiede la liberazione dell’Oggetto della locazione, il Conduttore provvede ad informare al Locatore; nel caso in cui il Conduttore lo richieda, il Locatore provvederà a tutelarlo. Nel caso in cui il Locatore non dovesse provvedere a fornire al Conduttore la rispettiva tutela, il Conduttore ha il diritto di disdire la locazione senza il periodo di preavviso. Nel caso in cui il Conduttore sia disturbato nell’uso dell’Oggetto della locazione oppure tale suo diritto verrà risentito da altro comportamento di una terza persona, il Conduttore ha il diritto allo sconto adeguato sul Canone di locazione (come questo termine viene definito qui appresso), e ciò nel caso in cui abbia comunicato tale comportamento della terza persona al Locatore, e ciò tempestivamente.*

* 1. Nájemce je povinen platit Nájemné (jak je tento pojem definován dále) a užívat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře.

*Il Conduttore è tenuto a provvedere al pagamento del Canone di locazione (come questo termine viene definito qui appresso) ed usare l’Oggetto della locazione con la diligenza del buon padre di famiglia.*

* 1. Oznámí-li to Pronajímatel písemně nejméně 5 (pět) pracovních dnů předem, umožní mu Nájemce v potřebném rozsahu prohlídku Předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něj za účelem provedení potřebné opravy, údržby nebo rekonstrukce Předmětu nájmu. Prohlídka Předmětu nájmu a/nebo přístup k němu nebo do něj je možný pouze za přítomnosti odpovědného zástupce Nájemce. Předchozí písemné oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li Nájemci činností Pronajímatele podle ustanovení tohoto odstavce podstatné obtíže, má Nájemce právo na slevu z Nájemného (jak je tento pojem definován níže).

*Nel caso in cui il Locatore provveda ad informare il Conduttore per iscritto ed almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima, il Conduttore gli acconsentirà di eseguire un’ispezione dell’Oggetto della locazione nel volume necessario e gli acconsentirà l’accesso e l’entrata nell’Oggetto della locazione al fine di eseguire riparazioni, manutenzione o ristrutturazione dell’Oggetto della locazione in misura necessaria. L’ispezione dell’Oggetto della locazione e/o l’accesso allo stesso è possibile solo in presenza del rappresentante responsabile del Conduttore. La previa comunicazione non è necessaria nel caso in cui sia necessario impedire alla provocazione del danno oppure nel caso in cui sussista il rischio di mora. Nel caso in cui al Conduttore dovessero sorgere delle difficoltà rilevanti, con l’attività del Locatore di cui al presente comma, il Conduttore ha il diritto allo sconto sul Canone di locazione (come questo termine viene definito qui appresso).*

* 1. Nájemce má právo provést změnu Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Změnu Předmětu nájmu provádí Nájemce na svůj náklad. Dojde-li změnou Předmětu nájmu k jejímu zhodnocení, Pronajímatel se s Nájemcem při skončení nájemního vztahu vyrovná podle míry zhodnocení. Provede-li Nájemce změnu Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele, uvede Předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to Pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájemního vztahu.

*Il Conduttore ha il diritto di eseguire un cambiamento dell’Oggetto della locazione solo con il previo consenso scritto del Locatore. La modifica dell’Oggetto della locazione verrà svolta dal Conduttore a spese dello stesso. Nel caso in cui la modifica dell’Oggetto di locazione determini l’apprezzamento dello stesso, il Locatore si sistemerà con il Conduttore al momento della terminazione del rapporto di locazione, e ciò in base al volume di apprezzamento. Nel caso in cui il Conduttore provveda ad eseguire la modifica dell’Oggetto della locazione senza il consenso del Locatore, il Conduttore provvederà a ripristinare lo stato dell’Oggetto della locazione nello stato originale, e ciò in qualsiasi momento in cui il Locatore provvederà a richiederlo, al più tardi alla terminazione del rapporto di locazione.*

* 1. Po skončení nájemního vztahu dle této Smlouvy je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal k užívání na základě této Smlouvy, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

*Dopo la terminazione del rapporto di locazione ai sensi del presente Contratto, il Conduttore è obbligato a restituire al Locatore l’Oggetto della locazione, nello stato in cui lo aveva preso in locazione ai fini di uso sulla base del presente Contratto, prendendo in considerazione l’usura abituale.*

* 1. Při stavebních úpravách technického charakteru majících za následek zhodnocení Předmětu nájmu, které byly provedeny Nájemcem s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, je Nájemce oprávněn uplatňovat účetní odpisy stavebních úprav podle platných právních předpisů.

*In caso di modifiche edili di natura tecnica che comportino la valutazione dell’Oggetto della locazione e/o dello Stabile, che siano state eseguite dal Conduttore con il previo consenso scritto del Locatore, il Conduttore ha il diritto di ammortizzarle nella contabilità ai sensi delle prescrizioni di legge vigenti.*

* 1. Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí s tím, že některá divadelní představení mohou skončit i po 22:00 hod. s tím, že v takovém případě Nájemce a/nebo DvD a/nebo Jiný Podnájemce (jak je tento termín definován níže v této Smlouvě) se zavazuje vynaložit maximální úsilí, aby návštěvníci divadla (Prostor) v takovém případě opustili Prostory a Budovu po skončení takového představení, a to nejpozději do 24:00 hod. Nájemce se v tomto případě zavazuje vynaložit maximální úsilí, aby si návštěvníci divadla počínali tak, aby jejich jednání bylo v souladu s právními předpisy a aby nenarušovali klid, veřejný pořádek a dobré mravy v Budově a nerušili hlukem ostatní vlastníky a uživatele jednotek v Budově.

*Il Locatore prende in considerazione e concorda con il fatto che alcuni eventi teatrali possono terminare anche dopo le ore 22:00 e, in tal caso, il Conduttore e/o DvD e/o un Altro Subconduttore (come questo termine viene definito qui appresso nel presente Contratto) si impegna ad impiegare il massimo sforzo al fine che gli spettatori del teatro (degli Spazi) provvedano a lasciare gli Spazi e lo Stabile dopo la terminazione di tale evento, e ciò entro e non oltre le ore 24:00. In questo caso, il Conduttore si impegna a ad impiegare il massimo sforzo al fine che i visitatori del teatro agiscano in modo tale, che la loro condotta sia conforme alle prescrizioni di legge e che non disturbino la quiete, l’ordine pubblico e le buone maniere nell’edificio e non disturbino con rumori gli altri proprietari e utenti delle unità nello Stabile.*

* 1. Nájemce se zavazuje zdržet se při své činnosti v Prostorách a v Budově jakéhokoliv jednání, které by mohlo být považováno za trestnou činnost, a to i s ohledem na nápisy, vývěsky, informační a reklamní zařízení, která musí navíc odpovídat požadavkům příslušných právních předpisů a charakteru činnosti Nájemce a nesmí být v rozporu s Domovním a Provozním řádem. Pronajímatel bere na vědomí, že s ohledem na divadelní představení provozovaná v Prostorech, se dočasně mohou v těchto Prostorech nacházet hořlavé nebo nebezpečné látky, přičemž v této souvislosti se Nájemce výslovně zavazuje, že takové látky, popř. otevřený oheň se budou v Prostorech nacházet pouze po dobu nezbytně nutnou, výhradně za dodržení všech bezpečnostních předpisů s ohledem na nakládání s nimi a způsobem zamezujícím ohrožení zdraví a majetku Pronajímatele i třetích osob.

*Il Conduttore si impegna ad astenersi da qualsiasi attività negli Spazi e nello Stabile che possa essere considerato come reato, anche per quanto riguarda le insegne, le bacheche, le strutture di informazione e di pubblicità, che devono, inoltre, rispettare i requisiti delle rispettive prescrizioni di legge e della natura relativa all’attività del Conduttore e non devono essere in conflitto con il Regolamento dello Stabile e con Le Regole operative dello stesso. Il Locatore prende atto che, considerati gli spettacoli teatrali svolti negli Spazi, in quest’ultimi potrebbero trovarsi a tempo determinato sostanze infiammabili o pericolose e, a tal proposito, il Conduttore si impegna espressamente affinché tali sostanze, o il fuoco aperto, si troveranno negli Spazi solo per un periodo strettamente necessario, esclusivamente nel rispetto di tutte le norme di sicurezza in merito alla loro manipolazione e nelle modalità al fine di limitare il rischio alla salute ed alla proprietà del Locatore e di terzi.*

* 1. Pronajímatel se na svou odpovědnost zavazuje (s možným využitím součinnosti ze strany Společenství vlastníků jednotek Dlouhá 39, Praha 1 – Palác Dlouhá, se sídlem Dlouhá 727/39, Staré město, 110 00 Praha 1, IČO: 02495864, zapsaným ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. S15182/MSPH (dále jen „**SVJ**“)) zabezpečit, aby Prostory byly přístupny galerií v Budově po dobu provozu pokladny divadla, tj. od 09:00 hod. do 19:00 hod. a uzavíraly se nejdříve 45 minut po skončení představení, nejpozději však ve 24:00 hod. Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci klíče od vchodů do Budovy, aby byl umožněn přístup Nájemci, jeho zaměstnancům a jiných pověřených osob do Prostor i mimo dobu vymezenou tímto ustanovením.

*Il Locatore si impegna, a propria responsabilità, (in eventuale collaborazione con il Condominio: Společenství vlastníků jednotek Dlouhá 39, Praha 1 – Palác Dlouhá, con sede Dlouhá 727/39, Staré město, 110 00 Praha 1, num. d’id.: 02495864, iscritto nel registro pubblico tenuto presso il Tribunale Municipale di Praga, numero di registrazione S15182/MSPH (di seguito solo come „****Condominio Dlouhá 39****“) ad assicurare che gli Spazi siano accessibili dalla Galleria dello Stabile durante l’orario di apertura della cassa del teatro, ovvero dalle ore 09:00 alle ore 19:00 e che chiudano non prima di 45 minuti dopo la terminazione dello spettacolo, al massimo però alle ore 24:00. Il Locatore sarà tenuto a fornire al Conduttore le chiavi degli ingressi allo Stabile per consentire al Conduttore, ai suoi dipendenti e ad altre persone autorizzate, di accedere agli Spazi oltre i tempi previsti dalla presente disposizione.*

* 1. Pronajímatel souhlasí s umístěním označení „Divadlo v Dlouhé“ u hlavního vchodu do Budovy z ulice Dlouhé a v Galerii Budovy nad vchodem do Prostor, přičemž současně Nájemce bere na vědomí, že předmětná označení podléhají souhlasu SVJ a povolení příslušných veřejnoprávních orgánů.

Nájemce se zavazuje udržovat tato označení v dobrém stavu po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy. Vzhled, provedení a umístění takového označení musí být v souladu se systémem označování v Budově a stylem Budovy, v souladu s Domovním a Provozním řádem a v souladu s příslušnými právními předpisy a dále v souladu s vydanými povoleními od příslušných veřejnoprávních orgánů (zejm. odboru památkové péče).

*Il Locatore acconsente con l’impostazione dell’insegna “Divadlo v Dlouhé“ all’ingresso principale dello Stabile dalla via Dlouhá e nella Galleria dello Stabile sopra l’ingresso degli Spazi; il Conduttore prende contestualmente atto che l’insegna in questione è soggetta all’approvazione del Condominio Dlouhá 39 e all’autorizzazione delle autorità pubbliche competenti.*

*Il Conduttore si impegna a mantenere le insegne in questione in buone condizioni per tutta la durata del rapporto di locazione ai sensi del presente Contratto. L’aspetto, la progettazione e l’impostazione di tali insegne devono essere conformi allo schema di insegna e allo stile dello Stabile, in conformità con il Regolamento dello Stabile e le Regole operative dello Stabile ed, inoltre, in conformità con le prescrizioni di legge e con le autorizzazioni rilasciate dalle autorità pubbliche competenti (in particolare dal dipartimento di protezione delle belle arti).*

* 1. Nájemce je oprávněn užívat vitríny, vývěsky a další označení divadla, jejichž seznam tvoří Přílohu č. 7 této Smlouvy, a to při respektování Domovního řádu a Provozního řádu Budovy a obsahu udělených souhlasů Pronajímatele a SVJ.

*Il Conduttore ha il diritto di utilizzare le vetrine, le bacheche e le altre insegne del teatro, l’elenco di cui costituisce l’Allegato n. 7 del presente Contratto, nel rispetto del Regolamento dello Stabile, delle Regole operative dello Stabile e dei contenuti dei consensi conferiti dal Locatore e dal Condominio Dlouhá 39.*

* 1. Správu Budovy ve smyslu obecně platných právních předpisů vykonává ke dni podpisu této Smlouvy společnost **NEW PALACE, spol. s r.o.**, IČO: 496 23 591, se sídlem: Chlumecká 1539, Praha 9 - Kyje, 198 00 (dále jen „**Správce Budovy**“). Kontaktní údaje Správce Budovy poskytne Pronajímatel Nájemci při podpisu této Smlouvy. V případě změny osoby Správce Budovy se Pronajímatel zavazuje Nájemce bezodkladně informovat.

*Alla data di sottoscrizione del presente Contratto, la gestione dello Stabile viene eseguita dalla società* ***NEW PALACE, spol. s r.o.****, num. d’id.: 496 23 591, con sede legale in: Chlumecká 1539, Praha 9 - Kyje, 198 00 (di seguito denominata solo come “****Gestore dello Stabile****”). I recapiti del Gestore dello Stabile verranno forniti dal Locatore al Conduttore al momento della sottoscrizione del presente Contratto. In caso di cambiamento della persona del Gestore dello Stabile, il Locatore si impegna ad informare senza indugio il Conduttore.*

* 1. Pronajímatel je oprávněn bezplatně užívat označení a logo kulturního zařízení (divadla) umístěného v Prostorech na reklamních a propagačních materiálech Budovy, s čímž dává Nájemce svůj výslovný souhlas.

*Il Locatore ha il diritto di utilizzare gratuitamente l’insegna ed il logo della struttura culturale (teatro) situata negli Spazi sui materiali pubblicitari e promozionali dello Stabile, per i quali il Conduttore conferisce il consenso esplicito.*

* 1. Pronajímatel je povinen udržovat přístupové komunikace včetně vnitřních schodišť Prostor a Budovy ve stavu neohrožujícím bezpečnost pohybujících se osob a vyhovujícím platným bezpečnostním předpisům.

*Il Locatore è tenuto a mantenere le comunicazioni di accesso, comprese le scale interne degli Spazi e dello Stabile, nello stato che non provochi il rischio alle persone che si muovono e inoltre in conformità alla normativa di sicurezza.*

* 1. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou na Předmětu nájmu podle příslušných ustanovení občanského zákoníku, to s přihlédnutím k ujednání dle odst. 4.26. níže tohoto článku této Smlouvy.

*Il Conduttore sarà responsabile per i danni causati all’Oggetto della locazione ai sensi delle rispettive disposizioni del Codice Civile, ciò considerato l’accordo di cui al comma 4.26. di cui sotto del presente articolo del presente Contratto.*

* 1. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu týkající se pojištění Předmětu nájmu a movitých věcí nacházejících se v Prostorech, včetně Vybavení, při vzniku škody a udržovat tuto pojistnou smlouvu v platnosti po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy.

*Il Conduttore è tenuto a stipulare un contratto di assicurazione ai fini dell’assicurazione dell’Oggetto della locazione, dei beni mobili situati negli Spazi, compreso l’Arredamento, per il caso di danni, e mantenere tale contratto assicurativo in vigore per l’intera durata del rapporto di locazione ai sensi del presente Contratto.*

* 1. Nájemce se zavazuje jednat tak, aby byla plně zajištěna ochrana Předmětu nájmu, Vybavení a Budovy z hlediska bezpečnostního, protipožárního nebo z hlediska vzniku jakékoliv jiné škody a vyvinout maximální úsilí, aby tento závazek byl dodržován i ze strany třetích osob vstupujících do Prostor. V této souvislosti je Nájemce povinen bezodkladně informovat Pronajímatele o veškerých skutečnostech, které by mohly mít za následek vznik jakékoliv škody a/nebo újmy na Předmětu nájmu, na Vybavení, na Budově a/nebo na majetku či zdraví třetích osob. V této souvislosti Smluvní strany výslovně prohlašují, že v případě vzniku škody a/nebo vady způsobené jakoukoliv třetí osobou, která do Prostor vstoupila se souhlasem Nájemce a/nebo Podnájemce a/nebo s vědomím kteréhokoliv z nich, pak v případě vzniku škody způsobené touto osobou, není Nájemce oprávněn vypovědět tuto Smlouvu ani pozastavit platbu Nájemného či uplatnit slevu na Nájemném a/nebo pozastavit či uplatnit slevu na úhradách za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu a Nájemce není rovněž oprávněn pozastavit či požadovat snížení jakékoliv jiné peněžité a/nebo nepeněžité plnění ke kterému je Nájemce povinen dle této Smlouvy.

*Il Conduttore si impegna ad agire in modo da garantire la piena protezione dell’Oggetto della locazione, dell’Arredamento e dello Stabile dal punto di vista della sicurezza, antiincendio e dal punto di vista del verificarsi di qualsiasi altro danno e compiere ogni sforzo affinché tale obbligo venga rispettato da parte di terzi che entrano negli Spazi. A tal proposito, il Conduttore è tenuto ad informare immediatamente il Locatore di tutti i fatti che potrebbero comportare eventuali danni e/o lesioni all’Oggetto della locazione, all’Arredamento, all’Immobile e/o alla proprietà o alla salute di terzi. In questo contesto, le Parti contrattuali dichiarano espressamente che in caso di danni e/o difetti causati da terzi che siano entrati negli Spazi con il consenso del Conduttore e/o del Subconduttore e/o con la conoscenza di uno di essi, allora in caso di danni causati da tale persona, il Conduttore non ha diritto di disdire il presente Contratto, né di sospendere il pagamento del Canone di locazione o di applicare uno sconto sul Canone di locazione e/o di sospendere o applicare uno sconto sui pagamenti per i servizi forniti in connessione all’uso dell’Oggetto della Locazione ed il Conduttore non ha inoltre il diritto di sospendere o richiedere una riduzione di qualsiasi altra prestazione monetaria e/o non monetaria alla quale il Conduttore è obbligato ai sensi del presente Contratto.*

* 1. Nájemce se zavazuje udržovat čisté a v dobrém stavu všechny části Prostor, které jsou viditelné z galerie Budovy nebo které jsou viditelné z prostor vně Budovy, a to s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

*Il Conduttore si impegna a mantenere pulite e in buone condizioni tutte le parti degli Spazi che sono visibili dalla Galleria dello Stabile o che sono visibili dagli spazi esterni dello Stabile, e ciò tenendo conto dell’usura abituale.*

# ČLÁNEK 5NÁJEMNÉ A JISTOTA

***ARTICOLO 5***

***CANONE DI LOCAZIONE E CAUZIONE***

* 1. Smluvní strany sjednávají, že za užívání Předmětu nájmu podle této Smlouvy bude Nájemce povinen hradit nájemné ve výši 770.845,80,- Kč (slovy: sedm-set-sedmdesát-tisíc-osm-set-čtyřicet-pět-korun-českých-a-osmdesát-haléřů) za kalendářní měsíc (dále již jen jako „**Nájemné**“). Pro vyloučení všech pochybností Smluvní strany shodně prohlašují, že ve sjednaném Nájemném nejsou zahrnuty náklady za služby související s nájmem a s užíváním Předmětu nájmu podle této Smlouvy (viz článek 6 této Smlouvy).

*Le Parti contrattuali concordano che, per l’uso dell’Oggetto della locazione ai sensi del presente Contratto, il Conduttore è tenuto a corrispondere il canone di locazione nell’ammontare di 770.845,80,- CZK (in lettere: settecento settanta mila ottocento quaranta cinque corone ceche ed ottanta centesimi) per ogni mese di calendario (di seguito solo come “****Canone di locazione****”). Al fine di escludere ogni eventuale dubbio, le Parti contrattuali dichiarano contestualmente che nel Canone di locazione pattuito non sono comprese le spese per i servizi connessi alla locazione ed all’uso dell’Oggetto della locazione ai sensi del presente Contratto (si veda l’articolo 6 del presente Contratto).*

Smluvní strany se dále dohodly, že Nájemné bude Pronajímatelem od 1. 1. 2025 každoročně upravováno dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu výše Nájemného je roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku proti průměru 12 měsíců roku tomuto roku předcházejícího, uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Základem pro úpravu výše Nájemného je výše měsíčního Nájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto Smlouvou, čímž se rozumí i Nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu Nájemného jako závazný způsob určení ceny Nájemného pro další období v souladu s § 2, odstavec 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši Nájemného hradit. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené Nájemné a Nájemce je povinen upravené Nájemné platit v termínech stanovených v této Smlouvě (článek 7 odst. 7.1 níže Smlouvy). Výše Nájemného bude upravována vždy s účinností od 1. ledna a do plateb bude promítána od 2. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše Nájemného indexem inflace v 1. čtvrtletí. V případě záporného indexu spotřebitelských cen nebude Nájemné adekvátním způsobem sníženo. Jestliže index dle tohoto odstavce přestane být zveřejňován nebo nebude moci být z jakéhokoli důvodu používán, bude nahrazen co nejpodobnějším indexem, jehož vývoj se v posledních letech nejvíce blížil vývoji indexu až dosud užívaného.

*Le Parti contrattuali hanno inoltre concordato che, a partire dal 1.1.2025, il Canone di locazione verrà adeguato annualmente dal Locatore in base al prezzo al consumo e all’indice del costo della vita raggiunti negli ultimi 12 mesi dell’anno precedente (media mobile annuale dell’anno). Il fattore decisivo per l’adeguamento del Canone di locazione è il tasso percentuale annuo di inflazione espresso come aumento dell’indice dei prezzi al consumo medio (CPI) per i 12 mesi dell’anno precedente rispetto alla media dei 12 mesi dell’anno precedente, come riportato nell’indagine statistica dell’Ufficio statistico ceco. La base per l’adeguamento dell’ammontare del Canone di locazione è l’ammontare del Canone di locazione mensile, che è stato concordato l’ultima volta in conformità con il presente Contratto, il che significa anche il Canone di locazione adeguato dall’indice dei prezzi al consumo e del costo della vita negli ultimi 12 mesi dell’anno precedente. Le Parti contrattuali hanno concordato il suddetto aumento del Canone di locazione come metodo vincolante per determinare l’ammontare del Canone di locazione per il periodo successivo in conformità all’art. 2, comma 2 della legge n. 526/1990 Coll., sui prezzi, testo vigente. Il Conduttore si impegna a corrispondere l’importo aggiornato del Canone di locazione. Il Locatore ha il diritto di addebitare il Canone di locazione aggiornato alle condizioni di cui sopra e il Conduttore è tenuto a pagare il Canone di locazione aggiornato entro i termini stabiliti nel presente Contratto (articolo 7, comma 7.1 qui appresso del Contratto). L’importo del Canone di locazione sarà sempre adeguato con efficacia dal 1 ° gennaio e si rifletterà nei pagamenti del secondo trimestre dell’anno in questione con il pagamento aggiuntivo della differenza causata dalla correzione non prevista del Canone di locazione dall’indice di inflazione nel primo trimestre.*

*Nel caso di un indice dei prezzi al consumo negativo, il Canone di locazione non sarà ridotto in maniera adeguata. Se un indice ai sensi del presente comma cesserà di essere pubblicato o non potrà essere utilizzato per nessun motivo, dovrà essere sostituito da un indice il più vicino possibile a quello che sia stato più vicino a quello utilizzato finora negli ultimi anni.*

* 1. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že ustanovení §2249 a §2250 občanského zákoníku se nepoužijí.

*Al fine di escludere ogni eventuale dubbio, viene concordato che le disposizioni di cui agli art. 2249 e 2250 del Codice Civile non trovano applicazione.*

5.3. Smluvní strany sjednávají, že Nájemce je povinen složit k rukám Pronajímatele jistotu ve výši 770.845,80,- Kč (slovy: sedm-set-sedmdesát-tisíc-osm-set-čtyřicet-pět-korun-českých-a-osmdesát-haléřů) odpovídající jednomu měsíčnímu Nájemnému (dále již jen jako „Jistota“). Pronajímatel je oprávněn kdykoliv za trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy použít Jistotu k úhradě svých pohledávek za Nájemcem na Nájemném, k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, k úhradě nákladů na opravy poškození Prostor a/nebo Budovy způsobených Nájemcem nebo k úhradě jiných dluhů Nájemce vůči Pronajímateli vzniklých v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu. V případě použití Jistoty nebo jakékoliv její části dle předchozí věty Pronajímatelem, se tento zavazuje tuto skutečnost oznámit Nájemci písemně, přičemž Nájemce je, ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele, povinen doplnit peněžní prostředky tvořící Jistotu na původní výši sjednanou touto Smlouvou. Po skončení nájemního vztahu dle této Smlouvy se Pronajímatel zavazuje vrátit nevyčerpané peněžní prostředky tvořící Jistotu včetně případně přirostlých úroků dle bankovních podmínek banky Pronajímatele na bankovní účet Nájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to ve lhůtě do 14 (čtrnácti) dnů ode dne provedení finančního vypořádání mezi Smluvními stranami na základě konečného vyúčtování záloh na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu.

*Le Parti contrattuali concordano che il Conduttore è tenuto a fornire al Locatore una cauzione per un importo di 770.845,80,- CZK (in lettere: sette cento settanta mila otto cento quaranta cinque corone ceche ed ottanta centesimi), corrispondente all’importo del Canone di locazione dovuto per un mese di calendario (di seguito denominato come “****Cauzione****”). Il Locatore ha il diritto di utilizzare la Cauzione in qualsiasi momento durante il periodo di validità del presente Contratto per compensare i suoi crediti nei confronti del Conduttore, a titolo del Canone di locazione, a titolo delle spese per i servizi prestati in connessione all’uso dell’Oggetto della locazione, al fine di compensare i costi di riparazione dei danni causati dal Conduttore sugli Spazi, o sullo Stabile, o al fine di compensare altri debiti del Conduttore nei confronti del Locatore sorti in relazione all’uso dell’Oggetto della locazione. In caso di utilizzo della Cauzione, o di qualsiasi parte della stessa da parte del Locatore, ciò ai sensi della precedente frase, il Locatore si impegna ad informare per iscritto il Conduttore di tale circostanza ed il Conduttore è tenuto, nel termine di 30 (trenta) giorni dalla data dell’avvenuta notifica della comunicazione scritta del Locatore, a reintegrare i mezzi finanziari che formano la Cauzione fino all’importo originale concordato nel presente Contratto. Dopo la terminazione del rapporto di locazione ai sensi del presente Contratto, il Locatore si impegna a restituire i fondi non utilizzati che costituiscono la Cauzione, compresi gli eventuali interessi maturati ai sensi delle condizioni della banca del Locatore, sul conto bancario del Conduttore specificato nell’intestazione del presente Contratto, e ciò nel termine di 14 (quattordici) giorni dalla data di effettuazione della regolamentazione pecuniaria tra le Parti contrattuali sulla base del conguaglio definitivo degli anticipi per servizi prestati in connessione all’uso dell’Oggetto della locazione.*

# ČLÁNEK 6 ÚHRADA ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ V SOUVISLOSTI S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU NÁJMU

***ARTICOLO 6***

***PAGAMENTI PER I SERVIZI PRESTATI IN CONNESSIONE ALL’USO DELL’OGGETTO DELLA LOCAZIONE***

* 1. Soupis všech jednotlivých plnění a služeb souvisejících s užíváním Předmětu nájmu a/nebo s užíváním a provozem Galerie a/nebo užíváním a provozem společných částí Budovy (souhrnně dále jen „**Služby**“) je uveden v Příloze č. 8 tvořící nedílnou součást této Smlouvy, přičemž tento soupis Služeb se automaticky rozšiřuje o další služby, které budou Pronajímatelem Nájemci poskytovány, anebo k jejichž úhradě bude Pronajímatel povinen na základě právních předpisů nebo rozhodnutí správních orgánů nebo v souvislosti s touto Smlouvou.

*L’elenco di tutti gli adempimenti e dei servizi connessi all’uso dell’Oggetto della locazione e/o connessi all’uso e la gestione della Galleria e/o connessi all’uso e la gestione degli spazi Comuni dello Stabile (in seguito congiuntamente solo come “****Servizi****”), l’elenco di cui è specificato nell’Allegato no. 8 che forma parte integrante del presente Contratto. Il detto elenco dei Servizi verrà automaticamente ampliato di altri ulteriori servizi che verranno forniti dal Locatore al Conduttore, oppure di servizi a pagamento dei quali il Locatore sarà obbligato sulla base delle prescrizioni legali oppure sulla base delle decisioni degli enti di pubblica amministrazione oppure in connessione al presente Contratto.*

* 1. Náklady související s poskytováním a/nebo dodáváním Služeb hradí Nájemce; úhrada nákladů za Služby tedy není zahrnuta v Nájemném.

*Le spese connesse alla prestazione e/o fornitura dei Servizi vengono corrisposti dal Conduttore; il pagamento delle spese per i Servizi non è quindi compreso nel Canone di locazione.*

* 1. SLUŽBY ZA VÝLUČNÉ UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU:

*SERVIZI PER L’USO ESCLUSIVO DELL’OGGETTO DELLA LOCAZIONE:*

* + 1. Nájemce sám přímo zajišťuje a přímo hradí náklady za Služby související s užíváním Předmětu nájmu, a to formou přímých dodavatelských smluv s dodavateli Služeb bez součinnosti či zprostředkování Pronajímatele;

*Il Conduttore da solo provvede ad assicurare e provvede al pagamento diretto delle spese per i Servizi connessi all’uso dell’Oggetto della locazione, e ciò in forma di contratti diretti di fornitura, stipulati con i fornitori dei Servizi, tutto ciò senza la collaborazione oppure l’intermediazione del Locatore;*

* + 1. Služby podle tohoto odstavce 6.3. jsou specifikovány v části A. Přílohy č. 7 tvořící nedílnou součást této Smlouvy;

*I Servizi ai sensi del presente comma 6.3. vengono specificati nella parte A. dell’Allegato no. 7 che forma parte integrante del presente Contratto;*

* + 1. K výběru dodavatelů a/nebo uzavření dodavatelských smluv s dodavateli těchto Služeb není zapotřebí předchozího ani následného souhlasu, schválení a ani vyjádření Pronajímatele, to za podmínky, že tyto smlouvy a/nebo jiná dodavatelská ujednání nebudou v rozporu s podmínkami dle této Smlouvy a/nebo v rozporu s Domovním řádem a/nebo Provozním řádem Budovy a dále za podmínky, že tyto smlouvy a/nebo jiná dodavatelská ujednání jsou v souladu s Účelem nájmu dle této Smlouvy;

*Per la scelta dei fornitori e/o per la stipula dei contratti di fornitura con i fornitori di tali Servizi non è necessario né il previo, né il successivo consenso, né l’approvazione e neanche il parere del Locatore, ciò a condizione che tali contratti e/o altri accordi di fornitura non saranno in contraddizione con le condizioni di cui al presente Contratto e/o non saranno in contraddizione con il Regolamento dello Stabile e/o con le Regole operative dello Stabile e inoltre a condizione che tali contratti e/o altri accordi di fornitura siano in conformità con l’Obiettivo della locazione di cui al presente Contratto;*

* + 1. Nájemce hradí náklady za tyto Služby dle skutečné spotřeby Nájemce v Prostorách, měřené samostatnými měřidly a v souladu s příslušnými smlouvami uzavřenými mezi Nájemcem a příslušnými dodavateli Služeb dle tohoto odstavce 6.3.

*Il Conduttore provvede al pagamento per tali Servizi ai sensi del consumo effettivo del Conduttore negli Spazi, misurati con i contatori separati e in conformità con i rispettivi contratti stipulati tra il Conduttore e i rispettivi fornitori di Servizi ai sensi del presente comma 6.3..*

* 1. SLUŽBY ZA SPOLEČNÉ UŽÍVÁNÍ GALERIE A/NEBO SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ BUDOVY:

*SERVIZI PER L’USO COMUNE DELLA GALLERIA E/O DEGLI SPAZI COMUNI DELLO STABILE:*

* + 1. Pronajímatel je povinen na svou odpovědnost zajišťovat pro Nájemce Služby související se společným užíváním Galerie a/nebo společných částí Budovy, a to na standardní a obvyklé úrovni týkající se provozu obdobných prostor sloužících obdobným účelům v České Republice;

*Il Locatore è tenuto ad assicurare a propria responsabilità per il Conduttore i Servizi connessi all’uso comune della Galleria e/o degli spazi comuni dello Stabile, e ciò al livello standard ed abituale relativo all’andamento degli spazi analoghi con la destinazione d’uso analoga in Repubblica Ceca;*

* + 1. Služby podle tohoto odstavce 6. 4. jsou specifikovány části B. Přílohy č. 8 tvořící nedílnou součást této Smlouvy;

*I Servizi ai sensi del presente comma 6.4. sono specificati nella parte B. dell’Allegato 8 che forma parte integrante del presente Contratto;*

* + 1. Náklady za Služby dle tohoto odstavce 6. 4. jsou dále souhrnně označeny také jako „**Poplatky“;**

*Le spese per i servizi di cui al presente comma 6.4. sono denominate congiuntamente anche come “****Pagamenti****”);*

* + 1. Zálohy na Poplatky jsou stanoveny předpisem (dále též jako „**Předpis plateb**“) vydaným SVJ. Nájemce je oprávněn požadovat po Pronajímateli předložení příslušných dokladů doručených Pronajímateli ze strany SVJ a/nebo dodavatelů jednotlivých dílčích Služeb, které slouží jako podklad pro vyúčtování záloh Poplatků;

*Gli acconti per i Pagamenti vengono stabiliti dall’elenco dei pagamenti (di seguito anche come “****Elenco dei pagamenti****”) emesso dal Condominio Dlouhá 39. Il Conduttore ha iol diritto di chiedere al Locatore la presentazione dei rispettivi documenti notificati al Locatore da parte del Condominio Dlouhá 39 e/o dai fornitori dei singoli Servizi parziali che servono quale documento per il conguaglio degli acconti dei Pagamenti;*

* + 1. Poplatky budou Pronajímatelem Nájemci účtovány tak, že SVJ vypočte celkové náklady na jednotlivé služby v kalendářním roce, přičemž Poplatky budou stanoveny a určeny na základě příslušných pravidel dle Stanov SVJ a/nebo dle příslušných usnesení SVJ pro Prostory, jež jsou Předmětem nájmu dle této Smlouvy;

*I Pagamenti verranno fatturati dal Locatore al Conduttore in maniera tale che il Condominio Dlouhá 39 provvederà a quantificare la somma totale delle spese per i singoli servizi nell’anno di calendario e i Pagamenti verranno stabiliti e determinati sulla base delle rispettive regole di pagamento previste dallo Statuto del Condominio Dlouhá 39 e/o dalle rispettive delibere del Condominio Dlouhá 39 per gli Spazi che costituiscono l’Oggetto della locazione ai sensi del presente Contratto;*

* + 1. Účetním obdobím pro účel výpočtu Poplatků je kalendářní rok, přičemž pokud by období, za které je Nájemce povinen hradit Poplatky dle tohoto článku bylo kratší než kalendářní rok, celková částka Poplatků, kterou by Nájemce byl povinen v takovém případě hradit, bude poměrným způsobem snížena;

*Il periodo contabile ai fini del calcolo dei Pagamenti è l’anno di calendario e, nel caso in cui il periodo per il quale il Conduttore dovesse essere obbligato a corrispondere i Pagamenti ai sensi del presente articolo dovesse essere inferiore ad un anno di calendario, l’importo complessivo che dovrà essere corrisposto dal Conduttore, verrà in tal caso diminuito proporzionalmente;*

* + 1. Pronajímatel je povinen pravidelně doručovat Nájemci písemné vyúčtování Poplatků a zúčtování zaplacených záloh Poplatků ve lhůtě nejpozději do 30. 6. příslušného kalendářního roku, obsahující následující informace:
* Informace o zaplacených zálohách na Poplatcích a o celkových Poplatcích za předchozí kalendářní rok;
* Údaje o Nájemcově spotřebě Služeb podle tohoto odstavce 6.4.;
* Výši přeplatku nebo nedoplatku Nájemce za spotřebu Služeb dle tohoto odstavce 6. 4.

*Il Locatore è tenuto a notificare regolarmente al Conduttore in forma scritta il conguaglio dei Pagamenti e il conguaglio degli acconti corrisposti per i Pagamenti, e ciò nel termine entro e non oltre il 30.06. di ogni anno di calendario rispettivo. Il conguaglio dei Pagamenti comprenderà le seguenti informazioni:*

* *Le Informazioni sull’ammontare complessivo degli acconti per i Pagamenti e sull’ammontare complessivo dei Pagamenti per l’anno di calendario precedente;*
* *I dati sui consumi del Conduttore dei servizi ai sensi del presente comma 6.4.;*
* *L’ammontare del pagamento in eccesso, o degli arretrati del Conduttore, per i Servizi di cui al presente comma 6.4..* 
  + 1. V případě, že vyúčtování podle předchozího odstavce stanoví, že na straně Nájemce vznikl přeplatek na zálohách na Poplatcích uhrazených Nájemcem za předmětné zúčtovací období, takový přeplatek bude Nájemci vrácen, a to ve lhůtě do 30 (třiceti) kalendářních dnů ode dne doručení vyúčtování Nájemci. V případě, že uvedené vyúčtování stanoví nedoplatek, zavazuje se Nájemce předmětný nedoplatek uhradit Pronajímateli, ve lhůtě do 30 (třiceti) kalendářních dnů ode dne doručení vyúčtování Nájemci.

*Nel caso in cui il conguaglio, ai sensi del precedente comma, dovesse prevedere che da parte del Conduttore si sia verificato un pagamento in eccesso di acconti per i Pagamenti corrisposti dal Conduttore nel periodo contabile in oggetto, tale pagamento in eccesso verrà restituito al Conduttore nel termine di 30 (trenta) giorni di calendario dalla data della notificazione del conguaglio al Conduttore. Nel caso in cui il suddetto conguaglio di spese dovesse prevedere un arretrato, il Conduttore sarà tenuto a corrispondere il detto arretrato al Locatore, e ciò nel termine di 30 (trenta) giorni di calendario dalla data dell’avvenuta ricezione del conguaglio da parte del Conduttore.*

* 1. Veškeré náklady spojené s čištěním neprůchodné kanalizace a s odstraněním případných závad nebo poškození kanalizačního systému Prostor hradí Nájemce. O odstranění závady bude sepsán písemný zápis, v němž bude uvedena příčina ucpání, závady nebo poškození kanalizace. Strany se dohodly, že pokud bude poškození způsobeno nevyhovujícím stavem kanalizační sítě (špatný sklon potrubí apod.), je Pronajímatel povinen tyto náklady uhradit, výhradně za předpokladu, že takové náklady budou doložené příslušnými listinnými důkazy o jejich vynaložení a o provedené úhradě a současně, že výše takových nákladů bude obvyklá v daném místě a čase.

*Tutte le spese connesse alla pulizia della rete fognaria impraticabile ed all’eliminazione di eventuali difetti o danni alla rete fognaria degli Spazi sono a carico del Conduttore. Dell’eliminazione del vizio sarà redatto un verbale scritto, nel quale verrà indicata la causa dell’ostruzione, del vizio o del danneggiamento della rete fognaria. Le Parti hanno convenuto nel caso in cui il danno dovesse essere causato dalle condizioni insoddisfacenti della rete fognaria (scarsa pendenza del gasdotto, ecc.), il Locatore è tenuto al pagamento di tali spese esclusivamente a condizione che tali spese verranno documentate da rispettive prove cartacee comprovanti la spesa effettuata ed il pagamento della stessa e, contestualmente, che l’importo di tali spese sarà abituale nel luogo e nel tempo.*

# ČLÁNEK 7 PLATEBNÍ PODMÍNKY

***ARTICOLO 7***

***CONDIZIONI DI PAGAMENTO***

* 1. Nájemné je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách vždy k 15. (patnáctému) dni prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, a to formou bezhotovostního převodu, na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy nebo na jiný bankovní účet Pronajímatele, který bude písemně sdělen Nájemci před dnem splatnosti Nájemného.

*Il Canone di locazione è pagabile in rate trimestrali regolari sempre il 15° (quindicesimo) giorno del primo mese del rispettivo trimestre di calendario, mediante bonifico bancario sul conto bancario del Locatore specificato nell’intestazione del presente Contratto, oppure su un altro conto bancario del Locatore che verrà comunicato al Conduttore prima della data di scadenza del Canone di locazione.*

* 1. Jistota je splatná nejpozději do tří měsíců od uzavření této Smlouvy, a to formou bezhotovostního převodu, na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy nebo na jiný bankovní účet Pronajímatele, který bude písemně sdělen Nájemci před dnem splatnosti Jistoty.

*La Cauzione è pagabile al più tardi entro tre mesi dalla stipulazione del presente Contratto, e ciò mediante bonifico bancario sul conto bancario del Locatore specificato nell’intestazione del presente Contratto, oppure su un altro conto bancario del Locatore, che verrà comunicato al Conduttore prima della data di scadenza della Cauzione.*

* 1. Smluvní strany se dohodly, že zálohy na Poplatky dle Předpisu plateb budou Nájemcem hrazeny v pravidelných čtvrtletních splátkách vždy k 15. (patnáctému) dni prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí formou bezhotovostního převodu na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy nebo na jiný bankovní účet Pronajímatele, který bude písemně sdělen Nájemci před dnem splatnosti záloh. Případné nedoplatky budou hrazeny na totožný bankovní účet Pronajímatele.

*Le Parti contrattuali hanno concordato che gli acconti per i Pagamenti ai sensi dell’Elenco dei pagamenti saranno pagati dal Conduttore sempre al 15° (quindicesimo) giorno del primo mese del rispettivo trimestre di calendario, mediante bonifico bancario sul conto bancario del Locatore specificato nell’intestazione del presente Contratto, oppure su un altro conto bancario del Locatore che verrà comunicato al Conduttore prima della data di scadenza degli acconti. Gli eventuali arretrati verranno corrisposti sul conto analogo del Locatore.*

Nájemné, zálohy na Poplatky a případné nedoplatky se považují za uhrazené dnem připsání na příslušný bankovní účet, na který mají být hrazeny.

*Il Canone di locazione e gli acconti per i Pagamenti e gli eventuali arretrati si considerano pagati il giorno in cui sono accreditati sul relativo conto bancario sul quale devono essere pagati.*

* 1. Pronajímatel je oprávněn ke všem platbám podle této Smlouvy připočíst DPH v příslušné výši stanovené platnými právními předpisy, a to s výjimkou Nájemného, které bude osvobozeno od DPH bez nároku na odpočet DPH dle §56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a dále s výjimkou jakéhokoliv jiného (dalšího) plnění poskytovaného a/nebo účtovaného na základě této Smlouvy, které nebude podle aktuálních právních předpisů zatíženo DPH, resp. u kterého budou platné právní předpisy umožňovat, aby bylo poskytnuto a/nebo účtováno bez DPH.

*Il Locatore ha il diritto di aggiungere l’IVA, nel rispettivo importo previsto dalle prescrizioni di legge vigenti, a tutti i pagamenti ai sensi del presente Contratto, ad eccezione del Canone di locazione che saranno esenti dall’IVA senza il diritto all’applicazione dell’IVA ex art. 56a comma 3 della legge no. 235/2004 Coll., sull’imposta sul valore aggiunto, testo vigente ed inoltre ad eccezione di qualsiasi altro adempimento fornito e/o fatturato sulla base del presente Contratto che non sarà soggetto all’IVA sulla base delle prescrizioni legali vigenti, ovvero riguardo l’adempimento al quale le prescrizioni legali vigenti ammetteranno che venga fornito e/o fatturato senza l’IVA.*

# ČLÁNEK 8SANKCE

***ARTICOLO 8***

***SANZIONI***

* 1. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení Nájemce s úhradou jakékoliv platby podle této Smlouvy, má Pronajímatel právo na úhradu úroku z prodlení ve výši 0,03 % z dlužné částky za každý byť jen započatý den prodlení se splněním povinnosti Nájemce.

*Le Parti contrattuali hanno concordato che, in caso di mora del Conduttore con il versamento di qualsiasi pagamento ai sensi del presente Contratto, il Locatore ha il diritto al pagamento della penale contrattuale pari allo 0,03% dell’importo dovuto, e ciò per ogni giorno di mora, anche solo iniziato, nell’adempimento dell’obbligo del Conduttore.*

* 1. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy se Prostory stanou zásadně nezpůsobilými k užívání, a to tak, že nemohou být užívány, a to po dobu delší než 5 (pět) pracovních dnů, a to výhradně z důvodu nesplnění povinnosti Pronajímatele, má Nájemce právo na úhradu smluvní pokuty ve výši 0,03 % z výše měsíčního Nájemného za každý byť i jen započatý den prodlení se splněním povinnosti Pronajímatele a/nebo trvání takového stavu.

*Le Parti contrattuali hanno concordato che, nel caso in cui gli Spazi dovessero diventare sostanzialmente non idonei all’uso in modo tale da non poter essere utilizzati per un periodo superiore a 5 (cinque) giorni lavorativi, e ciò esclusivamente a causa del mancato adempimento di obblighi del Locatore, il Conduttore ha il diritto al pagamento della penale contrattuale pari allo 0,03% del Canone di locazione mensile per ogni giorno anche iniziato di mora con l’adempimento dell’obbligo del Locatore e/o di durata di tale situazione.*

* 1. Znemožní-li Pronajímatel Nájemci užívání Prostor úmyslným porušením svých smluvních povinností, není Nájemce po tuto dobu povinen hradit Nájemné, přičemž nárok Nájemce na úhradu případné újmy (a to i nemajetkové, včetně ušlého zisku) není tímto dotčen. To neplatí v případě, že by Pronajímatel uvedeným způsobem postupoval v souvislosti s předchozím porušením povinnosti Nájemce podle této Smlouvy a/nebo v případě, že by současně s porušením povinnosti Pronajímatele došlo i k porušení povinnosti Nájemce.

*Ove il Locatore dovesse rendere impossibile al Conduttore l’uso degli Spazi a seguito della violazione intenzionale dei propri obblighi contrattuali, il Conduttore non sarà tenuto a pagare il Canone di locazione per questo periodo; il diritto del Conduttore al risarcimento degli eventuali danni (e ciò sia non patrimoniale, compreso il risarcimento del lucro cessante) non è pregiudicato. Ciò non si applica nel caso in cui il Locatore dovesse procedere in tal modo in connessione ad una precedente violazione dell’obbligo del Conduttore ai sensi del presente Contratto e/o nel caso in cui la violazione degli obblighi del Locatore dovesse verificarsi contestualmente con la violazione dell’obbligo del Conduttore.*

* 1. Smluvní strany dále sjednávají, že v případě porušení povinnosti Nájemce vyklidit Prostory a předat Předmět nájmu Pronajímateli po skončení nájemního vztahu dle této Smlouvy, vznikne Pronajímateli právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 40.000,- Kč (slovy: čtyřicet tisíc korun českých), a to za každý den prodlení se splněním povinnosti ze strany Nájemce. Smluvní strany v této souvislosti výslovně sjednávají vedle práva na zaplacení uvedené smluvní pokuty i právo Pronajímatele na náhradu škody (včetně ušlého zisku), a to v plné výši, která vznikne porušením povinnosti Nájemce dle tohoto odstavce této Smlouvy. Smluvní strany současně tímto výslovně sjednávají, že Pronajímatel nemá již právo na další peněžitý nárok, tj. konkrétně právo na vydání bezdůvodného obohacení ze strany Nájemce, které je již kryto shora uvedenou smluvní pokutou.

*Le Parti contrattuali concordano inoltre che, nel caso di violazione dell’obbligo del Conduttore di liberare gli Spazi e consegnare l’Oggetto della locazione al Locatore dopo la terminazione del rapporto di locazione di cui al presente Contratto, al Locatore sorgerà il diritto al pagamento della penale contrattuale pari a 40.000,- CZK (in lettere: quaranta mila corone ceche), e ciò per ogni giorno di mora con l’adempimento dell’obbligo del Conduttore. A tal poroposito le Parti contrattuali pattuiscono espressamente che accanto al diritto al pagamento della penale contattuale, il Locatore avra diritto anche al risarcimento del danno (accanto al lucro cessante), e ciò per intero, che sorgerà a causa della violazione dell’obbligo del Conduttore ai sensi del presente comma del presente Contratto. Le Parti contrattuali hanno pattuito contestualmente che il Locatore non ha diritto ad un altra pretesa pecuniaria, in concreto alla restituzione dell’arricchimento senza causa dal Conduttore, che è già compensato dalla penale contrattuale sopra specificata.*

* 1. Uplatněním smluvní pokuty podle tohoto článku této Smlouvy není dotčen nárok na náhradu škody v plné výši. Pronajímatel je povinen písemně informovat Nájemce před skončením nájemního vztahu dle této Smlouvy o případných škodách a o předpokládaném nebo přibližném rozsahu takových škod, které mohou vzniknout Pronajímateli v souvislosti s porušením povinnosti Nájemce dle předchozího odstavce.

*L’applicazione della penale contrattuale ai sensi del presente articolo del presente Contratto non pregiudica il diritto al risarcimento del danno nell’ammontare intero. Il Locatore si impegna ad informare per iscritto il Conduttore prima della terminazione del rapporto di locazione ai sensi del presente Contratto su eventuali danni e sull’ammontare presunto o approssimativo di essi, che potrebbero sorgere al Locatore in connessione alla violazione dell’obbligo del Conduttore di cui al precedente comma.*

# ČLÁNEK 9 PODNÁJEM

***ARTICOLO 9***

***SUBLOCAZIONE***

* 1. Pronajímatel výslovně souhlasí s tím, že Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu do podnájmu, a to buď DvD (jak je tento pojem definován výše), anebo jinému podnájemci s obdobným zaměřením či předmětem činnosti v souladu s Účelem nájmu dle této Smlouvy (dále jen „**Jiný Podnájemce**“), v obou případech na dobu podnájmu nejdéle v délce trvání Doby nájmu. Podnájemní smlouva týkající se přenechání Předmětu nájmu do podnájmu DvD nebo Jinému Podnájemci je pro účely této Smlouvy dále označována jako „**Podnájemní smlouva**“.

V případě podnájmu Předmětu nájmu Jinému Podnájemci je Nájemce povinen obdržet předchozí písemný souhlas Pronajímatele s podnájmem Jinému Podnájemci, to s přihlédnutím k výjimce stanovené v odst. 9.4. níže v této Smlouvě

*Il Locatore acconsente espressamente che il Conduttore, conceda l’Oggetto della locazione in sublocazione, e ciò a Divadlo v Dlouhé, příspěvková organizace hl. m. Prahy, o ad un altro subconduttore che svolge l’attività o con l’oggetto imprenditoriale conforme all’Obiettivo della locazione ai sensi del presente Contratto (di seguito solo come “****Altro******Subconduttore****”), e in entrambi i casi per il periodo della sublocazione che corrisponda al massimo al Periodo della locazione. Il Contratto di sublocazione riguardante la concessione dell’Oggetto della locazione in sublocazione a DvD o ad un Altro Subconduttore viene determinata ai fini del presente Contratto come “****Contratto di sublocazione****”.*

*In caso di sublocazione dell’Oggetto della locazione ad un Altro Subconduttore, il Conduttore è tenuto a ricevere il previo consenso scritto del Locatore con la sublocazione ad un Altro Subconduttore, e ciò prendendo in considerazione l’eccezione prevista nel comma 9.4. di cui sotto nel presente Contratto.*

* 1. Uzavře-li Nájemce Podnájemní smlouvu s Jiným Podnájemcem než s DvD, oznámí Nájemce Pronajímateli tuto skutečnost a údaje Jiného Podnájemce ve lhůtě nejpozději do 20 (dvaceti) kalendářních dnů ode dne podpisu Podnájemní smlouvy.

*Nel caso in cui il Conduttore provveda a stipulare il Contratto di sublocazione con un Altro Subconduttore, il Conduttore provvederà ad informare il Locatore su tale circostanza e sui dati dell’Altro Subconduttore, e ciò al più tardi entro 20 (venti) giorni di calendario dalla data della sottoscrizione del Contratto di sublocazione.*

* 1. Nájemce se tímto zavazuje, že v Podnájemní smlouvě zaváže DvD anebo Jiného Podnájemce ve stejném rozsahu, v jakém je podle této Smlouvy zavázán Nájemce. Nájemce je oprávněn zmocnit DvD anebo Jiného Podnájemce k výkonu práv a povinností Nájemce podle této Smlouvy, přičemž takové zmocnění je vůči Pronajímateli účinné: a) v případě zmocnění DvD již samotným podpisem Podnájemní smlouvy s DvD, popřípadě b) v případě zmocnění Jiného Podnájemce okamžikem doručení písemného oznámení osoby Jiného Podnájemce a jejích údajů ze strany Nájemce Pronajímateli. Povinnosti Pronajímatele jsou v takovém případě považovány za splněné podle této Smlouvy a odpovídajících platných právních předpisů, i pokud budou splněny vůči DvD nebo Jinému Podnájemci, a zároveň povinnosti Nájemce jsou v takovém případě považovány za splněné podle této Smlouvy a odpovídajících platných právních předpisů, i pokud budou splněny vůči Pronajímateli ze strany DvD nebo Jiného Podnájemce. Pronajímatel není oprávněn odmítnout plnění poskytované na základě této Smlouvy a v souvislosti s touto Smlouvu jenom proto, že toto plnění poskytne DvD nebo Jiný Podnájemce namísto Nájemce, a naopak je povinen takové plnění od DvD nebo Jiného Podnájemce přijmout s tím, že takové plnění bude považováno za plnění Nájemce. Pronajímatel není oprávněn zkoumat obsah Podnájemní smlouvy a její soulad s tímto ustanovením Smlouvy, jehož implementace je záležitostí pouze Nájemce. Bez ohledu na jakákoliv jiná ustanovení této Smlouvy je Nájemce povinen zajistit a odpovídá v plném rozsahu za to, že budou plněny veškeré jeho povinnosti vyplývající z této Smlouvy, a to ať už přímo Nájemcem nebo DvD nebo Jiným Podnájemcem.

*Il Conduttore si impegna, con la presente, a vincolare nel Contratto di sublocazione DvD o un Altro Subconduttore nella stessa misura come lui stesso è vincolato dal presente Contratto. Il Conduttore, ha il diritto di incaricare senz’altro il Subconduttore al fine di espletare i diritti ed i doveri del Conduttore ai sensi del presente Contratto, e ciò con efficacia nei confronti del Locatore: a) nel caso di DvD con la stipula del Contratto di sublocazione con DvD, eventualmente b) nel caso di un Altro Subconduttore al momento dell’avvenuta notificazione della comunicazione della persona dell’Altro Subconduttore e dei dati dello stesso al Locatore. Da quel momento, gli obblighi del Locatore vengono considerati come adempiuti ai sensi del presente Contratto anche se siano stati adempiuti nei confronti di DvD o di un Altro Subconduttore e allo stesso tempo gli obblighi del Locatore si considerano in tal caso adempiuti ai sensi del presente Contratto e delle rispettive prescrizioni di legge vigenti, anche se saranno adempiuti nei confronti del Locatore da DvD o da un Altro Sublocatore. Il Locatore non ha il diritto di rifiutare la prestazione fornita ai sensi del presente Contratto e in connessione con il presente Contratto solo per il motivo che tale prestazione sia fornita da DvD o da un Altro Subcondutttore diverso dal Conduttore, e al contrario è obbligato ad accettare tale prestazione da DvD o da un Altro Subconduttore. Il Locatore non è autorizzato a verificare il contenuto del Contratto di sublocazione e la conformità dello stesso alla presente disposizione del Contratto, per l’implementazione di cui è pienamente responsabile il Conduttore. Senza prendere in considerazione altre disposizioni del presente Contratto, il Conduttore è tenuto ad assicurare e risponde pienamente del fatto che tutti gli obblighi dello stesso derivanti dal presente Contratto verranno adempiuti, ciò o direttamente dal Conduttore, da DvD o da un Altro Subconduttore.*

* 1. Pronajímatel výslovně souhlasí s tím, že Nájemce (včetně DvD či Jiného Podnájemce v případě uzavření Podnájemní smlouvy) je oprávněn divadelní klub a bar, jenž tvoří součást Prostor, provozovat smluvně prostřednictvím další osoby či dalších osob dle libovolného výběru Nájemce (anebo DvD či Jiného Podnájemce v případě uzavření Podnájemní smlouvy), aniž by toto podléhalo předchozímu či následnému vyjádření, souhlasu či schválení Pronajímatele. Pronajímatel dále výslovně souhlasí s tím, že Nájemce (včetně DvD či Jiného Podnájemce v případě uzavření Podnájemní smlouvy) je oprávněn ostatní část Prostor dále přenechávat k omezenému užívání třetím osobám k provozování divadelních, kulturních a souvisejících činností, které jsou plně v souladu s Účelem nájmu dle této Smlouvy a s pravidly a omezeními touto Smlouvou stanovenými, rovněž aniž by toto podléhalo předchozímu či následnému vyjádření, souhlasu či schválení Pronajímatele. V případě postupu podle tohoto odstavce Nájemce odpovídá v plném rozsahu za to, že všichni zaměstnanci a spolupracovníci DvD a/nebo Jiného Podnájemce nacházející se v Prostorách na základě této Smlouvy a tohoto odstavce budou jednat v souladu se všemi ustanoveními této Smlouvy a budou plnit veškeré povinnosti dle této Smlouvy.

*Il Locatore acconsente espressamente che il Conduttore (compreso DvD o un Altro Subconduttore in caso di stipula del Contratto di sublocazione) sia autorizzato a gestire il club e bar del teatro che formano le parti integranti degli Spazi, mediante un’altra persona o altre persone, e ciò a completa discrezione del Conduttore (e/o di DvD o di un Altro Subconduttore in caso di stipula del Contratto di sublocazione), e ciò senza che ciò sia sottoposto ad un parere previo o successivo, consenso o approvazione dal Locatore. Il Locatore acconsente inoltre con il fatto che il Subconduttore (compreso DvD o un Altro Subconduttore in caso di stipula del Contratto di sublocazione) sia autorizzato a concedere ad uso per un breve periodo limitato a terzi ai fini dello svolgimento di attività teatrali, culturali ed attività connesse, che siano pienamente in conformità con l’Obiettivo della locazione ai sensi del presente Contratto e con le regole e le limitazioni da esso stabilite, e ciò senza il previo o successivo parere, consenso o autorizzazione del Locatore. Nel caso di applicazione del presente comma, il Conduttore risponderà per intero che tutti i dipendenti e collaboratori del DvD o di un Altro Subconduttore trovatesi negli spazi sulla base del presente Contratto e del presente comma agiranno in conformità a tutte le disposizioni del presente Contratto e provvederanno ad adempiere a tutti gli obblighi ai sensi del presente Contratto.*

* 1. Veškerá práva a povinnosti týkající se provozních záležitostí vyplývající z této Smlouvy je Nájemce oprávněn převést na Podnájemce, přičemž Nájemce zůstane odpovědný v plném rozsahu za plnění veškerých jeho povinností pro něj vyplývajících z této Smlouvy.

*Il Conduttore è autorizzato a trasferire al Subconduttore tutti i diritti e gli obblighi riguardanti le questioni di andamento e gestione e derivanti dal presente Contratto, ma il Conduttore rimarrà pienamente responsabile per gli adempimenti degli obblighi ad esso derivanti dal presente Contratto.*

# ČLÁNEK 10 DORUČOVÁNÍ A KONTAKTNÍ SPOJENÍ

***ARTICOLO 10***

***NOTIFICAZIONE E CONTATTI***

* 1. Jakékoli oznámení, žádost či jiné sdělení, jež má být učiněno dle této Smlouvy, bude učiněno písemně. Toto oznámení, žádost či jiné sdělení, pokud z této Smlouvy nevyplývá jinak, bude považováno za řádně učiněné druhé Smluvní straně, bude-li doručeno osobně, datovou schránkou, doporučenou poštou nebo kurýrní službou na dále uvedené elektronické nebo fyzické adresy příslušné Smluvní strany nebo na takovou jinou adresu, kterou tato příslušná Smluvní strana určí v písemném oznámení zaslaném druhé Smluvní straně.

*Qualsiasi avviso, richiesta o altra comunicazione che deve essere effettuata ai sensi del presente Contratto, sarà effettuata per iscritto. Tale avviso, richiesta o altra comunicazione, se non derivi diversamente dal presente Contratto, verrà considerata come effettuata in maniera regolare all’altra Parte contrattuale nel caso in cui sarà notificata personalmente, mediante casella dati (data box), mediante posta raccomandata, o mediante corriere espresso all’indirizzo sotto indicato della rispettiva Parte contrattuale, o presso altro indirizzo che tale Parte contrattuale abbia indicato nella rispettiva comunicazione scritta inviata all’altra Parte contrattuale.*

* + 1. Pronajímatel / *Locatore*:

|  |  |
| --- | --- |
| Adresa / *Indirizzo*: | **DIVADLO DLOUHÁ, s.r.o.**  Thunovská 196/19, Praha 1, PSČ 118 00 |
| K rukám / *alle mani di*: | Marco Agustoni, jednatel  e-mail: |
| Datová schránka / *Casella dati*: | 42w757s |

* + 1. Nájemce / *Conduttore*:

|  |  |
| --- | --- |
| Adresa / *Indirizzo*: | **Hlavní město Praha**  Mariánské náměstí 2  110 00 Praha 1 |
| K rukám / *alle mani di*: | MgA. Jiří Sulženko, ředitel odboru  e-mail: [jiri.sulzenko@praha.eu](mailto:jiri.sulzenko@praha.eu) |
| Datová schránka / *Casella dati*: | 48ia97h |

* + 1. DvD:

|  |  |
| --- | --- |
| Adresa / *Indirizzo*: | **Divadlo v Dlouhé**  Dlouhá 727/39  110 00 Praha 1 |
| K rukám / *alle mani di*: | Mgr. Daniela Šálková, ředitelka  e-mail: [salkova@divadlovdlouhe.cz](mailto:salkova@divadlovdlouhe.cz) |
| Datová schránka / *Casella dati*: | d5983un |

* 1. Jakékoliv oznámení podle této Smlouvy bude považováno za doručené:

*Qualsiasi comunicazione ai sensi del presente Contratto verrà considerata come notificata:*

* + 1. dnem doručení do datové schránky, je-li oznámení zasíláno datovou zprávou;

*alla data della notificazione nella casella dati, nel caso in cui la comunicazione viene inviata via casella dati (data box);*

* + 1. dnem fyzického předání oznámení, je-li oznámení zasíláno prostřednictvím kurýra nebo doručováno osobně; nebo

*alla data della consegna fisica della comunicazione, nel caso in cui la comunicazione sia inviata per il tramite del corriere espresso, oppure notificata personalmente; oppure*

* + 1. dnem doručení potvrzeným na doručence, je-li oznámení zasíláno doporučenou poštou; nebo

*alla data della notificazione confermata sulla ricevuta di ritorno, nel caso in cui la comunicazione sia inviata per posta raccomandata; oppure*

* + 1. v případě, že doručení výše uvedeným způsobem nebude z jakéhokoli důvodu možné, a oznámení bude zasláno doporučenou poštou na adresu určenou shora anebo na adresu zapsaného sídla příslušné Smluvní strany (bude-li odlišná), avšak k jeho převzetí z jakéhokoli důvodu nedojde, dnem doručení je pátý (5) den od oznámení o jeho uložení na příslušném poštovním úřadu.

*nel caso in cui la notificazione mediante i suddetti modi non dovesse essere possibile per qualsiasi motivo e la comunicazione dovesse essere inviata via posta raccomandata, presso l’indirizzo sopra indicato, o presso l’indirizzo della sede registrata della rispettiva Parte (nel caso in cui tale indirizzo fosse diverso), ma tale comunicazione non dovesse essere ritirata per qualsiasi motivo, come data di notifica si considera il quinto (5°) giorno dall’avviso di deposito in giacenza della comunicazione presso il rispettivo ufficio postale.*

* 1. Výše uvedené kontakty mohou být měněny jednostranným písemným oznámením doručeným příslušnou Smluvní stranou druhé Smluvní straně s tím, že tato změna se stane účinnou dnem doručení takového oznámení druhé Smluvní straně.

*I suddetti contatti possono essere modificati mediante avviso unilaterale scritto, notificato dalla rispettiva Parte contrattuale alla seconda Parte contrattuale e tale modifica diventerà efficace alla data dell’avvenuta notificazione di tale avviso alla seconda Parte contrattuale.*

# ČLÁNEK 11 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

***ARTICOLO 11***

***DISPOSIZIONI FINALI***

* 1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dne 1. 1. 2024, nejdříve však dnem jejího zveřejnění v registru smluv v souladu s odst. 11.10. tohoto článku níže).

*Il presente Contratto acquista validità alla data della sottoscrizione dello stesso da entrambe le Parti contrattuali e efficacia il 1.1.2024, ma non prima della pubblicazione dello stesso nel Registro dei contratti (in conformità al comma 11.10. del presente articolo qui appresso).*

* 1. Veškeré změny a doplňky této Smlouvy lze pořizovat pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků. Jiná forma změny Smlouvy se výslovně vylučuje. Každá Smluvní strana může namítnout neplatnost dodatku z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním. Ustanovení § 562 odst. 1 a § 582 odst. 2 občanského zákoníku se nepoužijí.

*Tutte le modifiche ed integrazioni del presente Contratto possono essere effettuate esclusivamente mediante appendici scritte numerate in maniera ascendente. Si esclude espressamente altra forma di modifica del Contratto. Ciascuna delle Parti contrattuali potrà sollevare l‘eccezione di invalidità dell’emendamento a causa del mancato rispetto della forma, e ciò in qualsiasi momento, e ciò anche nel caso in cui abbia già dato inizio all’adempimento. Le disposizioni di cui agli art. 562 comma 1 e 582 comma 2 del codice civile non trovano applicazione.*

* 1. Stane-li se některé ustanovení této Smlouvy či jakákoliv jeho část neplatným, nevymahatelným nebo zdánlivým, nedotýká se tato neplatnost, nevymahatelnost či zdánlivost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit do 10 (deseti) pracovních dnů po doručení výzvy druhé Smluvní strany neplatné, nevymahatelné nebo zdánlivé ustanovení ustanovením platným, vymahatelným a účinným se stejným nebo obdobným obchodním a právním smyslem, případně uzavřít novou smlouvu či dohodu.

*Nel caso in cui qualsiasi disposizione del presente Contratto, oppure qualsiasi parte dello stesso dovesse diventare invalida, inapplicabile o simulata, ciò non pregiudica la validità, l’applicabilità o l’efficacia delle altre disposizioni del presente Contratto. Le Parti contrattuali si impegnano a sostituire nel termine di 10 (dieci) giorni lavorativi dall’avvenuta notificazione dell’invito della seconda Parte contrattuale la disposizione invalida, inapplicabile o simulata con la disposizione valida, applicabile e efficace che abbia il senso giuridico e commerciale analogo o simile, o eventualmente a stipulare un nuovo contratto o accordo.*

* 1. Spory, které vzniknou z titulu této Smlouvy, se Smluvní strany zavazují řešit především jednáním a dohodou ve smyslu účelu sjednaného touto Smlouvou a v intencích vyplývajících z jejího obsahu. Nedojde-li k dohodě ani po vzájemném jednání, všechny spory vznikající z této Smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u věcně a místně příslušného soudu České republiky.

*Le Parti contraenti si impegnano a risolvere le controversie derivanti dal presente Contratto principalmente mediante negoziazione e accordo ai sensi della finalità concordata nel presente Contratto e nell'ambito delle intenzioni derivanti dal contenuto dello stesso. Nel caso in cui dopo la negoziazione reciproca non dovesse essere raggiunto un accordo, tutte le controversie derivanti e in relazione al presente Contratto saranno risolte in via definitiva dal tribunale competente della Repubblica Ceca.*

* 1. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Smlouvy se nad rámec obsahu smluvních ujednání obsažených v této Smlouvě neuplatní v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů ustanovení § 562 odst. 1, § 582 odst. 2, § 2008, § 2012, § 2050, § 2051, **§ 2208, §2210 odst. 3**, § 2221 odst. 2, § 2222 odst. 2, § 2247, § 2249 **§ 2250**, § 2253, § 2287, § 2303, § 2304 odst. 2**, § 2305**, § **2311 a § 2315** občanského zákoníku.

*Il presente Contratto è regolato dal diritto ceco, in particolare dalla legge no. 89/2012 Coll., codice civile, testo vigente. Le Parti contrattuali hanno concordato che per il rapporto contrattuale concluso tra di loro sulla base del presente Contratto non si applicherà, al di là del contenuto delle disposizioni contrattuali contenute nel presente Contratto, nella misura consentita dalle disposizioni vincolanti delle disposizioni di legge, i seguenti articoli: artt. 562 (1), 582 (2), 2008, 2012, 2050, 2051,* ***2208, 2210 (3)****, 2221 (2), 2222 (2) 2247, 2249,* ***2250****, 2253, 2287, 2303, 2304 (2),* ***2305, 2311 e 2315*** *del codice civile.*

* 1. Pro vyloučení všech pochybností Smluvní strany prohlašují, že za pracovní dny pro účely této Smlouvy se nepovažují soboty, neděle, státní svátky a dny pracovního volna v České republice.

*Al fine di escludere ogni eventuale dubbio, le Parti contrattuali dichiarano che sabato, domenica, i giorni festivi ed i giorni non lavorativi nella Repubblica Ceca non sono considerati come giorni lavorativi ai fini del presente Contratto.*

* 1. Pronajímatel je oprávněn převést tuto Smlouvu a postoupit jakákoliv práva a povinnosti podle této Smlouvy na třetí osobu, to však pouze pokud zároveň s ní převádí na tuto osobu i vlastnické právo k Prostorám. S převedením této Smlouvy a/nebo s postoupením jakýchkoliv práv nebo povinností podle této Smlouvy a/nebo s převedením vlastnického práva k Prostorám určitým konkrétním osobám je spojeno právo Nájemce vypovědět tuto Smlouvu i bez výpovědní doby dle ustanovení čl. 3., odst. 3.3.5. písm. d) této Smlouvy. V záležitostech souvisejících se změnou vlastnictví k Prostorám se podpůrně použijí ustanovení § 2221 až § 2223 občanského zákoníku, a to s výjimkou ustanovení § 2221 odst. 2 a § 2222 odst. 2 občanského zákoníku, které se nepoužijí. Nájemce je oprávněn postoupit jakákoliv práva a povinnosti podle této Smlouvy pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

*Il Locatore ha il diritto di trasferire il presente Contratto e cedere a terzi qualsiasi diritto e obbligo previsto dal presente Contratto se, allo stesso tempo, trasferisce a tale persona il diritto di proprietà degli Spazi. Con il trasferimento del presente Contratto e/o con la cessione di qualsiasi diritto o obbligo ai sensi del presente Contratto e/o con il trasferimento del diritto di proprietà agli Spazi a determinate persone è connesso il diritto del Conduttore di disdire il presente Contratto anche senza il periodo di preavviso, ex art. 3, comma 3.3.5. lettera d) del presente Contratto. Nelle questioni connesse al cambiamento della proprietà agli Spazi trovano applicazione sussidiaria le disposizioni degli art. 2221 – 2223 del codice civile, e ciò ad eccezione della disposizione dell’art. 2221 comma 2 e dell’art. 2222 comma 2 del codice civile, che non trovano applicazione. Il Conduttore ha il diritto di cedere i diritti e gli obblighi ai sensi del presente Contratto solo con il previo consenso scritto del Locatore.*

* 1. Práva a povinnosti sjednaná touto Smlouvou přecházejí na právní nástupce Smluvních stran.

*I diritti e gli obblighi concordati mediante il presente Contratto si trasferiscono agli aventi diritto delle Parti contrattuali.*

* 1. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 občanského zákoníku a vylučují uplatnění ustanovení § 1765 odst. 1 a § 1766 občanského zákoníku na své vztahy založené touto Smlouvou.

*Le Parti contrattuali si assumono il rischio del cambiamento delle circostanze ai sensi dell’art. 1765 comma 2 del codice civile ed escludono l’applicazione della disposizione dell’art. 1765 comma 1 e 1766 del codice civile per i loro rapporti costituiti mediante il presente Contratto.*

* 1. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES), vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Smluvních stranách, číselné označení této Smlouvy, datum jejího podpisu a text této Smlouvy.

*Le Parti contrattuali concordano espressamente con la registrazione del presente Contratto nell’Evidenza centrale dei contratti (CES), tenuta dalla Capitale Praga, che è pubblica e che contiene i dati sulle Parti contrattuali, sul numero del presente Contratto, sulla data della sottoscrizione dello stesso ed il testo del presente Contratto.*

* 1. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

*Le Parti contrattuali dichiarano che le circostanze indicate nel presente Contratto non vengono considerate da parte loro come segreti commerciali ai sensi dell’art. 504 del Codice Civile e conferiscono il loro consenso al fine dell’uso e della pubblicazione di essi senza determinare qualsiasi altra condizione.*

* 1. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této Smlouvy v registru smluv 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, zajistí hl. m. Praha.

*Le Parti contrattuali pattuiscono espressamente che la pubblicazione del presente Contratto nel registro dei contratti ai sensi della legge no. 340/2015 Coll., sulle condizioni specifiche dell’efficacia di alcuni contratti, sulla pubblicazione di tali contrati e sul registro dei contratti (contratto sul registro dei contratti), testo vigente, sarà a cura della Capitale di Praga.*

* 1. V souladu s ustanovením § 43 odst. 1 zákona č 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto hl. m. Praha potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada hl. m. Prahy usnesením č. 3009 ze dne 18.12.2023.

*In conformità all’art. 43 comma 1 della legge no. 131/2000 Coll., sulla Capitale di Praga, testo vigente, con la presente la Capitale di Praga conferma che la stipulazione del presente Contratto è stata approvata dal Consiglio della Capitale di Praga, delibera no. 3009, del 18.12.2023.*

* 1. Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána v jazyce českém a italském v 6 (šesti) stejnopisech s platností originálu, z nichž 4 (čtyři) výtisky obdrží Nájemce a 2 (dva) výtisky Pronajímatel. V případě rozporů mezi jednotlivými jazykovými verzemi je rozhodující znění v jazyce českém.

*Il presente Contratto è redatto e sottoscritto in 6 (sei) stesure, con validità di originale, nella versione ceca ed italiana. Il Conduttore riceverà 4 (quattro) stesure ed il Locatore riceverà 2 (due) stesure. In caso di difformità tra le singole versioni linguistiche sarà prevalente la versione redatta in lingua ceca.*

* 1. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

*Costituiscono parte integrante del presente Contratto i seguenti Allegati:*

1. List vlastnictví č. 3268 vztahující se k Jednotce
2. List vlastnictví č. 624 vztahující se k Budově a Pozemku
3. Situační plánek Jednotky.
4. Soupis Vybavení Jednotky.
5. Domovní a Provozní řád Budovy.
6. Kopie zřizovací smlouvy DvD.
7. Seznam vitrín, vývěsek a označení divadla.
8. Seznam Služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem.
9. *Lista di proprietà no. 3268 relativa all’Unità.*
10. *Lista di proprietà no. 624 relativa allo Stabile ed al Terreno.*
11. *Piantina dell’Unità.*
12. *Elenco dell’Arredamento dell’Unità.*
13. *Regolamento dello Stabile e Regole operative dello Stabile.*
14. *Copia dell’atto costitutivo di DvD.*
15. *Elenco di vetrine, bacheche ed insegne del teatro.*
16. *Elenco dei Servizi prestati in connessione con la locazione.*

|  |
| --- |
| NA DŮKAZ TOHO, že Smluvní strany s obsahem této Smlouvy souhlasí, rozumí jí a zavazují se k jejímu plnění, připojují své podpisy a prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle prosté tísně, zejména tísně finanční.  *IN FEDE DI CIO’, le Parti contrattuali concordano, comprendono e si impegnano al contenuto del presente Contratto, appongono le loro firme autografe e dichiarano che il presente Contratto è stato concluso secondo la loro libera e seria volontà, non in stato di bisogno, in particolare di bisogno economico.* |

[Podpisy Smluvních stran následují na další straně.]

*[Le firme delle Parti contrattuali seguono sulla pagina successiva.]*

Pronajímatel / *Locatore*: **DIVADLO DLOUHÁ s.r.o.**

Zástupce / *Rappresentante legale*: Marco Agustoni, jednatel / *amministratore*

Podpis / *Firma*: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Datum / *Data*: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nájemce / *Conduttore*: **Hlavní Město Praha**

Zástupce / *Rappresentante*: MgA. Jiří Sulženko, Ph.D.,

ředitel odboru kultury a cestovního ruchu MHMP

Podpis / *Firma*: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Datum / *Data*: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_