PID

Stejnopis Č.

**Smlouva**

**O PODnájmu nebytových prostor**

**č. PNO/62/05/011051/2023**

Uzavřená dle ustanovení § 2215 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků (dále jen „občanský zákoník“)

mezi stranami :

**Hlavní město Praha**

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

zastoupené MgA. Jiřím Sulženkem PhD., ředitelem odboru kultury,

a cestovního ruchu Magistrátu hl. m. Prahy

IČO : 00064581

Bank. spojení PPF banka, a.s., Evropská 2690/17, Praha 6

Č. účtu 149024-5157998/6000

(dále jen: „nájemce“)

a

**Divadlo v Dlouhé**

Se sídlem : Dlouhá 727/39, 110 00 Praha 1

Zastoupené : Mgr. Danielou Šálkovou, ředitelkou

IČO : 00064343

bank. spojení : ČSOB, a.s.

č. účtu : 581709893/0300

(dále jen „podnájemce“)

(dále jen „Smlouva“)

**Článek I.**

**PŘEDMĚT PODNÁJMU**

1. Nájemce má dle nájemní smlouvy ze dne 20.12.2023 uzavřené s Divadlo Dlouhá s.r.o. , IČO 24195545 (dále jen „**vlastník nebytových prostor/Jednotky 727/801“)** výlučné právo užívat nebytové prostory – Jednotku 727/801 uvedené v odst. 2 tohoto článku I. smlouvy (dále jen „**nebytové prostory**“), zapsané na listu vlastnictví č. 3268, nacházející se v domě č.p.727, v ulici Dlouhá 39 v Praze 1 (dále jen „**budova**“), na pozemku parc. č. 838, k.ú. Staré Město, obec Praha, zapsaném na listu vlastnictví č. 624 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem Praha-město, KP Praha. (dále též jako **„Jednotka“, „prostory“ nebo „nebytové prostory“**).

2. Jednotka má plochu 3.025,07 m² a nachází se v 3. PP, 2.PP, 1.PP, 1.NP. a mezaninu. 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.

3. Nebytové prostory jsou vybaveny zařizovacími předměty a technologiemi, jako např. divadelní sedadla, výlohy, výtahy a zdviže, apod., jejichž celkový soupis je uveden **v příloze č. 4** (dále jen „**vybavení**“). Strany se dále dohodly, že součástí vybavení je i nákladní výtah spojující části divadla a prostory skladu nacházející se v 2. NP budovy. Podnájemce je oprávněn užívat vybavení spolu s nebytovými prostory. Strany se dohodly, že výše podnájemného za nebytové prostory byla stanovena s přihlédnutím k existenci vybavení.

Jednotka a vybavení jsou společně označeny jako **„Předmět podnájmu“.**

|  |
| --- |
|  |
|  |

4. Podnájemce je dále oprávněn (společně s ostatními oprávněnými uživateli) užívat:

* 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;
* společné části Budovy, v nichž jsou umístěna či do nichž jinak prostorově zasahují technologická zařízení tvořící součást Vybavení;
* místnost odpadového hospodářství v rozsahu přístupové cesty a v souladu s Domovním řádem Budovy a Provozním řádem Budovy.

**Článek II.**

**ÚČEL PODNÁJMU**

1. Nájemce podnajímá nebytové prostory za podmínek stanovených v této Smlouvě podnájemci a podnájemce si je od něj podnajímá, a to výhradně za účelem provozování divadla a k 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 již jen jako **„účel podnájmu“**), za podmínky, že takové činnosti budou provozovány v souladu s právními předpisy, v souladu s technickými a hygienickými normami a nebudou obtěžovat ostatní vlastníky a uživatele ostatních jednotek v budově zejména nadměrným hlukem, vibracemi a emisemi a nebudou jim způsobovat škodu ani jinou újmu a budou prováděny v souladu s  Domovním řádem a Provozním řádem Budovy, které tvoří **přílohu č. 5** této Smlouvy.
2. Podnájemce je oprávněn v Předmětu podnájmu provozovat koncertní či jiná obdobná hudební vystoupení při splnění podmínek uvedených v odstavci 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.
3. Podnájemce nemá bez předchozího písemného souhlasu vlastníka právo provozovat v Předmětu podnájmu 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. Smluvní strany v této souvislosti sjednávají, že ust. § 2304 občanského zákoníku se nepoužije.

**Článek III.**

**DOBA PODNÁJMU**

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2033 (dále jen doba podnájmu).
2. Podnájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby uvedené v odst.1 tohoto článku, nedohodnou-li se smluvní strany písemně na jeho prodloužení.

3. Užívá-li Podnájemce Předmět podnájmu i po uplynutí Doby podnájmu a Nájemce ho do jednoho měsíce od uplynutí Doby podnájmu nevyzve, aby mu Předmět podnájmu předal, platí, že 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 podnájmu dle této Smlouvy. Po uplynutí prodloužené Doby podnájmu dle tohoto odstavce již nebude Doba podnájmu opakovaně prodlužována, a to ani za podmínek stanovených tímto odstavcem.

4. Podnájemní vztah založený touto Smlouvou může být ukončen i před uplynutím doby

uvedené v odst.1 tohoto článku, a to jedním z následujících důvodů:

4.1. písemnou dohodou Smluvních stran;

4.2. písemnou výpovědí nájemce s tříměsíční výpovědní dobou z níže uvedených důvodů:

a) Podnájemce prokazatelně užívá Prostory v závažném rozporu se Smlouvou;

b) Podnájemce závažným způsobem porušuje Provozní nebo Domovní řád Budovy nebo veřejný pořádek v Budově;

c) Bylo-li rozhodnuto o odstranění Stavby nebo o změnách Stavby, jež brání užívání Prostor;

d) Prostor se stal bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání dle této Smlouvy;

e) Podnájemce prokazatelně přenechal Předmět podnájmu do užívání bez předchozího písemného souhlasu vlastníka

f) Podnájemce prokazatelně užívá Prostor k podstatně jinému účelu, než je Účel nájmu sjednaný touto Smlouvou;

1. Podnájemce poruší jakoukoliv svoji povinnost uvedenou v čl. IV. této Smlouvy nebo v čl. II. a to závažným způsobem a/nebo opakovaně (více než dvakrát), a to za předpokladu, že Podnájemce 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 kalendářním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena Podnájemci.

4.3. písemnou výpovědí Nájemce bez výpovědní doby u níže uvedených důvodů:

1. Podnájemce 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) nájemci a/nebo na Předmětu podnájmu a/nebo na Budově a/nebo na jiném majetku vlastníka a/nebo na jakémkoliv majetku třetích osob;
2. Podnájemce je o více než 60 kalendářních dnů v prodlení s placením Podnájemného (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 nájemcem, která nesmí být kratší než 30 (třicet) kalendářních dnů.

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

4.4. písemnou výpovědí Podnájemce s tříměsíční výpovědní dobou z níže uvedených důvodů:

1. Prostor se stane bez zavinění Podnájemce zcela nezpůsobilý ke smluvenému užívání dle této Smlouvy;
2. Nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z článku IV. této Smlouvy;

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

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

4.5. písemnou výpovědí Podnájemce bez výpovědní doby z níže uvedených důvodů:

1. vada Předmětu podnájmu ztěžuje Podnájemci zásadním způsobem užívání Předmětu podnájmu, a to po dobu delší než 60 (šedesát) dní, popřípadě vada Předmětu podnájmu znemožňuje Podnájemci zcela užívání Předmětu podnájmu, a to po dobu delší než 60 (šedesát) dní; tento odstavec se nepoužije v případech dle článku IV. odst. 13. této Smlouvy;
2. nájemci či vlastníku vznikne povinnost Předmět nájmu opravit, přičemž se jedná o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné Předmět nájmu vůbec užívat (čl. IV., odst. 17. této Smlouvy), a to po dobu delší než 60 (šedesát) dnů;

Podnájemní vztah dle této Smlouvy skončí v tomto případě dnem doručení výpovědi podnájemce nájemci dle tohoto odstavce Smlouvy.

**Článek IV.**

PODMÍNKY PODNÁJMU

1. Podnájemce je povinen a oprávněn užívat nebytové prostory a vybavení s péčí řádného hospodáře tak, aby tento majetek byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého opotřebení. Po skončení podnájmu je podnájemce povinen vrátit nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.
2. Jakékoliv stavební úpravy nebytových prostor může podnájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu vlastníka nebytových prostor, a zcela na své náklady. Podnájemce je povinen při jakýchkoliv stavebních úpravách důsledně dodržovat příslušná ustanovení zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
3. Při stavebních úpravách charakteru technického zhodnocení budovy, které vlastník nebytových prostor povolil, vložené náklady odepisuje ve smyslu platných daňových zákonů podnájemce.
4. Podnájemce je povinen po skončení podnájmu veškeré stavební úpravy provedené bez souhlasu vlastníka nebytových prostor na své náklady odstranit, pokud se strany nedohodnou jinak.
5. Podnájemce není oprávněn požadovat náhradu nákladů za provedené technické zhodnocení nebo úpravy nebytových prostor, není-li dohodnuto jinak. Toto se netýká úprav provedených podnájemcem nad rámec dohodnuté běžné údržby v důsledku předchozího pochybení vlastníka nebytových prostor takové úpravy provést. Nejsou-li tato technická zhodnocení nebo úpravy součástí nebytových prostor, resp. budovy od samého počátku, stávají se majetkem vlastníka nebytových prostor ke dni skončení této Smlouvy, není-li dohodnuto jinak.
6. Nájemce a vlastník nebytových prostor může vstupovat do nebytového prostoru za účelem jeho prohlídky pouze za přítomnosti odpovědného zástupce podnájemce, pouze po předchozím písemném oznámení, učiněném s přiměřeným předstihem nejméně 5 dnů. Pro případ nebezpečí z časového prodlení při vzniku havárie, živelné události značného rozsahu a i v případě, že oprávněný zástupce podnájemce bude nedostižitelný, je nájemce a vlastník nebytových prostor oprávněn vstoupit do nebytového prostoru i samostatně a bez předchozího upozornění podnájemce. V tomto případě, je o této skutečnosti nájemce a vlastník nebytových prostor povinen informovat bez zbytečného prodlení podnájemce. V této souvislosti podnájemce bere na vědomí, že náhradní klíče od předmětných míst budou uloženy v zapečetěné obálce na předem dohodnutém místě u nájemce a/nebo vlastníka nebytových prostor. V případě změny klíče, je podnájemce povinen jedno jeho vyhotovení vlastníku nebytových prostor pro uvedený účel poskytnout. Vzniknou-li Podnájemci činností Nájemce podle ustanovení tohoto odstavce podstatné obtíže, má Podnájemce právo na slevu z Podnájemného .
7. Podnájemce odpovídá za škodu způsobenou na předmětu podnájmu podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.
8. Podnájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu týkající se pojištění Předmětu podnájmu a movitých věcí nacházejících se v Prostorech, včetně Vybavení, při vzniku škody a udržovat tuto pojistnou smlouvu v platnosti po celou dobu trvání podnájemního vztahu dle této Smlouvy. Podnájemce je povinen v případě, že k tomu bude nájemcem a/nebo vlastníkem nebytových prostor vyzván, existenci pojištění kdykoli v průběhu podnájmu prokázat.
9. Podnájemce se zavazuje jednat tak, aby byla plně zajištěna ochrana Předmětu podnájmu a Budovy z hlediska bezpečnostního a protipožárního a zavazuje se informovat o tom své zaměstnance, za jejichž jednání v Prostorách současně přebírá odpovědnost. V této souvislosti je podnájemce povinen bezodkladně informovat vlastníka nebytových prostor o veškerých skutečnostech, které by mohly mít za následek porušení shora uvedených závazků.
10. Podnájemce se zavazuje dodržovat veškeré obecně platné předpisy a normy České republiky s ohledem na užívání nebytových prostor.
11. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že některá divadelní představení mohou skončit i po 22:00 hod. s tím, že v takovém případě se Podnájemce 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. Podnájemce 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.
12. Podnájemce 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 Podnájemce a nesmí být v rozporu s Domovním a Provozním řádem. Nájemce 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 Podnájemce 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 vlastníka i třetích osob.
13. Podnájemce se zavazuje po dobu trvání podnájemného vztahu zajistit veškerou běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu podnájmu. 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 Podnájemce zavazuje zajišťovat sám, nebo prostřednictvím Správce Budovy, ale vždy na své náklady. Nájemce nebo vlastník k tomu poskytne Podnájemci potřebnou součinnost. Ostatní údržbu Předmětu podnájmu a nezbytné opravy (včetně nezbytných rekonstrukcí) Předmětu podnájmu (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 vlastník na svou vlastní odpovědnost a své vlastní náklady.
14. Podnájemce je rovněž povinen udržovat čisté a v dobrém stavu všechny části nebytových prostor viditelné z galerie nebo prostor vně budovy.
15. Podnájemce 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. Podnájemce 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.
16. Oznámí-li Podnájemce řádně a včas vlastníku a nájemci podstatnou vadu Předmětu podnájmu, kterou má Vlastník odstranit, a neodstraní-li Vlastník tuto podstatnou vadu bez zbytečného odkladu, takže Podnájemce může Předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má Podnájemce právo na přiměřenou slevu z Podnájemného nebo může provést opravu sám a požadovat náhradu účelně vynaložených, prokázaných nákladů, předem schválených vlastníkem, doložených listinnými důkazy. Ztěžuje-li však vada prokazatelně zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má Podnájemce právo na prominutí Podnájemného nebo může Podnájem vypovědět bez výpovědní doby. Podnájemce má právo započíst si to, co může podle ustanovení tohoto odstavce žádat od nájemce, a to až do výše jednoho měsíčního Podnájemného.
17. Ukáže-li se během trvání podnájemního vztahu potřeba provést nezbytnou opravu Předmětu podnájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení Doby podnájmu, musí ji Podnájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání Předmětu podnájmu. Trvá-li však oprava Předmětu podnájmu nepřiměřeně dlouhou dobu, tj. dobu přesahující nejméně 30 kalendářních dnů, nebo ztěžuje-li oprava užívání Předmětu podnájmu nad míru obvyklou, má Podnájemce právo na slevu z Podnájemného podle doby opravy a jejího rozsahu, a to až do výše 100 % Podnájemného. Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné Předmět podnájmu vůbec užívat, nemá sice Podnájemce právo, aby mu Nájemce dočasně poskytl k užívání náhradní prostory obdobné Předmětu podnájmu, ale Podnájemci vzniká právo podnájem vypovědět bez výpovědní doby.
18. Během trvání podnájemního vztahu nemá nájemce právo o své vůli Předmět podnájmu měnit.
19. Smluvní strany se dohodly, že nájemce u vlastníka nebytových prostor zajistí, aby nebytové prostory byly galerií přístupny po dobu provozu pokladny divadla od 9,00 hod. do 19,00 hod. a uzavíraly se nejdříve 45 minut po skončení představení, nejpozději však ve 24.00 hod. Nájemce je povinen u vlastníka nebytových prostor zajistit a podnájemci poskytnout klíče od vchodů do budovy, aby byl umožněn přístup podnájemci, jeho zaměstnancům a jiných pověřených osob do nebytových prostor i mimo dobu vymezenou tímto ustanovením.
20. Podnájemce je oprávněn umístit označení „Divadlo v Dlouhé“ u hlavního vchodu do Budovy z ulice Dlouhé a v Galerii Budovy nad vchodem do Prostor, přičemž současně bere na vědomí, že předmětná označení podléhají souhlasu SVJ a povolení příslušných veřejnoprávních orgánů.

Podnájemce se zavazuje udržovat tato označení v dobrém stavu po celou dobu trvání podnájemního 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).

1. Podnájemce bude oprávněn užívat vitríny, vývěsky a další označení divadla, jejichž seznam je obsažen v **příloze č. 7** této smlouvy (v případě změny stavu uvedených předmětů v důsledku rekonstrukce nebo po dohodě s podnájemcem, která nebude bezdůvodně odpírána, bude příloha č. 7 aktualizována dle nového stavu,). Podmínky pro umístění a užívání výše uvedených předmětů budou dále stanoveny v Domovním řádu a Provozním řádu Galerie.
2. 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 Nájemce Podnájemci při podpisu této Smlouvy. V případě změny osoby Správce Budovy se Nájemce zavazuje Podnájemce bezodkladně informovat.
3. Vlastník nebytových prostor je oprávněn bezplatně užívat označení a logo Podnájemce umístěného v Prostorech na reklamních a propagačních materiálech Budovy, s čímž dává Podnájemce svůj výslovný souhlas.
4. Podnájemce je oprávněn divadelní klub a bar uvedený v čl. II odst. 1 této smlouvy provozovat smluvně prostřednictvím další osoby. Podnájemce je rovněž oprávněn ostatní nebytové prostory dále krátkodobě přenechávat do užívání třetím osobám k provozování divadelních, kulturních a souvisejících činností, které jsou v souladu s účelem Smlouvy a s pravidly a omezeními touto Smlouvou stanovenými, rovněž aniž by toto podléhalo předchozímu či následnému vyjádření, souhlasu či schválení Vlastníka či Nájemce. V případě postupu podle tohoto odstavce Podnájemce odpovídá v plném rozsahu za to, že všichni zaměstnanci a spolupracovníci Podnájemce 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.

**Článek V.**

**PODNÁJEMNÉ A JISTOTA**

1. Podnájemce se zavazuje za nebytové prostory platit nájemci podnájemné ve výši 770.845,80 Kč (slovy: sedm-set-sedmdesát-tisíc-osm-set-čtyřicet-pět-korun-českých-a-osmdesát-haléřů) za kalendářní měsíc (dále jen **„Podnájemné“**)

2. Smluvní strany se dále dohodly, že Podnájemné bude Nájemcem 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 Podnájemného je výše měsíčního Podnájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto Smlouvou, čímž se rozumí i Podnájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu Podnájemného jako závazný způsob určení ceny Podnájemného pro další období v souladu s § 2, odstavec 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Podnájemce se zavazuje takto upravenou výši Podnájemného hradit. Nájemce je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené Podnájemné a Podnájemce je povinen upravené Podnájemné platit v termínech stanovených v této Smlouvě. Výše Podnájemného 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 Podnájemného indexem inflace v 1. čtvrtletí. V případě záporného indexu spotřebitelských cen nebude Podnájemné 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.

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

4. Smluvní strany sjednávají, že Podnájemce je povinen složit k rukám Nájemce jistotu ve výši 770.845,80 Kč (slovy: sedm-set-sedmdesát-tisíc-osm-set-čtyřicet-pět-korun-českých-a-osmdesát-haléřů) odpovídající jednomu měsíčnímu Podnájemnému (dále již jen jako „**Jistota**“). Nájemce je oprávněn kdykoliv za trvání podnájemního vztahu dle této Smlouvy použít Jistotu k úhradě svých pohledávek za Podnájemcem na Podnájemném, k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu podnájmu, k úhradě nákladů na opravy poškození Prostor a/nebo Budovy způsobených Podnájemcem nebo k úhradě jiných dluhů Podnájemce vůči Nájemci vzniklých v souvislosti s užíváním Předmětu podnájmu. V případě použití Jistoty nebo jakékoliv její části dle předchozí věty Nájemcem se tento zavazuje tuto skutečnost oznámit Podnájemci písemně, přičemž Podnájemce je, ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce, povinen doplnit peněžní prostředky tvořící Jistotu na původní výši sjednanou touto Smlouvou. Po skončení podnájemního vztahu dle této Smlouvy se Nájemce zavazuje vrátit nevyčerpané peněžní prostředky tvořící Jistotu včetně případně přirostlých úroků na bankovní účet Podnájemce 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 podnájmu.

5. V takto stanoveném podnájemném nejsou zahrnuty náklady na služby související s podnájmem podle čl. VI. této Smlouvy, a jež jsou obvyklé u podnájmů tohoto druhu.

**Článek VI.**

# **ÚHRADA ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ V SOUVISLOSTI S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU PODNÁJMU**

1. Soupis všech jednotlivých plnění a služeb souvisejících s užíváním Předmětu podnájmu 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 Nájemcem Podnajímateli poskytovány, anebo k jejichž úhradě bude Nájemce povinen na základě právních předpisů nebo rozhodnutí správních orgánů nebo v souvislosti s touto Smlouvou.

2. Náklady související s poskytováním a/nebo dodáváním Služeb hradí Podnájemce; úhrada nákladů za Služby tedy není zahrnuta v Podnájemném.

3. SLUŽBY ZA VÝLUČNÉ UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU PODNÁJMU:

* 1. Podnájemce sám přímo zajišťuje a přímo hradí náklady za Služby související s užíváním Předmětu podnájmu, a to formou přímých dodavatelských smluv s dodavateli Služeb bez součinnosti či zprostředkování Nájemce;
  2. Služby podle tohoto 3. odstavce jsou specifikovány v části A. Přílohy č. 8 tvořící nedílnou součást této Smlouvy;
  3. K výběru dodavatelů a/nebo uzavření dodavatelských smluv s dodavateli těchto Služeb není zapotřebí předchozího ani následného souhlasu, schválení a ani vyjádření Nájemce či Vlastníka, 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;
  4. Podnájemce hradí náklady za tyto Služby dle skutečné spotřeby Podnájemce v Prostorách, měřené samostatnými měřidly a v souladu s příslušnými smlouvami uzavřenými mezi Podnájemcem a příslušnými dodavateli Služeb dle tohoto 3. odstavce

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

* 1. Vlastník zajišťuje pro Podnájemce 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;
  2. Služby podle tohoto 4. odstavce jsou specifikovány části B. **Přílohy č. 8** tvořící nedílnou součást této Smlouvy;
  3. Náklady za Služby dle tohoto 4. odstavce jsou dále souhrnně označeny také jako „**Poplatky“;**
  4. Zálohy na Poplatky jsou stanoveny předpisem (dále též jako „**Předpis plateb**“) vydaným SVJ. Podnájemce je oprávněn požadovat po Nájemci předložení příslušných dokladů doručených Nájemci ze strany SVJ a/nebo dodavatelů jednotlivých dílčích Služeb, které slouží jako podklad pro vyúčtování záloh Poplatků;
  5. Poplatky budou Podnájemci 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 Podnájmu dle této Smlouvy;
  6. Účetním obdobím pro účel výpočtu Poplatků je kalendářní rok, přičemž pokud by období, za které je Podnájemce povinen hradit Poplatky dle tohoto článku bylo kratší než kalendářní rok, celková částka Poplatků, kterou by Podnájemce byl povinen v takovém případě hradit, bude poměrným způsobem snížena;
  7. Nájemce je povinen pravidelně doručovat Podnájemci 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 Podnájemcově spotřebě Služeb podle tohoto odstavce 4.;
* Výši přeplatku nebo nedoplatku Podnájemce za spotřebu Služeb dle tohoto odstavce 4.

* 1. V případě, že vyúčtování podle předchozího odstavce stanoví, že na straně Podnájemce vznikl přeplatek na zálohách na Poplatcích uhrazených Podnájemcem za předmětné zúčtovací období, takový přeplatek bude Podnájemci vrácen, a to ve lhůtě do 30 (třiceti) kalendářních dnů ode dne doručení vyúčtování Podnájemci. V případě, že uvedené vyúčtování stanoví nedoplatek, zavazuje se Podnájemce předmětný nedoplatek uhradit Nájemci, potažmo přímo SVJ, ve lhůtě do 30 (třiceti) kalendářních dnů ode dne doručení vyúčtování Podnájemci.
  2. Veškeré náklady spojené s čištěním neprůchodné kanalizace a s odstraněním případných závad nebo poškození kanalizačního systému Prostor hradí Podnájemce. O odstranění závady bude sepsán písemný zápis, v němž bude uvedena příčina ucpání, závady nebo poškození kanalizace. Pokud bude poškození způsobeno nevyhovujícím stavem kanalizační sítě (špatný sklon potrubí apod. bude Vlastník povinen tyto náklady uhradit, a to 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.

**Článek VII.**

**PLATEBNÍ PODMÍNKY**

1. Podnájemné je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách vždy k 10. (desátému) dni prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, a to formou bezhotovostního převodu, na bankovní účet Nájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy nebo na jiný bankovní účet Nájemce, který bude písemně sdělen Podnájemci před dnem splatnosti Podnájemného.

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

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

4. Nájemce je oprávněn ke všem platbám podle této Smlouvy připočíst DPH v příslušné výši stanovené platnými právními předpisy, a to s výjimkou Podnájemného, 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.

**Článek VIII.**

**SANKCE**

1. Smluvní strany dohodly že v případě prodlení podnájemce s úhradou jakékoliplatby podle této Smlouvy má podnájemce povinnost zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,03 % z dlužné částkyza každý byť jen započatý den prodlení.
2. Strany se dále dohodly, že v případě kdy se nebytové prostory stanou zásadně nezpůsobilými k užívání po dobu delší než pět (5) pracovních dnů v důsledku nesplnění povinností vlastníka nebytových prostor tak, že nemohou být užívány, má nájemce povinnost zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,03 % měsíčního podnájemného za každý byť jen započatý den trvání takového stavu.
3. Znemožní-li nájemce podnájemci užívání nebytových prostor úmyslným porušením svých smluvních povinností, není podnájemce za tuto dobu povinen uhradit nájemné, přičemž nárok podnájemce na úhradu případné újmy (a to i nemajetkové, včetně ušlého zisku) není tímto ustanovením dotčen. Výše uvedené neplatí v případě, že by nájemce uvedeným způsobem postupoval v souvislosti s předchozím porušením povinností podnájemce podle této Smlouvy.
4. Smluvní strany dále sjednávají, že v případě porušení povinnosti Podnájemce vyklidit Prostory a předat Předmět podnájmu Nájemci po skončení nájemního vztahu dle této Smlouvy, vznikne Nájemci zákonné právo na vydání bezdůvodného obohacení z titulu (neoprávněného) užívání Prostor v době po skončení podnájemního vztahu dle této Smlouvy, přičemž se Smluvní strany současně dohodly, že výše takového bezdůvodného obohacení, které by Nájemce byl oprávněn v takovém případě požadovat, činí aktuální měsíční Podnájemné připadající poměrným způsobem na jeden den trvání podnájemního vztahu (tj. které by Podnájemce hypoteticky byl povinen hradit za jeden den trvání podnájemního vztahu, pokud by podnájemní vztah trval i nadále, tj. aktuální měsíční Podnájemné děleno počtem dnů v měsíci), a to za každý den (neoprávněného) užívání Prostor v době po skončení Podnájemního vztahu dle této Smlouvy. Jiná smluvní sankce (například smluvní pokuta) se ve vztahu k porušení povinnosti Podnájemce dle tohoto odstavce nesjednává.
5. Uplatněním práva na bezdůvodné obohacení podle tohoto článku této Smlouvy není dotčen nárok na náhradu škody v plné výši. Nájemce je povinen písemně informovat Podnájemce před skončením podnájemního vztahu dle této Smlouvy o případných škodách a o předpokládaném nebo přibližném rozsahu takových škod, které mohou vzniknout Nájemci v souvislosti s porušením povinnosti Podnájemce dle předchozího odstavce.

**Článek IX.**

**KONTAKTNÍ SPOJENÍ**

1. Jakékoliv oznámení, žádost, požadavek, souhlas nebo jiná komunikace, předpokládané nebo povolené touto Smlouvou bude mít písemnou formu a bude doručeno druhé smluvní straně 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.
   1. Vlastník :

|  |  |
| --- | --- |
| K rukám | Marco Agustoni, jednatel  e-mail: [•] |
| Datová schránka | 42w757s |

* 1. Nájemce :

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

* 1. Podnájemce - DvD:

|  |  |
| --- | --- |
| Adresa | **Divadlo v Dlouhé**  Dlouhá 727/39  110 00 Praha 1 |
| K rukám | Mgr. Daniela Šálková, ředitelka  e-mail: [salkova@divadlovdlouhe.cz](mailto:salkova@divadlovdlouhe.cz) |
| * + 1. Vlastník :  |  |  | | --- | --- | | Adresa | **DIVADLO DLOUHÁ, s.r.o.**  Thunovská 196/19, Praha 1, PSČ 118 00 |   Datová schránka | d5983un |

2. Jakékoliv oznámení podle této Smlouvy bude považováno za doručené:

2.1. dnem doručení do datové schránky, je-li oznámení zasíláno datovou zprávou;

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

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

2.4. 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.

3. 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.

**Článek X.**

###### ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dne 1. 1. 2024 , nejdříve však dnem jejího zveřejnění v registru smluv .
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem. 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, § 2208, § 2210 odst. 3, § 2221 odst. 2, § 2222 odst. 2, § 2247, § 2249, § 2250 a § 2311 občanského zákoníku.
6. Uplatněním jakékoliv smluvní pokuty sjednané podle této Smlouvy není dotčen nárok na náhradu škody ve výši převyšující smluvní pokutu.
7. 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.
8. Práva a povinnosti sjednaná touto Smlouvou přecházejí na právní nástupce Smluvních stran.
9. 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.
10. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES), vedené nájemcem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Smluvních stranách, číselné označení této Smlouvy, datum jejího podpisu a text této Smlouvy.
11. 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.
12. 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 nájemce.
13. 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.
14. Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána ve 4 (čtyřech) stejnopisech s platností originálu, z nichž 3 (tři) výtisky obdrží Nájemce a 1 (jeden) výtisky Podnájemce.
15. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
16. List vlastnictví č. 3268 vztahující se k Jednotce
17. List vlastnictví č. 624 vztahující se k Budově a Pozemku
18. Situační plánek Jednotky.
19. Soupis Vybavení Jednotky.
20. Domovní a Provozní řád Budovy.
21. Kopie zřizovací smlouvy DvD.
22. Seznam vitrín, vývěsek a označení divadla.
23. Seznam Služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem.

|  |
| --- |
|  |

V Praze dne V Praze dne

................................................. ...........................................

nájemce podnájemce