

REKPRA s.r.o.,
se sídlem Velká Hradební 3122/52, 400 01 Ústí nad Labem, IČ: 09418342,
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 45754,
zastoupená Pavlem Bezemkem
jako pronajímatel na straně jedné

Divadlo na Vinohradech, příspěvková organizace
se sídlem Nám. Míru 7, 120 00 Praha 2
IČO 00064386
zastoupené Ing. Věrou Slawinskou, statutárním zástupcem ředitele
jako nájemce na straně druhé

upravují vzájemné vztahy při užívání nebytových prostor, které upravuje následující

nájemní smlouva

1 ČLÁNEK – PŘEDMĚT SMLOUVY

Smluvní strany vycházejí z těchto dle nich nesporných předpokladů :

- Pronajímatel je ke dni podpisu této smlouvy vlastníkem nebytové jednotky č. 1207/115 zapsané na LV č. 13496 pro k.ú. Vinohrady, obec Praha (dále jen „nebytová jednotka“), nacházející se v 1.NP domu na adrese Ibsenova 1207/3, 120 00 Praha 2 (dále jen „dům“).
- Pronajímatel je oprávněn shora uvedenou a níže specifikovanou nebytovou jednotku přenechat bez omezení k užívání jiné osobě.
- Nájemce se před podpisem této smlouvy měl možnost seznámit se stavem nebytové jednotky jako předmětu nájmu, se stavem domu a jeho okolí a vše shledal ve stavu způsobilém k užívání pro účely v této smlouvě sjednané.
- Nájemce má potřebná oprávnění k podnikání v oblasti, která představuje účel nájmu dle této smlouvy.

2 ČLÁNEK – SPECIFIKACE PŘEDMĚTU NÁJMU

Předmětem nájmu je nebytová jednotka nacházející se v prvním nadzemním podlaží domu, skládající se z následujících prostor:

označení místnosti	podlahová plocha (m ²)
Předsíň	6,8
Kancelář	20,2
Chodba	1,1
WC	1,3
Kancelář	19,4
Kancelář	16,0
Celkem	64,8

Součástí předmětu nájmu jsou : radiátory topení, plynový kotel, WC mísa, umyvadlo, kuchyňská

skříňka s dřezem, 2x vodovodní baterie, domovní telefon, osvětlovací rampa v prodejně, nacházející se ke dni podpisu této smlouvy v předmětu nájmu.

(vše společně dále jako „předmět nájmu“)

3 ČLÁNEK – ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání a nájemce se zavazuje prostory uvedené v čl. 2 užívat v souladu s jejich stavebně technickým určením k následujícímu účelu (**administrativní prostory**) odpovídajícímu předmětu podnikání nájemce. Nájemce se zavazuje jednotlivé místnosti tvořící součást předmětu nájmu užívat výlučně k účelu, který je shora (čl.3/1) uveden, a to způsobem obvyklým.

4 ČLÁNEK – TRVÁNÍ NÁJMU

4.1. Nájemní poměr je touto smlouvou sjednán na dobu určitou, a to od **1.11.2024 do 31.10.2027**.

4.2. Z důvodu hrubého porušení závazku smluvní strany lze nájemní poměr vypovědět písemnou výpovědí obsahující nezaměnitelné skutkové vymezení výpovědního důvodu. Nájemní poměr v takovém případě dle dohody stran končí ke dni doručení výpovědi nájemci. Pro účely této smlouvy se za hrubé porušení závazku vždy považuje :

- prodlení se zaplacením nájemného či jiné úhrady pronajímateli přesahující 20 dní,
- poškození předmětu nájmu či jiného majetku pronajímatele v důsledku porušení povinnosti nájemce,
- provedení podstatných úprav prostor, ve kterých se předmětu nájmu nachází, nájemcem bez souhlasu pronajímatele,
- nerespektování účelu nájmu,
- přenechání předmětu nájmu či jeho části do užívání jiné osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele,
- znemožnění užívat předmět nájmu po dobu nejméně 15 dní.

4.3. Nájemce se zavazuje předmět nájmu a společné prostory domu vyklidit nejpozději v den skončení nájemního poměru, a to, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, ve stavu odpovídajícímu stavu, ve kterém předmět nájmu od pronajímatele převzal. Přesáhne-li prodlení nájemce se splněním závazku předmět nájmu vyklidit 7 dní, zavazuje se nájemce k výzvě pronajímatele zaplatit pronajímateli smluvní pokutu 500,- Kč za každý den prodlení přesahující prve uvedený limit. Smluvní pokutou není dotčen nárok na náhradu škody porušením závazku způsobené.

5 ČLÁNEK – SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU NÁJMU

1. V souvislosti s užíváním předmětu nájmu bude pronajímatel poskytovat či zajišťovat nájemci následující služby:

- dodávku vody a odvod odpadních vod,

2. Dodávka plynu a el. energie bude zajištěna na základě smluvních vztahů uzavřených přímo mezi nájemcem a dodavateli těchto energií, s čímž **pronajímatel vyslovuje souhlas**.

3. Za úhradu služeb spojených s užíváním nebytových prostor, se zavazuje nájemce platit paušální měsíční částku ve výši: bez DPH 300,- Kč + DPH 21 % (63,- Kč), tj. **celkem 363,- Kč**. Úhrada ceny služeb je splatná společně s nájemným. Pronajímatel má právo výši paušálu upravit v závislosti na změně výše cen energií či služeb, které jsou paušální platbou kryty. Pronajímatel je povinen jednou ročně provést vyúčtování nájemcem složených záloh na úhradu nákladů spojených s dodávkou a odvodem odpadních vod se skutečnou cenou.

6 ČLÁNEK – NÁJEMNÉ

6.1 Smluvní strany ujednaly nájemné za předmět nájmu v celkové výši 396.000,- Kč ročně, tedy 33.000,- Kč měsíčně, když bylo sjednáno, že toto nájemné není předmětem daně z přidané hodnoty.

6.2 Nájemné je splatné měsíčně předem, vždy do každého 1. dne v měsíci, za který je nájemné hrazeno, s tím, že případně-li den splatnosti na svátek či den pracovního volna, zavazuje se nájemce zaplatit nájemné nejpozději poslední předchozí pracovní den.

6.4. Smluvní strany se dohodly, že trvání nájmu je podmíněno složením vratné kauce (jistoty) ve výši 66.000,- Kč. Kauce v této výši bude nájemcem složena na účet pronajímatele neprodleně po podpisu této nájmní smlouvy. Kauce je použitelná k úhradě dluhů nájemce vůči pronajímateli v souvislosti s nájmem podle této smlouvy, včetně náhrad škody, za kterou nájemce pronajímateli odpovídá. Pronajímatel má právo své pohledávky za nájemcem uspokojit jednostranným zápočtem s kaucí. Poklesne-li výše kauce v důsledku čerpání prostředků z kauce pro účely shora uvedené, popř. přestane-li kauce odpovídat sjednané výši (nájemnému či jeho sjednanému násobku) v důsledku růstu nájmného, má pronajímatel právo vyzvat nájemce k doplnění kauce v termínu nikoli kratším než deset dní. Prodlení se složením kauce či s jejím doplacením mají stejné důsledky jako prodlení se zaplacením nájmného.

6.5 Smluvní strany vylučují účinky § 2254/2 věta druhá o.z., když pronajímatel není zavázán placením úroků z kauce; smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemci nevzniká vůči pronajímateli nárok na úroky z kauce za dobu od jejího složení, tj. od okamžiku jejího poskytnutí pronajímateli až do dne, kdy dojde ke skončení nájmu.

6.6. Přesáhne-li délka trvání nájmního poměru jeden rok je pronajímatel oprávněn zvyšovat nájemné o roční míru inflace vyjádřenou ročním nárůstem indexu spotřebitelských cen v České republice (tj. míra inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku, přičemž vždy bude použita míra srovnávací tento index pro leden stávajícího roku oproti indexu pro leden předchozího roku) (dále jen „Index“). Pronajímatel oznámí zvýšení nájemci. Nájemce bude po oznámení hradit zvýšené nájemné stejným způsobem, jak je stanoveno shora, přičemž spolu s první platbou zvýšeného nájmného zaplatí rozdíl mezi zvýšeným nájmným od počátku příslušného roku a nájmným, které za toto období doposud bylo zapláceno.

7 ČLÁNEK - SPOLEČNÉ UJEDNÁNÍ PRO VEŠKERÉ PLATBY

7.1. Nájemce bude veškeré platby podle této smlouvy poukazovat na účet pronajímatele vedený pod č. _____ s uvedením variabilního symbolu 1 _____ nebo na jiný účet označený pronajímatelem nejpozději 10 dní před termínem splatnosti, popř. hotově k výzvě pronajímatele.

7.2. V případě prodlení s placením nájmného či jiných plateb podle této smlouvy je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,4 % z dlužné částky za každý byt i jen započatý den prodlení, nejméně však 100,00 Kč za každý, byt i jen započatý den prodlení. Nájemce bere na vědomí, že prodlení s placením byt i jen částí nájmného delší než 20 kalendářních dní je hrubé porušení této smlouvy a zakládá možnost pronajímatele tuto smlouvu vypovědět s účinky ke dni doručení výpovědi.

7.3. Nájemce nese riziko posouzení platby jako nesplněné v případě, že platba nebude dostatečně identifikována. Dojde-li k takové situaci, je nájemce povinen poskytnout pronajímateli veškerou potřebnou součinnost ke zjednání nápravy a případnou újmu nese nájemce ke své tíži.

7.4. Do doby, než nájemce, který je v prodlení s placením nájemného nebo jakéhokoliv jiného závazku vůči pronajímateli, svůj dluh vůči pronajímateli plně neuhradí, je pronajímatel oprávněn uplatnit zástavní právo k věcem nájemce nacházejícím se v předmětu nájmu.

8 ČLÁNEK – ZPŮSOB UŽÍVÁNÍ

8.1 Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu byt' i jen z části do podnájmu či jiné formy užívání jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Za dodržování všech povinností dalším uživatelem (zejména podnájemcem) nese odpovědnost vůči pronajímateli nájemce. Obdobně je touto smlouvou vyloučeno jakékoliv postoupení práv plynoucích pro nájemce z této smlouvy na jiný subjekt.

8.2 Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat tak, aby nad míru přiměřenou poměrům a účelu nájmu nerušil ostatní nájemce či uživatele prostor v objektu (domě), zejména hlukem, pachy, vibracemi, apod.

8.3. Nájemce je povinen provádět pravidelný úklid předmětu nájmu, údržbu předmětu nájmu a neprodleně po zjištění potřeby také opravy, jejichž provedení je v předmětu nájmu podle platné právní úpravy povinen zajišťovat nájemce prostor (ke dni podpisu této smlouvy – nař.vl.č.308/2015 Sb.). Nejméně jednou za tři roky je nájemce povinen provést vymalování stěn předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje, že provedení údržby, oprav či úprav předmětu nájmu učiní prostřednictvím k tomu kvalifikovaných osob a s využitím kvalitních (certifikovaných) materiálů. Na potřebu provedení nikoliv běžných oprav, na rizika hrozících škod na majetku pronajímatele či jiných škod, za které pronajímatel odpovídá, je nájemce povinen pronajímatele neprodleně upozornit.

8.4. Pronajímatel je povinen zajišťovat řádné a včasné provedení kontrol a revizí vnitřní instalace el. energie v předmětu nájmu a revize plynu (plynových spotřebičů), nájemce je povinen dbát pravidel bezpečnosti a ochrany zdraví při práci při manipulaci s ohněm, plynem, elektřinou apod. včetně pravidelných školení svých zaměstnanců či jiných osob, které se v předmětu nájmu nacházejí a dodržovat hygienické a jiné normy vztahující se k činnostem v předmětu nájmu prováděným.

8.5 V souvislosti se shora uvedeným není nájemce oprávněn přechovávat bez předchozího souhlasu pronajímatele v předmětu nájmu, popř.ve společných prostorách nájmu hořlaviny, výbušniny, louhy či žiraviny, zbraně a střelivo, omamné či psychotropní látky, nejde-li o součást běžně na legálním trhu dostupných přípravků (např. úklidových prostředků) obvykle při užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu dle této smlouvy užívaných.

8.6. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení nájemce s placením nájemného přesahujícího jeden měsíc je pronajímatel oprávněn bez ohledu na skutečnost, že nájemce případně plní závazky vůči poskytovatelům energií a služeb, přerušit dodávku veškerých energií, médií a poskytování služeb apod. nájemci do doby úplného zaplacení dlužné částky pronajímateli s příslušenstvím. Pronajímatel v takovém případě nenese žádnou odpovědnost za případné poškození majetku či práv nájemce v důsledku přerušení dodávek nebo pozastavení poskytování ostatních služeb. Jakákoliv odpovědnost pronajímatele z tohoto důvodu vůči nájemci je vyloučena.

8.7. Jakékoliv zásahy do stavebně technického stavu budovy nebo pevně instalovaných zařízení či do součástí budovy a jiné změny předmětu nájmu jsou zakázány a nájemce není zásadně oprávněn je provádět, a to ani na svůj náklad. Výjimka z tohoto ujednání je možná pouze na základě samostatné dohody smluvních stran. Úhradu nákladů je nájemce oprávněn požadovat jen pokud se k tomu pronajímatel výslovně zaváže.

8.8. Nájemce se zavazuje pronajímateli oznámit neprodleně po zjištění potřebu oprav přesahujících údržbu či opravy, k nimž je zavázán nájemce, a provedení opravy umožnit.

8.9. Nájemce není oprávněn užívat v objektu otevřený oheň, elektrické spotřebiče či jiná zařízení hrozící vznikem škody bez souhlasu pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje souhlas udělit bude-li žádán ohledně obvyklých zařízení splňujících požadavky bezpečnosti, což musí nájemce doložit.

8.10. Kouření ve společných prostorech objektu je zakázáno a nájemce se zavazuje tento zákaz respektovat i ohledně své klientely či jiných osob, které se v objektu v souvislosti s nájmem podle této smlouvy zdržují.

8.11. Společné prostory objektu nejsou určeny k ukládání věcí nájemců. K uložení věcí či k jejich odložení ve spol. prostoru objektu je třeba předchozí souhlas pronajímatele.

9 ČLÁNEK – BEZPEČNOST OBJEKTU A REŽIMNÍ OPATŘENÍ K OCHRANĚ OBJEKTU

9.1 Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na jeho výzvu – nejpozději do 10ti dnů od učinění výzvy kontrolu předmětu nájmu; pronajímatel se zavazuje při výkonu svého práva kontroly respektovat oprávněné zájmy nájemce.

9.2. Nájemce se zavazuje respektovat pronajímatelem oznámená opatření k prevenci škod na zdraví a majetku, např. zavírat či zamykat vchodové dveře do domu apod.

10 ČLÁNEK – UJEDNÁNÍ SOUVISEJÍCÍ S PROVOZEM OBJEKTU

10.1 Nájemce není oprávněn umístit v (a na) objektu nápisy a reklamy bez předchozí dohody stran, pronajímatel se však zavazuje uzavřít s nájemcem smlouvu, v níž bude ze strany pronajímatele zaručeno nájemci umístění nápisů a reklam na zvláštní úhradu, je-li to z estetických a technických důvodů v objektu nebo na jeho plášti možné.

10.2 Pronajímatel může podmínit umístění nápisů a reklam sjednáním dohody o podmínkách zajišťování údržby a oprav uvedených zařízení. Instalace, provoz a demontáž jsou prováděny na náklady nájemce.

11 ČLÁNEK – ODPOVĚDNOST ZA ŠKODU

11.1 Pronajímatel nenes odpovědnost za věci nájemce v objektu i v předmětu nájmu.

11.2 Nájemce se zavazuje si nejpozději do 10 dnů od podpisu této smlouvy sjednat a po dobu trvání nájmu na své náklady udržovat pojištění své odpovědnosti za případné škody způsobné v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. K výzvě soudu se nájemce zavazuje pronajímateli existenci pojistky doložit.

11.3 Nájemce se zavazuje, že při výkonu práv podle této smlouvy bude užívat pouze věci řádně zhotovené a je-li to třeba, odpovídající příslušným technickým a bezpečnostním normám. Pokud v důsledku užití věci vznikne pronajímateli škoda, nájemce nese za tuto škodu odpovědnost.

11.4 Pronajímatel upozorňuje nájemce, že není v jeho možnostech zajistit dodávku el. energie o stálé charakteristice a bez kolísání napětí. Dojde-li v důsledku kolísání dodávky elektřiny nebo v důsledku výpadku dodávky ke vzniku škody, pronajímatel za tuto škodu neodpovídá, neboť stávající rozvodná síť není dostatečně kvalitní a pronajímatel nemá možnost učinit nápravu.

Nájemce bere uvedené na vědomí a zavazuje se uvedené limity respektovat.

11.5. Nájemce nese vůči pronajímateli odpovědnost za jednání osob, které se v domě v souvislosti s nájmem dle této smlouvy nacházejí, zejména jako klientela či návštěvy.

12 ČLÁNEK – SKONČENÍ NÁJMU

12.1 V případě prodlení nájemce s vyklizením předmětu nájmu přesahujícího 48 hodin souhlasí nájemce s tím, aby pronajímatel do předmětu nájmu vstoupil a vyklidil věci, které tam zbyly, do náhradního přístřeší dle určení pronajímatele. Pronajímatel je povinen tyto věci uskladnit tak, aby nebyly vystaveny přímému působení přírodních živlů. Nájemce je však povinen za uskladnění těchto věcí platit skladné v obvyklé výši. Uvedeným není dotčeno právo pronajímatele na náhradu veškerých nákladů vynaložených pronajímatelem v souvislosti s vyklizením nájemce, popř. na náhradu škody prodlením nájemcem způsobené.

12.2 V případě, že nejsou věci náhradně uskladněné pronajímatelem převzaty nájemcem do 90 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn z této smlouvy a současně k tomu nájemcem zmocněn, tyto věci prodat za obvyklou cenu stanovenou znalcem z příslušného oboru (nebo případně ve veřejné dražbě) a výtěžek snížený o své vlastní pohledávky vůči nájemci poukázat na účet nájemce; pokud takový účet nebude znám, uloží pronajímatel výtěžek na zvláštní účet a vydá jej nájemci na jeho žádost.

13 ČLÁNEK – ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

13.1 Veškerá sdělení související s touto smlouvou budou zasílána prostřednictvím České pošty, doporučeně, na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud nejsou smluvní strany oprávněny doručovat si prostřednictvím datové schránky. Zásilky jsou považovány za doručené dnem následujícím po dni odeslání na adresu smluvní strany.

13.2 Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich svobodné vůli a jsou srozuměny s jejími právními účinky, které nastávají dnem podpisu.

13.3 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech stejné platnosti, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení, a nabývá účinnosti dnem podpisu.

V Praze dne

10.6.2024

V Praze dne

10.6.2024

PRONAJÍMATEL

NÁJEMCE

.....
REKPRA s.ro. Pavel Bezemek

.....
ing. Věra Slawinská, statutární zástupce DnV

**DIVADLO
NA VINOHRADĚCH**
nám. Míru 7, 120 00 Praha 2
IČO: 00064386, DIČ: CZ00064386
(6) s.r.o.