

## **S m l o u v a č. 2957016611 o nájmu nebytových prostor.**

### **České dráhy, a.s.**

se sídlem: Praha I, Nábřeží L.Svobody 1222, PSČ 110 15

IČ: 70994 226, DIČ: CZ70994226

zapsány v obch.rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039

jejímž jménem jedná p.Ing.Jan Skalický, Ředitel Regionální správy majetku Praha

kontaktní adresa pro doručování:

Organizační složka: Regionální správa majetku Praha, 101 00 Praha 10, Ukrajinská 304,

Bankovní spojení: č.ú.:

Variabilní symbol: **2957016611**

(dále jen pronajímatel)

a

### **Divadlo Ponec**

se sídlem Praha 3, Husitská 24a, PSČ 130 00

registrováno jako občanské sdružení TANEC PRAHA/Divadlo Ponec

IČ: 44268211 DIČ:CZ 44268211

zastoupena Yvonou Kreuzmannovou

Bankovní spojení: č.úctu:

(dále jen nájemce)

**uzavírají dle zák.č.116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu:**

### **I. Předmět smlouvy.**

1. Předmětem nájemní smlouvy je nájem nebytových prostor.

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v obci: Praha 3, ulice Husitská č.p. 24a, PSČ 130 00, a to místnost P05 – sklad v objektu Dílna, P3 – Husitská 24a, EU panel.d. (objekt na pozemku č.parc.395/5) inv.č. dle SAP 5000117238 o výměře 36,6 m<sup>2</sup>

Budova je zapsaná na LV 9981 vedeného u Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro k.ú. Žižkov, č.ČSÚ: 727415.

2. Specifikace nebytových prostor se situačním plánem je uvedena v příloze č. 2

3. Správcem budovy je organizační složka pronajímatele, Regionální správa majetku Praha, Nádražní 3113, 150 05 Praha 5.

### **II. Účel nájmu a předmět podnikání.**

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu dle čl.I této smlouvy ke sjednanému účelu: skladování rekvizit a dílna a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu.

2. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit.

### III. Výše nájemného.

1. Smluvní strany sjednaly roční nájemné ve výši **16.000,--Kč**.
2. Celkové roční nájemné ve výši **16.000,00 Kč** je splatné ve čtvrtletních splátkách, a to vždy do 16.dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy podle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy.  
První splátka je splatná do 16.11.2011 a to ve výši **2.667,00 Kč** (1.11. - 31.12.2011).
3. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli, že se stal plátcem DPH. V tom případě se nájemné sníží o tolik %, kolik bude sazba DPH stanovená zákonem od data, které určí v souladu se zákonem pronajímatel. Pronajímatel současně zašle doporučeným dopisem nájemci úpravu splátkového kalendáře nájemného.
4. Nájemné se považuje za uhrazené dnem jeho připsání na účet pronajímatele, nebo dnem jeho složení hotovosti do pokladny RSM Praha. Splátkový kalendář bude každoročně aktualizován v souvislosti s úpravou ceny podle odst.5. tohoto článku.  
Pronajímatel si vyhrazuje právo na přehodnocení ceny nájmu a to v souvislosti s případnou změnou cenového předpisu, možným pohybem cen v případě změny atraktivity v lokalitě.
5. Sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude pronajímatelem každoročně upravována 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-ti měsíců roku tomuto roku předcházejícího uvedený ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního 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,odst.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 podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Výše nájemného bude upravována vždy 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.
6. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nad rámec běžné údržby jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. Jejich povolování a zúčtování je povinen nájemce řešit s organizační složkou pronajímatele, která je správcem nemovitosti, která bude o věcném plnění nájemného účtovat.
7. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice.

### IV. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru.

Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli) spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, poplatky za znečištění ovzduší a další případné platby vázící se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených s připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce.

Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za následující plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním nebytového prostoru:

El.energie – výše úhrady je dle právního předpisu

Vytápění – výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá

Vodné, stočné – *dle směr.čísla nebo dle vodoměru*

Odvoz odpadků – dle účtování jednotlivých firem

Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru poskytovateli se nájemce zavazuje uzavřít do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit je neprodleně pronajímateli.

Neuzavření smluv v termínu a nepředložení smluv pronajímateli bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou a podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo nájemní smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě. Stejně právo k výpovědi má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.

## V. Povinnosti nájemce.

1. Nájemce je povinen:

- a) v případě prodlení nájemce s úhradou nájemného a plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytových prostor je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č.142/1994 Sb., v platném znění.
- b) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu. Hodlá-li nájemce změnit předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatných způsobem využití nebytových prostor, je povinen to oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho písemný souhlas,
- c) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu zahrnující i drobné výměny části vybavení vnitřního zařízení ( kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, podlahové krytiny, vymalování, ochranné nátěry, zasklívání oken a dveří) a další srovnatelnou údržbu,
- d) nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla,
- e) provádět jakékoliv stavební úpravy nebo zásahy do elektrických a jiných instalací pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu dle zákona č.183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákona č.266/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje OS správce majetku, před započítím stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody a přizvat pronajímatele ke kolaudačnímu řízení, strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodů údržby budovy nebo oprav nebo v důsledku mimoř. událostí, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne,
- f) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu
- g) uzavřít s autorizovanou osobou smlouvu na odvoz a likvidaci odpadu vznikajícího v souvislosti s jeho užíváním předmětu nájmu v obvodu dráhy, pokud se nedohodne písemně jinak s pronajímatelem, zastoupeným správcem nemovitosti,
- h) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu a jeho okolí v čistotě,
- ch) po skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak,
- i) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty. Při nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou, za každý den prodlení,

- j) nájemce je povinen poskytnout zpracované podklady pro ohlašovací povinnost (ve stanovených termínech) plynoucí ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí. Veškerou korespondenci, týkající se této problematiky vedou České dráhy jako majitel,
2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů na úseku ochrany životního prostředí, bezpečnosti, požární ochrany, hygienických předpisů, po dobu trvání nájemního vztahu na předmětu nájmu a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí udělených formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodů porušení výše uvedených předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací a uhradit všechny škody vzniklé porušením těchto ustanovení.
3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat majetek do užívání třetím osobám. V případě souhlasu pronajímatele s podnájmem, může se tak stát pouze na dobu určitou a smlouva musí mít písemnou formu.
4. Z hlediska požární ochrany:
- a) požární ochranu a prevenci se zavazuje zajišťovat v předmětu nájmu nájemce v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů požární ochrany,
  - b) nájemce ustanoví odpovědnou osobu ve smyslu §2 zákona č.133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a bude určena odpovědná osoba za celý předmět nájmu,
  - c) nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasičích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu,
  - d) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě okresu a správci nemovitosti SDC Praha,
  - e) nájemce se zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít,
  - f) nájemce se zavazuje nahlašovat přednostovi železniční stanice změny týkající se základní dokumentaci požární ochrany (např.změna tel.čísels odpovědné osoby) v pronajatých prostorách.
5. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.

#### **VI. Smluvní pokuta.**

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. II., III., IV a V. této smlouvy, vyjma čl.V, bodu l., písm.e), m) a čl.V. bodu 3 této smlouvy sjednávají smluvní strany pokutu ve výši 1.000,-- Kč.
2. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. V., bod l., písm.e) a čl. V. bodu 3 této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného.
3. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určí pronajímatel.

#### **VII. Doba nájmu.**

1. Tato smlouva se uzavírá od 1.11.2011 na dobu neurčitou s jednoměsíční výpovědní lhůtou.
2. V případě prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby a dodávky energií a médií spojených s užíváním předmětu nájmu o více jak jeden měsíc má pronajímatel právo vypovědět nájemní smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
3. V případě porušování povinností nájemce uvedených v čl.V, bude každé porušení považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a pronajímatel má právo po předchozím písemném

upozornění a neodstranění závadného stavu v termínu, který určí, smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

### VIII. Závěrečná ustanovení.

1. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH a s tím související úpravou Splátkového kalendáře, které oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy. Veškeré vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zák.č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů. Podepsané dohody se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zástupcem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do 15-ti dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dva výtisky a nájemce rovněž dva výtisky. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu. Platnost smlouvy nastává dnem uzavření smlouvy a účinnost dnem předání předmětu nájmu nájemci.
5. Přílohy: 1. Splátkový kalendář  
2. Situační pláněk

V Praze dne .....

V Praze dne 27.10.2011

Za nájemce:

Za pronajímatele:

.....  
Yvona Kreuzmannová

.....  
Ing. Jan Skalický  
Ředitel Regionální správy majetku Praha

**Splátkový kalendář na rok 2011 k nájemní smlouvě č. 2957016611**

**Nájemce:**

**Divadlo Ponec**

se sídlem Praha 3, Husitská 24a, PSČ 130 00  
registrováno jako občanské sdružení TANEC PRAHA/Divadlo Ponec  
IČ: 44268211 DIČ:CZ 44268211  
zastoupena Yvonou Kreuzmannovou  
Bankovní spojení: č.úctu:

Roční nájemné: 16.000,00 Kč

Nájemné v roce 2011: 2.667,00 Kč

Poř. číslo	Termín úhrady	částka k úhradě	Za období:
1.	16/10/2011	2.667,00 Kč	1.11. - 31.12.2011
•	16/01/2012	4.000,00 Kč	I.Q/2012

Termín úhrady je dnem zdanitelného plnění.

Dále v navazujících termínech a podle úpravy nájemného dle ujednání v nájemní smlouvě.

\*- *informativní charakter*

**Pronajímatel:**

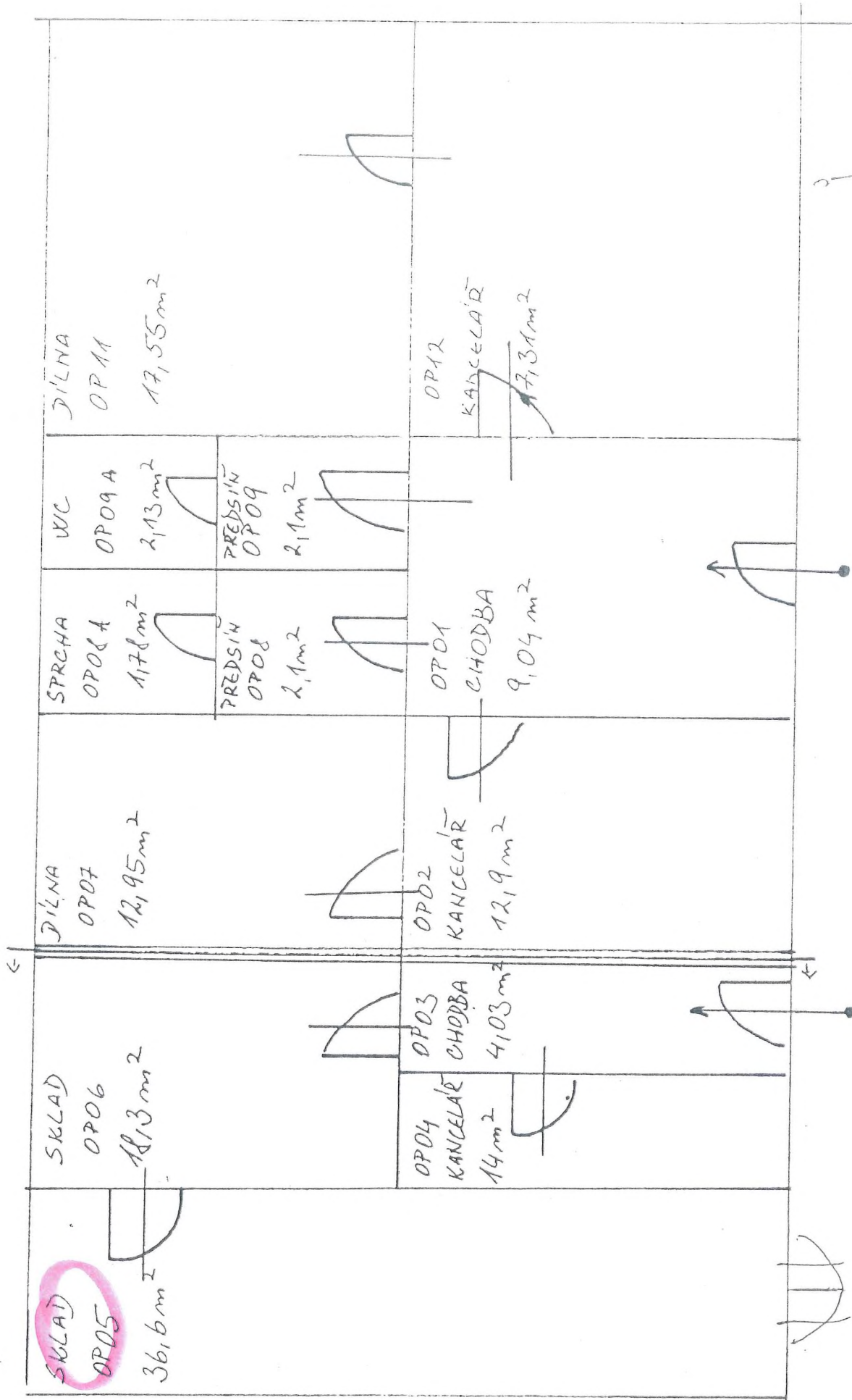
**České dráhy, a.s.**

se sídlem: Praha I, Nábřeží L.Svobody 1222, PSČ 110 15  
IČ: 70994 226, DIČ: CZ70994226  
zapsány v obch.rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B,vložka 8039  
jejímž jménem jedná p.Ing.Jan Skalický,Ředitel Regionální správy majetku Praha  
kontaktní adresa pro doručování:  
Organizační složka: Regionální správa majetku Praha, 101 00 Praha 10, Ukrajinská 304,  
Bankovní spojení: č.ú.:  
Variabilní symbol: **2957016611**

V Praze, dne 27.10.2011

za České dráhy a.s.

.....  
Ing.Jan Skalický  
Ředitel Regionální správy majetku Praha



č. 5000 117 238

EU Panclav' domček Ep. 70