

SMLOUVA O PODNÁJMU

uzavřená dle §2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „**OZ**“)

Dejvické divadlo, o.p.s.

IČO: 271 57 806

se sídlem Praha 6, Zelená 1084/15a, PSČ 160 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl O, vložka č. 333

zastoupená: MgA. Lukášem Průdkem, statutárním ředitelem

e-mail: lukas.prudek@dejvickedivadlo.cz

tel: +420 606 095 411

bankovní spojení: **51-2582010207/0100**

(dále jen „**Nájemce**“)

a

Akademie múzických umění v Praze

Součást: Divadelní fakulta AMU

IČO: 61384984

DIČ: CZ61384984

se sídlem Malostranské náměstí 259/12

zastoupená Mgr. et Bc. Janem Sedláčkem, kvestorem

Osoba zmocněná pro věcná jednání: Doc. Mgr. Daniela Jobertová, Ph.D., Mgr. et BcA. Adam Homolka

e-mail: daniela.jobertova@damu.cz, adam.homolka@damu.cz

(dále jen „**Podnájemce**“)

a

(Nájemce a Podnájemce dále společně jako „**Smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

se dnešního dne, měsíce a roku dohodli na této smlouvě o podnájmu podnikatelského prostoru (dále jen „**Podnájemní smlouva**“):

I. Definice

(1) V této Podnájemní smlouvě budou mít níže uvedené výrazy následující významy:

<u>Budova</u>	Označuje budovu č. p. 951 v Praze 4, která je součástí Pozemku.
<u>Den předání Prostor</u>	Označuje den, ve kterém proběhne předání Prostor Podnájemci dle předávacího protokolu. Prostory jsou vymezené a označené dle situačního plánu budovy v Příloze 1 - sál č. 2 - DAMU
<u>Doba nájmu</u>	Doba viz čl. IV.
<u>Podnájemní smlouva</u>	Označuje tuto smlouvu o podnájmu Prostor a poskytnutí dále vymezených užívacích práv ke Společným částem včetně jejich případných dodatků.
<u>Občanský zákoník</u>	Označuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění platném ke dni uzavření Podnájemní smlouvy
<u>Záloha za elektřinu</u>	Záloha na elektřinu viz čl. VII.

<u>Pozemek</u>	Pozemek parc. č. 1209/90, nacházející se v katastrálním území Háje, obec Praha, jehož součástí je Budova.
<u>Prostory</u>	Označují souhrnně prostory v přízemí Budovy, zahrnující vstupní foyer předsálí, 9 kinosálů, sociální zařízení, spojovací chodby, technické místnosti a sklady o celkové výměře přibližně 3.000 m ² , blíže specifikovaný předmět podnájmu je <u>v Příloze 1</u> označen jako <u>sál č.2 - DAMU</u>
<u>Provozní řády</u>	Označují pravidla a nařízení stanovená Pronajímatelem, předložená Podnájemci ke dni uzavření této Podnájemní smlouvy, která mohou být kdykoliv písemně upravena za předpokladu, že Podnájemce bude o změně písemně informován a že nebudou v rozporu s touto Podnájemní smlouvou. Pokud se v Provozním řádu hovoří o nájemci, platí uvedené povinnosti rovněž pro Podnájemce, jakož i pro další osoby užívající Prostory.
<u>Společné části</u>	Označují části Budovy, které budou v danou dobu určeny ke společnému užívání uživateli Budovy, včetně Nájemci, jeho partnerů, Podnájemce, a návštěvníky.
<u>Termín zahájení</u>	Označuje Den předání Prostor.
<u>Nájemné</u>	Nájemné upravené v čl. V.

II.

Předmět Podnájemní smlouvy

- (1) Nájemce je na základě Smlouvy o nájmu prostor určených k podnikání ze dne 20.6.2024 uzavřené s pronajímatelem společností Galaxie Development s.r.o., IČO: 016 86 429, DIČ: CZ01686429, se sídlem Praha 1, Nové Město, Štěpánská 2071/37, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 210371 (dále jen „Pronajímatel“), oprávněn užívat Prostory a tyto nebo jejich část poskytovat do podnájmu.
- (2) Předmětem této Podnájemní smlouvy je podnájem Prostor a poskytnutí dále vymezených užívacích práv ke Společným částem; podnájem Prostor i dále vymezená užívací práva jsou poskytovány za podmínek stanovených touto Podnájemní smlouvou.
- (3) Nájemce dává touto Podnájemní smlouvou Podnájemci do podnájmu Prostory a Podnájemce je ke svému užívání přijímá a zavazuje se za jejich užívání platit Nájemci **Nájemné, Zálohy na elektřinu**. Obě Strany se zavazují dodržovat podmínky stanovené touto Podnájemní smlouvou. Dále má Podnájemce nevýlučné užívací právo ke Společným částem, společně s dalšími uživateli a Podnájemci.
- (4) Ke dni uzavření této Podnájemní smlouvy Podnájemce provedl kontrolu Prostor a Společných částí a potvrzuje, že jsou užívání schopné a vhodné pro zamýšlený účel nájmu, jak jej stanovuje čl. III. níže. Podnájemce souhlasí se způsobem výpočtu plošné výměry Prostor, která je stanovena od vnitřního rozměru vnějších obvodových konstrukcí do středu společných dělicích konstrukcí, bez odpočtu pro průchody, sloupy, příčky, technologické místnosti a zařízení, nosné konstrukce a jiné konstrukční prvky nacházející se uvnitř půdorysných hranic Prostor.

III. Užívání prostor

- (1) Podnájemce bude užívat Prostory v souladu s veškerými podmínkami a omezeními, které jsou uvedeny v příslušném kolaudačním rozhodnutí, stavebním povolení a územním rozhodnutí, které jsou uvedeny v Příloze 4 této Podnájemní smlouvy. Přechovávat jakékoli nebezpečné předměty či látky v Prostorech je Podnájemce oprávněn jen s předchozím výslovným písemným souhlasem Nájemce a za podmínky splnění veškerých podmínek stanovených platnými právními předpisy.
- (2) Podnájemce bude Prostory užívat pro účely *provozování divadelních představení pro veřejnost, pořádání dalších kulturních akcí (hudebních, dramatických či vizuálních), zkoušení a přípravy divadelních představení a kulturních počinů, pro vzdělávací účely a pro účely vykonávání administrativních činností souvisejících s dříve uvedenými činnostmi.*
- (3) Podnájemce bude užívat Společné části pouze pro účely, pro které byly vybudovány, v souladu s touto Podnájemní smlouvou a v souladu s Provozními řády. Vylučuje se analogická aplikace ustanovení § 2304 Občanského zákoníku.
- (4) Podnájemce je povinen mít pro užívání Prostor a účel podnájmu veškerá potřebná povolení a/nebo oprávnění, zejména ale nikoliv výlučně živnostenská a podnikatelská, a tato je povinen udržovat v platnosti a účinnosti po celou dobu trvání podnájmu dle této Podnájemní smlouvy.

IV. Doba podnájmu, předání Prostor

Prostory budou Nájemcem Podnájemci předány dle ústní dohody dne **2 8 -08- 2025**

- (1) Doba podnájmu Prostor počíná běžet v den Terminu zahájení a sjednává se na dobu určitou do 30. června 2026.
- (2) Podnájemce má právo na prodloužení Doby nájmu až o 6 měsíců, a to do 31.12.2026 (dále jen „Opce“). Opce musí Podnájemce uplatnit písemným oznámením doručeným Nájemci nejpozději do 31. 3. 2026 s určením doby, o kterou se Podnájemní smlouva prodlužuje, jinak Opce bez jakékoli finanční náhrady zaniká. Uplatnění opce je možné až po přijetí oznámení a odsouhlasení Nájemcem.

V. Nájemné

- (1) Podnájemce bude za užívání Prostor, vedle jiných částek splatných podle této Podnájemní smlouvy, hradit Nájemci měsíčně Nájemné ve výši **35 633 Kč** (*třicet pět tisíc šest set třicet tři korun českých*) měsíčně počínaje srpnem 2025 na základě faktur vystavených nájemcem.
 - a. Nájemné zahrnuje paušální poplatky za vodné stočné, vytápění prostor a služby spojené s nájemným.
- (2) Smluvní strany si ujednaly, že Nájemce je oprávněn výši nájmu během Doby podnájmu ospravedlnitelně měnit, pokud dojde ke zvýšení plateb za vodné, stočné a teplo ze strany Majitele směrem k Nájemci.
- (3) Nájemné za každý kalendářní měsíc Doby podnájmu je splatné vždy k 5. dni kalendářního měsíce, za který je Nájemné hrazeno.
- (4) Pro daňové účely je plnění v podobě Nájemného na základě této Podnájemní smlouvy poskytováno prostřednictvím dílčích plnění, z nichž každé je považováno za samostatné zdanitelné plnění. Za datum zdanitelného plnění se považuje 1. den kalendářního měsíce, za který je Nájemné splatné. Nájemné bude fakturováno jako osvobozené od DPH podle § 56a, odst. 1 zákona č. 235/2004 o dani z přidané hodnoty.

- (5) Nájemné je sjednáno jako pevná částka a Podnájemce nemá nárok na jeho snížení ani slevy z Nájemného, a to ani v důsledku změny hodnoty Prostor, Budovy či Pozemku, jehož je Budova součástí ani jiných skutečností majících vliv na činnost Podnájemce, zejména provozní překážky na straně Podnájemce, ledaže dojde k omezení provozu Budovy či Prostor trvajícím po dobu alespoň 3 pracovních dní a mající prokazatelně negativní vliv na činnost Podnájemce, kdy Podnájemci náleží přiměřená sleva z Nájmů po dobu trvání takového omezení.

VI. Pojištění

- (1) Podnájemce se zavazuje nejpozději před umístěním vlastního vybavení do Prostor uzavřít na Dobu podnájmů a svým nákladem udržovat po celou Dobu podnájmů pojištění s přiměřeným pojistným krytím odpovídajícím hodnotě umístěného vybavení, vč. pojištění odpovědnosti za újmy, resp. škody způsobené třetím osobám.
- (2) Podnájemce je povinen pojistnou smlouvu, na základě které bude sjednáno Pojištění, kdykoli po předchozím vyžádání předložit Nájemci k nahlédnutí.

VII. Poplatky za služby

- (1) Smluvní strany dále ujednaly, že Podnájemce bude dále hradit Nájemci zálohu ve výši **5 000,- Kč** (slovy: *pět tisíc korun českých*) měsíčně na odběr elektřiny, a to ode Dne předání Prostor (dále jen „**Záloha na elektřinu**“). Záloha na elektřinu bude Podnájemcem hrazena formou zálohové platby a bude Nájemcem vyúčtovávána na v lednu 2026 za rok 2025 a v lednu 2027 za rok 2026. Smluvní strany si ujednaly, že Nájemce je oprávněn revidovat výši Zálohy na elektřinu přiměřeně s přihlédnutím k výši nákladů skutečně vynaložených za uplynulé období. K částce vyúčtování bude připočteno DPH v zákonné výši.
- (2) Smluvní strany dále ujednaly, že k sálu č. 2 bude instalován podružný elektroměr sloužící pro potřeby přesného zjištění spotřeby elektřiny. Instalace elektroměru a nastavení požadované síly jističe je nákladem Podnájemce.

VIII. Platby

- (1) Podnájemce bude provádět veškeré platby podle této Podnájemní smlouvy na základě daňových dokladů (faktur) vystavovaných Nájemcem.
- (2) Podnájemce prohlašuje, že je plátcem DPH.
- (3) Platby prováděné na základě této Podnájemní smlouvy budou zasílány na účet Nájemce uvedený v záhlaví této Podnájemní smlouvy nebo na jiný Nájemcem písemně oznámený účet. Nevystavení nebo pozdní vystavení faktury na jakoukoliv částku dle této Podnájemní smlouvy za žádných okolností neznamena vzdání se takové pohledávky Nájemcem.
- (4) Jakákoliv platba na základě této Podnájemní smlouvy je splněna připsáním příslušné částky na příslušný bankovní účet Nájemce.
- (5) Dostane-li se Podnájemce do prodlení s úhradou Nájemného, či jiných plateb dle této Podnájemní smlouvy, ať už bylo takové prodlení upomínáno či nikoliv, vznikne Podnájemci povinnost zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % (slovy: *nula celá pět setin procenta*) z dlužné částky za každý den prodlení s úhradou

po dobu prvních 10 dní prodlení a 0,5% (slovy: *nula celá pět desetin procenta*) z dlužné částky za každý den prodlení s úhradou počínaje 11. dnem prodlení. Smluvní pokuta bude splatná na základě faktury Nájemce do 10 dnů po vystavení takové faktury. Nárok na smluvní pokutu zaniká dnem úplného uhrazení předmětného dluhu, pokud však již předtím nebyla na smluvní pokutu vystavena a odeslána Podnájemci faktur^a dle předchozí věty.

- (6) Právem Nájemce na smluvní pokutu není dotčeno jeho právo na náhradu škody v plné výši.
- (7) Podnájemce není oprávněn (i) započíst proti Nájemnému nebo jakýmkoliv dalším platbám podle této Podnájemní smlouvy žádné své pohledávky; (ii) vykonávat žádná zadržovací práva ohledně těchto plateb; a/nebo (iii) činit jakékoliv odpočty z těchto plateb, včetně odpočtů bankovních poplatků.

IX.

Úpravy Prostor Podnájemcem

- (1) Podnájemce se zavazuje, že nebude bez souhlasu Nájemce provádět žádné konstrukční a stavební úpravy v poskytnutém sále.
- (2) Případné požadavky na konstrukční a stavební úpravy Prostor budou sděleny Podnájemcem Nájemci a jejich realizace bude ošetřena samostatnou smlouvou.

X.

Další povinnosti Podnájemce

Kromě plnění hlavních povinností Podnájemce uvedených výše v této Podnájemní smlouvě je Podnájemce dále povinen:

- (1) Nakládat s Prostory a Společnými částmi s řádnou péčí a v souladu s Provozními řády a plnit ve všech ostatních ohledech veškerá ustanovení v nich uvedená; Provozní řády mohou být Nájemcem kdykoliv upraveny, ovšem v rámci příslušných právních předpisů a toho, co je obvyklé a to tak, aby Podnájemce nebyl omezen ve svém Podnájemním právu a dalších užívacích právech dle této Podnájemní smlouvy, přičemž Podnájemce musí být o takových změnách Provozních řádů vždy s předstihem nejméně čtrnácti dnů informován. Podnájemce zajistí, aby po Dobu nájmu všichni jeho zaměstnanci, obchodní partneři a hosté dodržovali Provozní řády.
- (2) Užívat Prostory pouze v souladu s účelem podnájmu dle této Podnájemní smlouvy.
- (3) Provádět revize, servis a pravidelnou údržbu vybavení instalovaného Podnájemcem či na žádost Podnájemce uvnitř či vně Prostor a účelného nebo nezbytného vybavení, které slouží k provozování Prostor.
- (4) V případě, kdy Podnájemce poškodí nebo zničí kteroukoliv část provozního a instalačního systému Prostor (např. EPS, EZS), zavazuje se nahradit takto poškozené či zničené části novými, vždy v odpovídající kvalitě a hodnotě k objektivní spokojenosti Nájemce a Pronajímatele.
- (5) Kdykoliv v běžné provozní době v průběhu Doby podnájmu umožnit Nájemci a jím pověřeným osobám po předchozím ohlášení, bude-li takové ohlášení možné, vstupovat do Prostor za účelem revizí a kontroly jejich provozního stavu a posouzení způsobu jejich využívání.
- (6) Uzavřít a po celou Dobu podnájmu udržovat v platnosti Pojištění v rozsahu a za podmínek stanovených v čl. VI. odst. 2 Podnájemní smlouvy.

- (7) Bude-li potřeba, aby Pronajímatel, Nájemce a ostatní Podnájemci Budovy či jeho sousedi uzavřeli jakékoliv dodatečné pojištění z důvodu činností prováděných Podnájemcem v Prostorách, nahradit Pronajímateli, Nájemci příslušné vyměřené pojistné za dodatečné pojištění a zaručit Nájemci plnění pro případ, že Nájemce, další uživatelé, Podnájemci či sousedé budou požadovat náhradu dodatečně vyměřeného pojistného.
- (8) Upozornit Nájemce do tří pracovních dnů od zjištění jakékoliv pojistné události týkající se Prostor s nárokem vzneseným Podnájemcem. Pokud budou Prostory poškozeny či zničeny požárem, jiným živlem nehodou či jinou událostí, Nájemce zajistí okamžitou a řádnou opravu, přestavbu či dostavbu příslušného stavebního objektu nebo jeho části tak, aby byly Prostory uvedeny do stavu pro Podnájemce objektivně uspokojivého, v každém případě do stavu nikoliv horšího než byl stav, ve kterém se nacházely bezprostředně před vznikem škody nebo zničením. Strany výslovně sjednávají, že Podnájemce nemá vůči Nájemci žádný nárok na dočasné poskytnutí jiných prostor v případě, že z důvodu provádění jakýchkoli oprav nebo úprav Prostor Nájemce nemůže Podnájemce dočasně užívat Prostory k účelu dle této Podnájemní smlouvy.
- (9) Bez omezení jakéhokoliv jiného závazku Podnájemce platí, že pokud Podnájemce nezjedná nápravu do jednoho měsíce (nebo bezodkladně v případě havarijního stavu) od upozornění Nájemce na jakýkoliv závadný stav Prostor, za který bude Podnájemce odpovědný a který bude podle této Podnájemní smlouvy nebo zákona povinen napravit Podnájemce zcela na své náklady, budou Nájemce a jím určené osoby oprávněni kdykoliv po uplynutí zmíněné lhůty vstoupit do Prostor (nebo okamžitě v případě havarijního stavu) za účelem provedení takové opravy a prací. Podnájemce nahradí náklady na takové opravy a práce (včetně honorářů třetím stranám ve výši obvyklé) Nájemci neprodleně na jeho první výzvu.
- (10) Neprodleně upozornit Nájemce na:
- Jakékoliv insolvenční či exekuční řízení vedené proti Podnájemci do patnácti dnů od jeho zahájení;
 - Jakékoliv změny v zápisu Podnájemce v obchodním rejstříku; a/nebo
 - Jakékoliv přeměny Podnájemce nebo zásadní změny ve struktuře společníků, popř. akcionářů Podnájemce;
 - Škody na Prostorách nebo Společných částech.
- (11) V době posledních šesti měsíců před koncem Doby nájmu umožnit Nájemci a jakékoliv jím pověřené osobě, na základě předchozího oznámení předloženého Podnájemci alespoň den předem, vstoupit do Prostor a prezentovat je jakémukoli případnému dalšímu zájemci o nájem; kdykoliv během Doby nájmu umožnit Nájemci či jakékoliv jím pověřené osobě, na základě předchozího oznámení předloženého Podnájemci alespoň den předem, vstoupit do Prostor a prezentovat je jakémukoli zájemci o koupi Pozemku.
- (12) Odškodnit Nájemce za jakékoliv nároky vznesené proti nebo vzniklé Nájemci, jeho zaměstnancům, pracovníkům, zástupcům či návštěvníkům v souvislosti s jakýmkoliv zraněním, nehodou, ztrátou či škodou jakéhokoliv druhu způsobenou osobě nebo na majetku, ke kterým dojde v předmětu podnájmu, a účelně vynaložené náklady a výdaje vzniklé Nájemci v této souvislosti, to vše bez zbytečného odkladu po obdržení první písemné výzvy Nájemce, v níž Nájemce vzniklou škodu Podnájemci vyúčtuje a doloží.
- (13) Po ukončení této Podnájemní smlouvy z jakéhokoliv důvodu okamžitě na vlastní náklady Prostory vyklidit a vyčistit a uvést je do stejného stavu, v jakém se nacházely k Termínu zahájení, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a s výjimkou případu dle čl. IX odst. 8 Podnájemní smlouvy, a předat prostory Nájemci společně s klíči, které od Nájemce obdržel. Pokud Podnájemce neuvede Prostory do tohoto stavu, bude Nájemce oprávněn vstoupit do Prostor a vyklidit, vyčistit a uvést Prostory do stavu, v jakém se nacházely k Termínu zahájení s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a zajistit veškeré další práce nezbytné pro tyto účely, přičemž veškeré náklady a výdaje s tím spojené bude Nájemce oprávněn vymáhat na Podnájemci.
- (14) Pokud Podnájemce zůstane v Prostorách i po skončení Doby podnájmu, zaplatí Nájemci bez dalšího smluvní pokutu ve výši dvojnásobku denní výše Nájemného za každý byt i započatý den, který Podnájemce zůstane v Prostorách.
- (15) Pronajímatel (Majitel prostor) se zavazuje, že Prostory 1 budou v rozsahu uvedeném v předchozím bodě splňovat podmínky revizí za účelem požární ochrany, bude v nich funkční vzduchotechnika a rozvody medií.

- (16) Případné rozšíření rozsahu Prostor 1 ve věci plnění podmínek revizí požární ochrany a vzduchotechniky bude předmětem samostatné smlouvy

XI.

Další povinnosti Nájemce

Kromě plnění povinností Nájemce uvedených výše v této Podnájemní smlouvě a v Provozních řádech se Nájemce zavazuje k následujícímu:

- (1) Zajistit řádné a nerušené užívání Prostor Podnájemcem, i za předpokladu, že Nájemce bude oprávněn provádět práce v ostatních částech, uvnitř nebo vně Budovy, a to v rámci Úprav či jiných úprav Prostor. V případě takových prací je Nájemce povinen k přiměřenému předchozímu upozornění Podnájemci na tuto skutečnost a podniknutí veškerých přiměřených kroků k minimalizaci negativních dopadů na užívání Prostor Podnájemcem, které mohou být příslušnými pracemi způsobeny. Podnájemce nebude mít nárok na žádné snížení ani pozastavení plateb Nájemného z důvodu provádění těchto prací.
- (2) Umožnit Podnájemci a jeho zaměstnancům po celou Dobu podnájmu časově neomezený vstup do Budovy tak, že Podnájemce převezme od Nájemce klíče od Budovy.
- (3) Umožnit Podnájemci, jeho zaměstnancům, zástupcům, hostům a osobám oprávněným ze zákona po celou Dobu podnájmu volný vstup do Budovy a Prostor během otevíracích hodin Budovy, v souladu s podmínkami a omezeními stanovenými v Provozních řádech.
- (4) Porušení povinností Nájemce podle odst. 1 je pro účely této Podnájemní smlouvy považováno za její podstatné porušení Nájemcem. Pokud se Nájemce dopustí podstatného porušení této Podnájemní smlouvy, je Podnájemce oprávněn vypovědět tuto Podnájemní smlouvu bez výpovědní doby. Podnájemní smlouva tak zanikne dnem doručení písemné výpovědi Nájemci.

XII.

Záruky

- (1) Podnájemce zaručuje, že ke dni uzavření této Podnájemní smlouvy jsou pravdivé následující výroky:
 - (a) Podnájemce je právnickou osobou založenou dle zákonů České republiky, je způsobilý a oprávněn působit v oboru a za účelem za kterým je založen a pro jehož účely si pronajímá Prostory.
 - (b) Podnájemce je oprávněn uzavřít tuto Podnájemní smlouvu a plnit veškeré závazky v ní obsažené.

XIII.

Porušení smlouvy a ukončení podnájmu

- (1) Strany se dohodly na tom, že ukončení podnájmu z této Podnájemní smlouvy je možné pouze na základě dohody Stran a/nebo způsobem a z důvodů sjednaných v této Podnájemní smlouvě a pro vyloučení pochybností vylučují aplikaci ustanovení Občanského zákoníku upravující možnosti ukončení nájmu prostor sloužícího k podnikání a nájmu obecně, včetně případné analogické aplikace ustanovení o nájmu bytu, zejména vylučují aplikaci §§ 2208, 2227, 2232, 2253, 2287, 2310, 2311, 2314 a 2315 Občanského zákoníku na jejich práva a povinnosti dle této Podnájemní smlouvy.

- (2) Bez omezení práva Nájemce na ukončení nájmu analogicky podle § 2309 Občanského zákoníku či podle jiných příslušných právních předpisů s měsíční výpovědní dobou, platí, že následující okolnosti budou pro účely této Podnájemní smlouvy považovány za její podstatné porušení Podnájemcem:
- a. Pokud je Podnájemce, přes písemné upozornění Nájemce, v prodlení s úhradou jakéhokoli Nájemného, případně jiného finančního závazku, který má být splněn na základě ustanovení této Podnájemní smlouvy, ať už bude příslušný nárok vycházet ze zákona či nikoliv, o dobu delší než 20 dnů ode dne splatnosti příslušné částky Nájemného či jiného finančního závazku, který má být plněn na základě ustanovení této Podnájemní smlouvy;
 - b. Pokud bude Podnájemce užívat Prostory pro jiné účely, než jsou stanoveny touto Podnájemní smlouvou;
 - c. Pokud Podnájemce v rozporu s touto Podnájemní smlouvou přenechá Prostory dále do podnájemní či umožní jakémukoli třetí osobě jakémukoli užívání Prostor bez předchozího výslovného písemného souhlasu Nájemce, nebo pokud jakémukoli třetí osobě jakkoliv umožní nakládat s Prostory způsobem, který je v rozporu s některým ustanovením této Podnájemní smlouvy nebo příslušných právních předpisů;
 - d. Pokud Podnájemce či jeho zaměstnanci nebo zástupci způsobí úmyslně nebo z nedbalosti škodu přesahující 100.000,- Kč (slovy: *sto tisíc korun českých*) buď na Prostorách, nebo na jakémkoli části Budovy a škoda nebude Nájemci v plné výši nahrazena, ať přímou platbou Podnájemce nebo z jeho Pojištění, do 3 měsíců od vzniku škody;
 - e. Pokud soud vydá rozhodnutí o tom, že Podnájemce je v úpadku nebo Podnájemci úpadek hrozí, nebo nastane stav platební neschopnosti na straně Podnájemce, který bude trvat déle než 30 dnů; ustanovení písm. (a) výše tím není dotčeno;
 - f. Bude-li Podnájemci zrušeno či odňato živnostenské oprávnění nebo jiné administrativní povolení nezbytné k provozování činnosti Podnájemce v Prostorách a/nebo nesplní-li Podnájemce své povinnosti vyplývající z čl. III odst. 5 Podnájemní smlouvy;
 - g. Pokud Podnájemce poruší jakýkoliv ze svých závazků vyplývajících z této Podnájemní smlouvy a nezjedná nápravu tohoto porušení v dostatečném rozsahu do 14 dnů od obdržení písemného upozornění Nájemce na takové porušení;
 - h. Pokud se významně sníží vysoká úroveň provozovny Podnájemce v Prostorách či zákaznického servisu z důvodů zcela nebo zčásti na jeho straně a snížení úrovně provozovny či služeb potrvá i přes písemnou výtku Nájemce po dobu delší než 1 měsíc;
 - i.
- (3) Pokud se Podnájemce dopustí podstatného porušení této Podnájemní smlouvy, tedy včetně ale nikoliv výlučně porušení uvedených čl. XIII odst. 2 Podnájemní smlouvy, je Nájemce oprávněn vypovědět tuto Podnájemní smlouvu bez výpovědní doby. Podnájemní smlouva tak zanikne dnem doručení písemné výpovědi Podnájemci.
- (4) Smluvní strany mají právo tuto smlouvu kdykoliv vypovědět bez uvedení důvodu, a to s výpovědní dobou dvanáct (12) měsíců. Výpovědní doba počíná běžet měsícem následujícím po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.
- (5) V případě, že se Podnájemce dopustí podstatného porušení této Podnájemní smlouvy, včetně jakéhokoli porušení uvedených v čl. XIII odst. 2 Podnájemní smlouvy, je Podnájemce povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši jednoměsíčního Nájemného a jednoměsíčního Poplatku za služby. Oprávnění Nájemce dle čl. XIII odst. 3 Podnájemní smlouvy není právem Nájemce na smluvní pokutu nikterak dotčeno. Dále právem Nájemce na smluvní pokutu není dotčen nárok Nájemce na náhradu škody.

- (6) Kromě veškerých ostatních nároků Nájemce k nápravě neplnění na základě této Podnájemní smlouvy nebo na základě příslušného zákona bude Nájemce rovněž oprávněn ve vhodných případech plnit závazky Podnájemce, se kterými je Podnájemce v prodlení, včetně dlužných plateb Podnájemce třetím stranám, a to v případě, že Podnájemce nesplní takovou svou povinnost ani do 5ti pracovních dnů po obdržení upozornění Nájemce na takové prodlení. V takovém případě budou veškeré náklady vzniklé Nájemci při plnění uvedených závazků, včetně přiměřených vedlejších nákladů, splatné Podnájemcem Nájemci neprodleně na první výzvu Nájemce.
- (7) V případě změny vlastnictví Prostor nebo Pozemku, jehož je Budova součástí, nebo jakékoliv jeho části není Podnájemce oprávněn ukončit tuto Podnájemní smlouvu.
- (8) Strany se dohodly, že vylučují použití ustanovení o náhradě za převzetí zákaznické základny dle § 2315 Občanského zákoníku.
- (9) K ukončení podnájmu podle této Podnájemní smlouvy dojde též, dojde-li z jakéhokoli důvodu k ukončení oprávnění Nájemce užívat Prostory (zejména ukončení nájemního vztahu s Pronajímatelem), a to ke dni skončení oprávnění Nájemce užívat Prostory.

XIV. Firemní označení

- (1) Podnájemce je oprávněn umístit svá firemní a jiná označení na Prostory a na Budovu v rozsahu, způsobu provedení, umístění, velikosti, počtu a vyobrazení, jak jej písemně schválí Pronajímatel a Nájemce. Podnájemce nebude oprávněn umísťovat žádné jiné firemní či jiné označení na žádné další místo na Budově nebo na Prostorech bez předchozího výslovného písemného souhlasu Nájemce a Pronajímatele. Veškeré náklady na firemní či jiné označení nese Podnájemce. Firemní či jiná označení nesmějí být umísťována, přemísťována či měněna bez předchozího výslovného písemného souhlasu Nájemce a Pronajímatele a příslušného úředního rozhodnutí, bude-li ho třeba. Strany v této souvislosti vylučují aplikaci ustanovení § 2305 Občanského zákoníku.

XV. Oznámení

- (1) Veškerá oznámení předkládaná na základě této Podnájemní smlouvy musejí být v písemné formě a mohou být doručena osobně, e-mailem (na adresy uvedené v záhlaví smlouvy nebo jiné řádně oznámené druhé straně), doporučenou poštou k rukám statutárnímu zástupci druhé Strany nebo prostřednictvím datové schránky.

XVII. Převod práv, nájem, právní nástupnictví

- (1) Podnájemce není oprávněn převést, postoupit či zastavit svá práva a pohledávky vyplývající z této Podnájemní smlouvy ani tuto Podnájemní smlouvu jako celek bez předchozího výslovného písemného souhlasu Nájemce.
- (2) Podnájemce není oprávněn dát Prostory či jakékoliv jejich části do podnájmu a/nebo užívání, držby a/nebo Prostory jakkoli sdílet s třetí osobou bez předchozího písemného souhlasu Nájemce. Takovýto předchozí písemný souhlas nebude vyžadován pro podnájem a/nebo užívání v délce nepřesahující 10 dnů.

- (3) Strany dohodly, že tato Podnájemní smlouva bude závazná i pro třetí osobu, již dá Podnájemce na základě výslovného písemného souhlasu Nájemce Prostory či jakékoliv jejich části do podnájmu a/nebo užívání, držby a/nebo s ní bude Prostory jakkoliv. Tento požadavek se Podnájemce zavazuje výslovně vtělit do smlouvy, kterou s třetí osobou specifikovanou v předchozí větě uzavře.
- (4) Podnájemce se rovněž zavazuje, že v případě, kdy dojde ke skončení nájmu Prostoru na základě této smlouvy, zajistí, aby byl Prostor vyklizen a vrácen Podnájemci ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení ze strany Podnájemce, a to nejpozději ke dni skončení nájmu tak, aby mohl Nájemce Prostory odevzdat dle této smlouvy Pronajímateli. V opačném případě Podnájemce odpovídá Nájemci za vzniklou škodu. V případě porušení tohoto ustanovení je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč, a to za každý den prodlení s vyklizením a předáním vyklizeného Pronajatého prostoru. Dále právem Nájemce na smluvní pokutu není dotčen nárok Nájemce na náhradu škody.
- (5) Strany dohodly, že tato Podnájemní smlouva bude závazná i pro nástupce Podnájemce, pokud bude Podnájemce zrušen, či jiného právního nástupce. Strany se dále dohodly, že práva a závazky Podnájemce vyplývající z této Podnájemní smlouvy přejdou na příslušného právního nástupce Podnájemce. Veškerá oprávnění Nájemce a závazky vůči Nájemci přecházejí rovněž na každého dalšího právního nástupce Nájemce.

XVIII. Závěrečná ustanovení

- (1) Dodatky, vzdání se práva.
Žádná ze Stran této Podnájemní smlouvy nebude vázána jakoukoliv úpravou či dodatkem k této Podnájemní smlouvě, pokud nebude tato úprava či dodatek v písemné formě a pokud nebude podepsáno příslušnou Stranou. Pokud není v této Podnájemní smlouvě uvedeno jinak, nebude neuplatnění jakéhokoliv práva vyplývajícího z této Podnájemní smlouvy kteroukoliv ze Stran nebo netrvání na přísném splnění jakékoliv podmínky nebo ujednání některou z dalších Stran této Podnájemní smlouvy považováno za vzdání se takového práva, ujednání či podmínky.
- (2) Oddělitelnost.
Stane-li se kterékoliv ustanovení této Podnájemní smlouvy, či jeho část, neplatným, neúčinným, zdánlivým a/nebo nevynutitelným, nebude se to žádným způsobem dotýkat platnosti a vynutitelnosti zbývajících ustanovení této Podnájemní smlouvy. Strany se zavazují v takovém případě jednat v dobré víře tak, aby takové vadné ustanovení a/nebo jeho část nahradily ustanovením bezvadným, které co bude co nejbližší vystihovat ekonomický účel a obsah vadného ustanovení.
- (3) Vyšší moc.
Nebude-li kterákoliv ze Stran schopna plně či částečně dodržovat či plnit své závazky vyplývající z této Podnájemní smlouvy z důvodů vyšší moci, pak tato Strana nebude muset své závazky plnit během doby trvání a v rozsahu, ve kterém je jí bráněno v jejich plnění. Odvolá-li se kterákoliv ze Stran na toto ustanovení, okamžitě písemně upozorní ostatní Strany na existenci a jiné relevantní okolnosti související s projevy vyšší moci, na které se odvolává, a prokáže před ostatními Stranami, že podnikla veškeré přiměřené kroky k minimalizaci následků těchto okolností. Nebude-li kterákoliv ze Stran schopna plně či částečně dodržovat či plnit své závazky vyplývající z této Podnájemní smlouvy z důvodů vyšší moci, vynaloží své úsilí k tomu, aby obnovila plnění této Podnájemní smlouvy, co nejdříve to bude možné.
- (4) Nebezpečí změny okolností.
Podnájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností, zejména pak ve smyslu ustanovení §1765 odst. 2, §2287 a §2000 odst. 1 Občanského zákoníku. Podnájemce se dále v souladu s ustanovením §2000 odst. 2 Občanského zákoníku vzdává práva domáhat se zrušení jakéhokoliv závazku z této Podnájemní smlouvy z důvodu změny okolností, z nichž Strany zřejmě vycházely při jejím uzavření, nebo z důvodu, že byla tato Podnájemní smlouva uzavřena na dobu delší než 10 let, a to i pro případ, že by bylo shledáno, že tato Podnájemní smlouva byla na takovou dobu uzavřena bez vážného důvodu.

(5) Obchodní zvyklosti.

Strany výslovně sjednávají, že v právních vztazích založených touto Podnájemní smlouvou se nepřihlíží k jakýmkoliv zvyklostem a zavedené praxi Stran ani k obchodním zvyklostem, a na základě své dohody dále vylučují aplikaci ustanovení §§ 1793, 1796 a §1805 Občanského zákoníku. Akademie múzických umění v Praze je osobou, na niž se vztahují povinnosti vyplývající ze zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv (dále jen „registr smluv“), a tato Podnájemní smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv podle tohoto zákona. Obě smluvní strany prohlašují, že si jsou vědomy následků vyplývajících z této skutečnosti. Zveřejněním Podnájemní smlouvy v registru smluv není porušena mlčenlivost, důvěrnost ani jiné ujednání dle této Podnájemní smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že smluvní stranou, která uveřejní Podnájemní smlouvu v registru smluv, bude Podnájemce. Tím není dotčen nárok Nájemce na dobrovolné uveřejnění.

(6) Neexistence slabší strany, jednání před uzavřením.

Každá Strana podpisem této Podnájemní smlouvy výslovně potvrzuje, že (i) se necítí být ve vztahu k druhé Straně slabší stranou ve smyslu Občanského zákoníku a (ii) že při jednání o uzavření této Podnájemní smlouvy jí byly sděleny všechny skutkové a právní okolnosti tak, aby se tato Strana mohla přesvědčit o možnosti uzavřít tuto Podnájemní smlouvu platně, a aby jí byl zřejmý zájem druhé Strany tuto Podnájemní smlouvu platně uzavřít a (iii) že se podpisem této Podnájemní smlouvy výslovně vzdává jakýchkoliv případných práv a nároků založených jednáním druhé Strany před uzavřením této Podnájemní smlouvy.

(7) Stejnopisy.

Tato Podnájemní smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech v českém jazyce, z nichž každý bude mít platnost originálu, přičemž po podpisu této Podnájemní smlouvy oběma Stranami obdrží jeden stejnopis Nájemce a jeden stejnopis Podnájemce.

(8) Rozhodné právo.

Tato Podnájemní smlouva se řídí českým právem.

(9) Platnost a účinnost

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.

(10)

(11) Přílohy.

Nedílnou součástí této smlouvy tvoří následující přílohy:

- Příloha 1 Situační plán Budovy
- Příloha 2 Popis a situační plán Prostor
- Příloha 3 Provozní řády
- Příloha 4 Kolaudační rozhodnutí Budovy

V Praze, dne

V Praze, dne

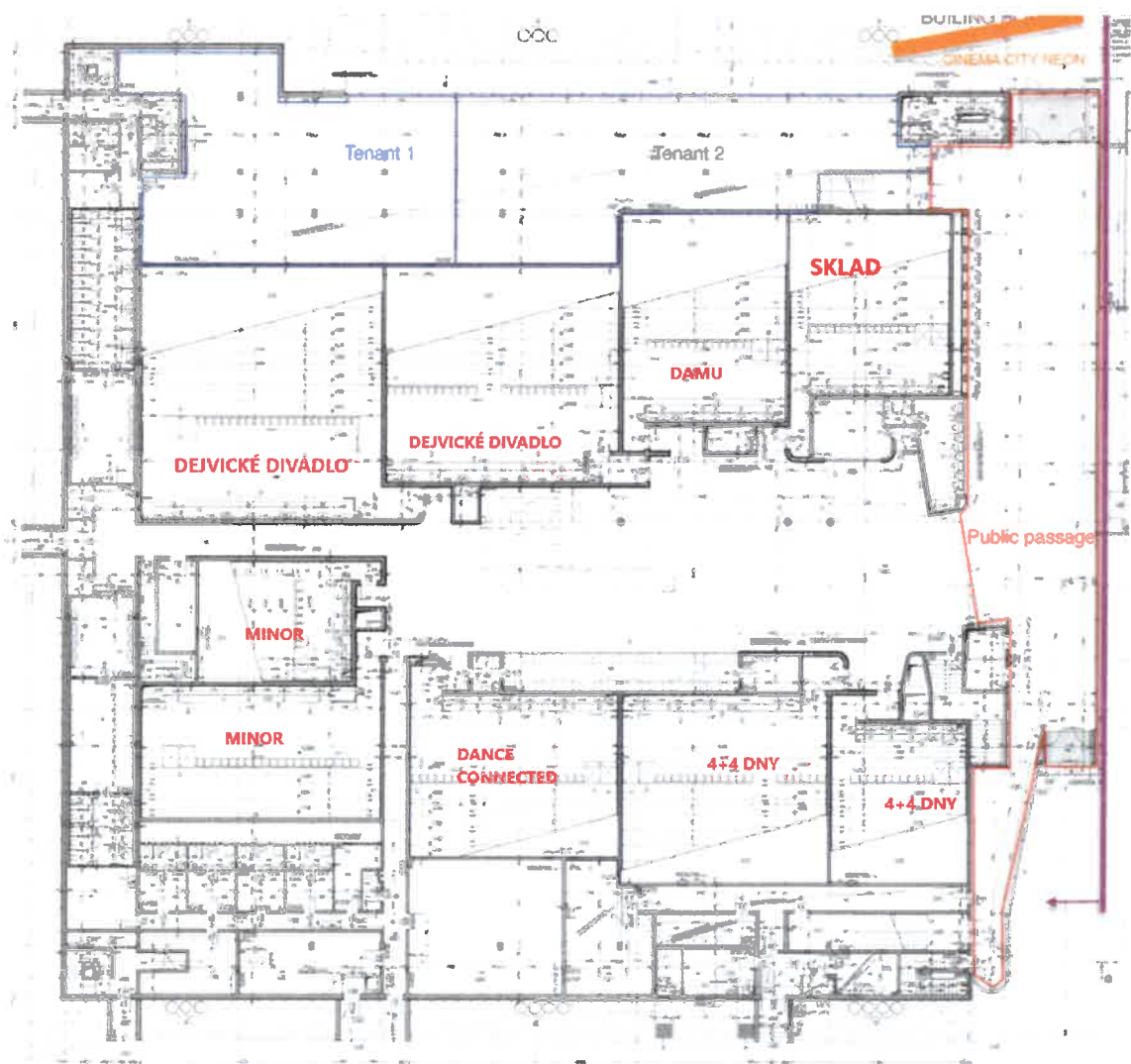
Dejvické divadlo, o.p.s.

MgA. Lukáš Průdek, statutární
ředitel *Nájemce*

Akademie múzických umění v Praze

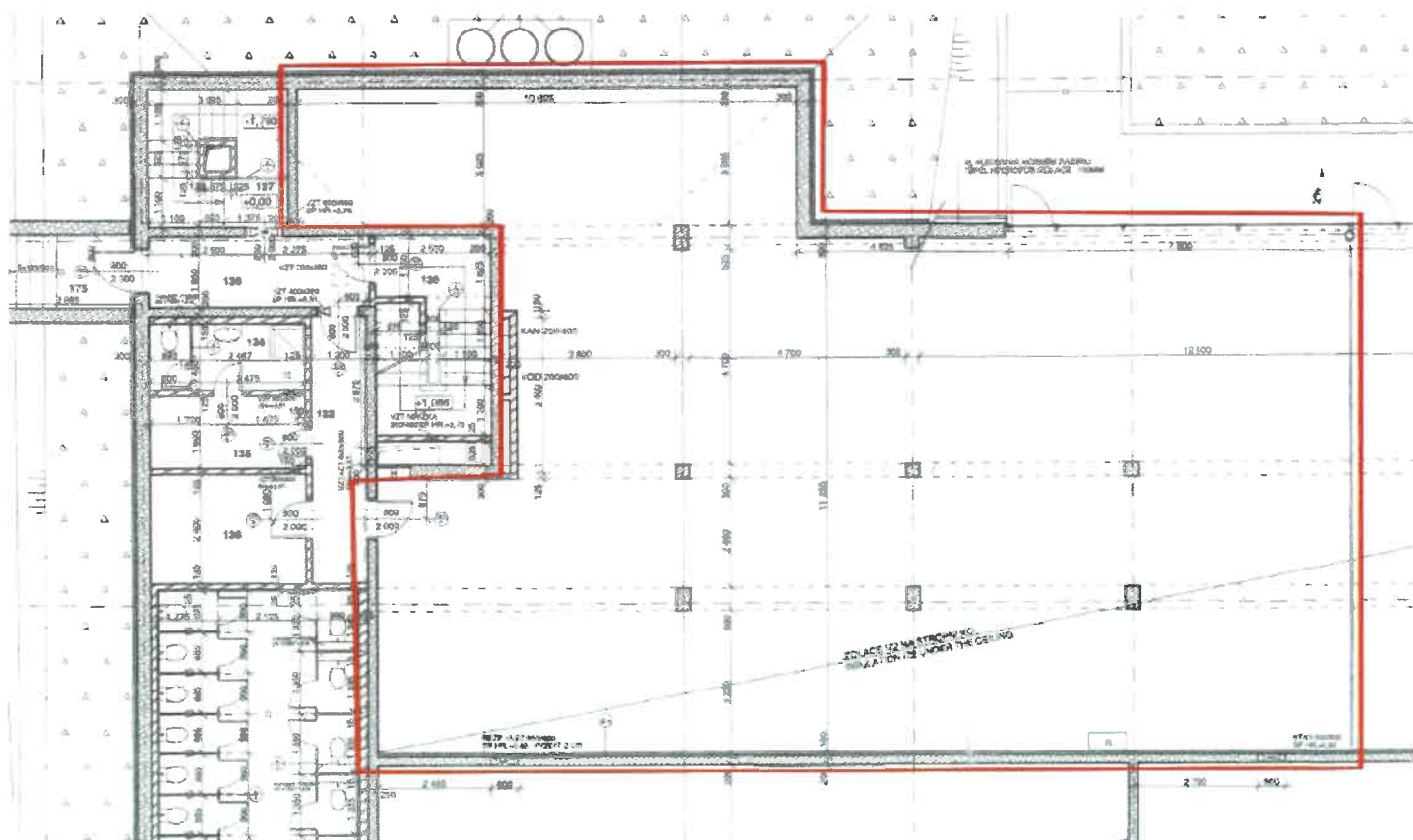
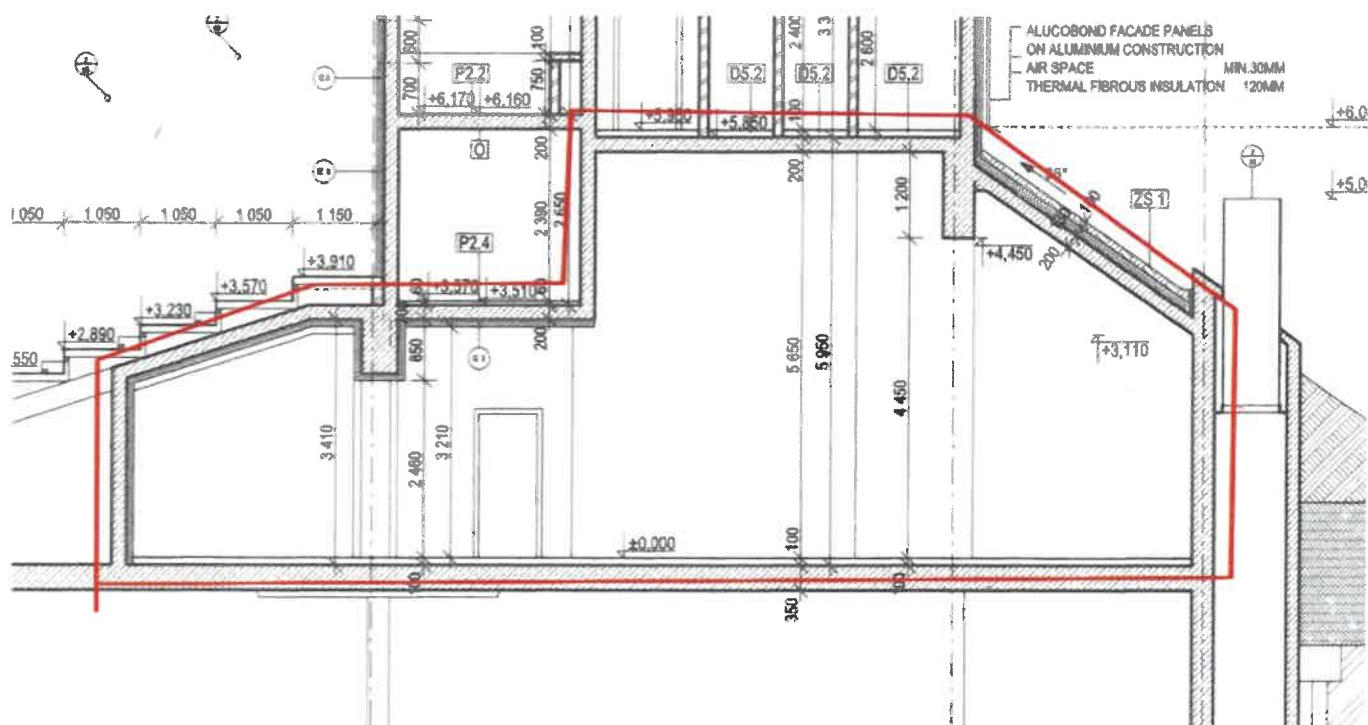
Mgr. Bc. Jan Sedláček, Ph.D., kvestor

Příloha 1 Situační plán Budovy



Příloha 2 Popis a situační plán Prostor

Prostory se nacházejí v přízemním podlaží Budovy a mají prosklenou fasádu východním směrem. Z jednotky vede únikový východ na severní plášť budovy. Jednotka má betonovou podlahu. Strop je opatřen sníženým minerálním bílým podhledem. Jednotka je osvětlena jednoduchými fluorescenčními zářivkami. V jednotce je umístěn rozvaděč. V jednotce je umístěno radiátorové topení napojené na topný okruh Budovy. Jednotka má šikmé stropy po delších stranách.



Provozní řád Galaxie

Tento provozní řád je závazný pro všechny nájemce v objektu bývalého Multikina Galaxie, Arkalycká 951/3, Praha 4 (dále jen Galaxie)

PROVOZNÍ A OTEVÍRACÍ DOBA**PASÁŽ**

pondělí - neděle 6:00-24:00

RESTAURACE

Standardní otevírací doba restaurace:

pondělí – neděle 10:00 – 22:00

MULTIKINO

Podle provozu nájemce.

PODZEMNÍ PARKOVIŠTĚ

pondělí – neděle 0:00 – 24:00

PRAVIDLA CHOVÁNÍ V „GALAXIE“

Zákazníci, stejně jako zaměstnanci všech nájemců a jejich dodavatelů, jakož i společností působících v objektu „GALAXIE“, jsou povinni dodržovat následující pravidla:

PRAVIDLA CHOVÁNÍ V OBJEKTU „GALAXIE“

Areál „GALAXIE“ včetně parkovišť je soukromým majetkem. Rádi bychom, aby pro Vás i ostatní byla návštěva „GALAXIE“ příjemným zážitkem. Proto je při pobytu v „Galaxii“ je zakázáno:

1. Používat fyzické síly, neslušných výrazů a gest nebo výrazů či jiných projevů hanobících rasu, náboženství nebo etnikum, v jejichž důsledku by mohlo dojít k výtržnostem, popřípadě by se mohly dotknout ostatních návštěvníků „Galaxie“.
2. Nosit střelné zbraně a jiné zbraně.
3. N/A
4. N/A
5. Odhazovat odpadky nebo cokoli jiného v „Galaxie“ mimo označené odpadové nádoby. Není povoleno vytvářet skládky odpadu v žádné části objektu „Galaxie“.
6. Znehodnocovat, poškozovat nebo ničit majetek, který je součástí „Galaxie“, či který je v něm umístěn a který patří „Galaxie“, či jiným nájemcům. Rovněž je zakázáno psát, stříkat sprejem, škrábat nebo jakkoliv vytvářet graffiti na tomto majetku.
7. N/A
8. Provádět neobchodní nebo obchodní aktivity bez předchozího písemného souhlasu správce „Galaxie“.
9. N/A
10. N/A
11. N/A
12. Kouřit v Budově „Galaxie“ mimo místa zvláště vyhrazená.
13. N/A

14. Vstupovat se zvířaty do budovy s výjimkou psů s výškou max. 50 cm v kohoutku. Osoba vedoucí či nesoucí psa je zcela a bez výjimky zodpovědná za chování zvířete.
15. Poškozovat jakékoliv bezpečnostní nebo protipožární zařízení v „Galaxii“.
16. N/A
17. Na parkovišti „Galaxie“ je zakázáno umývat motorová vozidla, provádět opravy, nabízet vozidla k prodeji.
18. N/A
19. N/A
20. N/A
21. N/A
22. N/A
23. N/A
24. V Předmětech nájmu jsou či mohou být servisní otvory vedoucí pod sály bývalého multikina, nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele do těchto prostor vstupovat a ani v nich cokoliv skladovat.

PRAVIDLA A SMĚRNICE PRO UŽÍVÁNÍ OBJEKTU „GALAXIE“ A NÁJEMNÍCH PROSTOR

1. Právo vstupu do objektu vyhrazeno. Jsou zakázány veškeré činnosti, které by jakkoliv ohrozily bezpečnost návštěvníků, nájemců, personálu či samotného objektu „Galaxie“.
2. Je zakázána manipulace s jakýmkoliv bezpečnostním či protipožárním vybavením v Prostorách a v Objektu.
3. N/A
4. N/A
5. N/A
6. N/A
7. N/A
8. N/A
9. Chodníky, vstupy, dvory, vestibuly nebo chodby nebudou žádným Nájemcem blokovány nebo zatěžovány či využívány pro jakýkoliv jiný účel, než vstup do a odchod z Prostor.
10. Křídlová okna, prosklené dveře, střešní okna, okna a dveře, které odráží či propouští světlo a vzduch do chodeb, průchodů a dalších veřejných míst v objektu „Galaxie“, nebudou žádným nájemcem zakrývány nebo blokovány.
11. Žádné vitríny nebo jiné předměty nebudou umísťovány před objektem „Galaxie“ nebo upevňovány na budovu zvenčí, ani umísťovány do hal, chodeb či vestibulů, bez předchozího písemného souhlasu správce „Galaxie“.
12. Toalety, umyvadla a ostatní sanitární instalace nebudou používány pro jakékoliv jiné účely než pro ty, pro které jsou určeny, a nebude do nich odhazováno žádné smetí, odpad, hadry, kyseliny, zbytky potravin a jiné látky.
13. Je zakázáno kouření personálu v Nájemních jednotkách a před jakýmkoliv vstupem do „Galaxie“.
14. Nájemce se zavazuje umožnit vstup do své prodejní jednotky zástupci správce či majitele „Galaxie“ nebo osobě pověřené správcem či majitelem „Galaxie“, tzn. údržbě „Galaxie“, bezpečnostní službě, úklidové službě.
15. N/A
16. Je zakázáno vstupovat na střechu „Galaxie“ a provádět zde jakékoliv práce bez souhlasu správce „Galaxie“ a bez přítomnosti údržby „Galaxie“.
17. Nájemce je povinen topit a chladit Prostory dle hygienických norem. Nájemce je zodpovědný za jejich dodržování.
18. Nájemce je povinen dodržovat předepsané revize vlastních zařízení.
19. Nájemce je povinen čistit interiér Prostor a vnitřní i vnější části výloh a dveří v Prostorách a v jejich obvodových zdech, kdykoliv je to nezbytné a vždy, když by tak opodstatněně požadoval Pronajímatel.
20. N/A
21. Pokud se vyskytne jakýkoliv rozpor mezi textem těchto Pravidel a směrnic pro užívání „Galaxie“ a jakoukoliv Nájemní smlouvou na jakékoliv prostory v Budově, ujednání Nájemní smlouvy budou mít přednost.

Pokud Nájemce poruší povinnosti uvedené výše uvedených a nebude-li takové porušení Nájemcem napraveno do dvou (5) pracovních dnů po obdržení písemného oznámení o takovém porušení od Pronajímatele, potom Nájemce uhradí Pronajímateli (na základě dalšího požadavku pronajímatele) smluvní pokutu ve výši 1.000,- CZK za každý den (či jeho část), po který je nájemce v prodlení se splněním takové povinnosti.

Nájemce je povinen před zahájením provozu v pronajatých prostor předat správci „Galaxie“ projekt skutečného provedení jednotlivých profesí včetně příslušných revizí. Před započítáním veškerých dalších prací a úprav pronajatého prostoru je nájemce povinen úpravy nahlásit a po písemném odsouhlasení správcem „Galaxie“ teprve práce začít. Všechny úpravy musí splňovat veškeré technické požadavky dle platných předpisů a norem.

Nájemce si provádí a zajišťuje pravidelné kontroly a revize jednotlivých vlastních spotřebičů a médií dle platných norem ČSN a EN na vlastní náklady. Jednotlivé protokoly o revizích a kontrolách je povinen odevzdat v jedné kopii správci „Galaxie“. Pronajaté prostory si nájemce udržuje a spravuje sám a na vlastní náklady a všechny tyto činnosti provádí v koordinaci s pracovníky údržby „Galaxie“ zejména v případě, že může dojít k manipulaci s majetkem pronajímatele.

ELEKTRICKÁ POŽÁRNÍ SIGNALIZACE (EPS)

V nájemních prostorách jsou umístěna čidla EPS, které jsou ve správě managementu vlastníka „Galaxie“. Nájemce nesmí čidla zakrývat, manipulovat s nimi a ničit je. Veškeré poruchy je nájemce povinen neprodleně hlásit údržbě nebo zástupci správci „Galaxie“.

Nájemce je povinen umožnit okamžitý přístup k těmto čidlům při signalizaci zahoření, a to osobám pověřeným správcem „Galaxie“. (ostraha objektu, údržba atp.). Nájemce je taktéž povinen umožnit v předem sjednaném termínu revizní prohlídky a zkoušky těchto čidel.

ÚDRŽBA INSTALATÉRSKÁ A TOPENÍ

Správce „Galaxie“ zajišťuje dodávku studené vody a otopné vody do pronajatých prostor a jejich odvod. Opravy a úpravy rozvodů a zařízení vody, kanalizace a topení v pronajatých prostorách (včetně čištění kanalizace a odvodu topení) si provádí nájemce sám a na vlastní náklady. Vyžaduje se, aby nájemce předcházel jakémukoliv ucpání jakékoliv kanalizace, vodovodního potrubí nebo odpadu. Všechny zásahy do uvedených vedení médií musí být předem nahlášeny správci „Galaxie“ a koordinovány s údržbou „Galaxie“, a to vždy tak, aby nedošlo k narušení ostatních provozů „Galaxie“.

ZATEČENÍ STŘECHOU

Při zjištění zatečení střešním pláštěm nájemce neprodleně nahlásí závadu správci „Galaxie“ a následně umožní její neprodlenou opravu. Pronajímatel neodpovídá za případné škody vzniklé zatečením v důsledku prací realizovaných na střešním plášti dle požadavků nájemce.

ÚKLID KOMUNÁLNÍHO ODPADU

Od Nájemce se vyžaduje, aby si zajistil v rámci své jednotky vlastní odpadové kontejnery a odpad odvážel prostřednictvím svého dodavatele.

Uzavřené igelitové pytle se nesmí skladovat ve společných prostorech nebo v prostorech únikových východů. Recyklovatelný odpad je nájemce povinen vytrídít a vyhazovat do příslušných kontejnerů. Nebezpečný a biologický odpad je povinen nájemce likvidovat sám a na vlastní náklady. Nájemní jednotky provozující restaurační činnost jsou povinny zajistit likvidaci upotřebených jedlých olejů na vlastní náklady.

PŘÍSTUP MIMO PROVOZNÍ DOBU

Všichni obchodníci, prodejci nebo dodavatelé, kteří mají v úmyslu vstoupit do společných prostor před nebo po běžné provozní době, musí písemně informovat správce nejméně 24 hodin předem. Vstup či odchod je možný pouze Garáží v patře -1 přes stanoviště bezpečnostní služby.

OMEZENÍ HLUKU A ZÁPACHU

Je třeba podniknout veškeré kroky za účelem zabránění vzniku nepřiměřených zvuků či vznikání nadměrného zápachu vznikajících v prostorách jednotky tak, aby v této souvislosti nebyli jakkoliv omezováni návštěvníci či ostatní nájemci „Galaxie“. Hlučné a prašné práce musí Nájemce písemně oznámit správce Galaxie alespoň 48 hodin před započatím prací.

STAVEBNÍ ÚPRAVY V NÁJEMNÍ JEDNOTCE

Nájemce nesmí provádět žádné stavební úpravy (ani reklamního označení, ani interiéru) bez předchozího písemného souhlasu správce „Galaxie“ s prováděcí dokumentací.

POVINNOSTI NÁJEMNÍCH JEDNOTEK

1. Všechny nájemní jednotky zajišťují povinnosti vyplývající z platných předpisů sami prostřednictvím svých zaměstnanců, případně dalšími smluvními partnery (například napojení na PCO – pult centrální/ požární ochrany).

Pokud jsou v nájemních jednotkách provozovány činnosti bez zvýšeného požárního nebezpečí musí tito nájemci zajišťovat minimálně povinnosti v rozsahu § 5 zákona o PO.

Zejména jsou povinny:

obstarávat a zabezpečovat v potřebném množství a druzích požární techniku, věcné prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostní zařízení se zřetelem na požární nebezpečí provozované činnosti a udržovat je v provozuschopném stavu. Lze instalovat a používat pouze schválené druhy,

vytvářet podmínky pro hašení požárů a pro záchranné práce, zejména udržovat volné příjezdové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku, únikové cesty a volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody, plynu, topení a produktovodům, k věcným prostředkům požární ochrany a k ručnímu ovládání požárně bezpečnostních zařízení,

dodržovat technické podmínky a návody vztahující se k požární bezpečnosti výrobků nebo činností,

označovat pracoviště a ostatní místa příslušnými bezpečnostními značkami, příkazy, zákazy a pokyny ve vztahu k požární ochraně, a to včetně míst, na kterých se nachází věcné prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostní zařízení,

pravidelně kontrolovat prostřednictvím odborně způsobilé osoby, technika požární ochrany dodržování předpisů o požární ochraně a neprodleně odstraňovat zjištěné závady,

bezodkladně oznamovat územně příslušnému operačnímu středisku hasičského záchranného sboru kraje každý požár vzniklý při činnostech, které provozují, nebo v prostorách, které nebo užívají. Stejně tak je tuto událost nutné oznámit vedení COP, zřetelně označit číslo tísňového volání (ohlašovny požárů); právnické osoby a podnikající fyzické osoby provozující činnosti se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím zveřejnit požární poplachové směrnice,

umožnit přístup ke spojovacím prostředkům, zabezpečit jejich provozuschopnost a použitelnost pro potřeby tísňového volání, označovat rozvodná zařízení elektrické energie, hlavní vypínače elektrického proudu, uzávěry vody, plynu, produktovodů, uzávěry rozvodů ústředního topení.

zajistit trvalou použitelnost vnitřních a vnějších zásahových cest (např. požární výtahy, požární žebříky) a trvale volný přístup k zařízení pro zásobování požární vodou,

označovat rozvodná zařízení elektrické energie, hlavní vypínače elektrického proudu, uzávěry vody, plynu, produktovodů, uzávěry rozvodů ústředního topení.

označovat nouzové (únikové) východy a směry úniku osob; toto označení nemusí být provedeno v prostorách s východy do volného prostoru, které jsou zřetelně viditelné a dostupné z každého místa,

trvale udržovat volně průchodné komunikační prostory (chodby, schodiště apod.), které jsou součástí únikových cest, tak, aby nebyla omezena nebo ohrožena evakuace nebo záchranné práce

2) Pokud jsou v nájemních jednotkách provozovány činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím musí tito nájemci zajišťovat povinnosti v rozsahu § 6 zákona o PO. Jedná se o povinnosti uvedené v bodě 3 rozšířené o další povinnosti:

- a) stanovit organizaci zabezpečení požární ochrany s ohledem na požární nebezpečí provozované činnosti,
- b) prokazatelným způsobem stanovit a dodržovat podmínky požární bezpečnosti provozovaných činností
- c) zabezpečit provádění prací, které by mohly vést ke vzniku požáru, pouze osobami s příslušnou kvalifikací,
- d) mít k dispozici požární technické charakteristiky vyráběných, používaných, zpracovávaných nebo skladovaných látek a materiálů potřebné ke stanovení preventivních opatření k ochraně života a zdraví osob a majetku.

3) Dokumentaci pro prostory v jednotlivých nájemních jednotkách zpracovávají sami nájemci v rozsahu podle požárního nebezpečí provozované činnosti (§ 4 zákona o PO v platném znění). Každý nájemce musí zpracovat nejméně Dokumentaci o začlenění do kategorie činností (§ 28 Vyhlášky č. 246/2001 Sb.). Kopii tohoto svého „Začlenění“ musí předložit vedení COP. Tato vlastní dokumentace musí vycházet z celkové dokumentace COP.

4) V souladu s ustanovením § 13, písm. a) Zákona o PO (požární hlídka musí být zřízena v prostorách s nejméně třemi zaměstnanci, ve kterých se provozují činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím) musí jednotliví nájemci zřizovat preventivní požární hlídky sami z vlastních zaměstnanců, pokud jsou k tomu povinni.

5) Školení a odbornou přípravu svých zaměstnanců zajišťují sami, pokud jsou k tomu povinni.

6) Preventivní požární prohlídky musí být prováděny v souladu s § 12 Vyhlášky č. 246/2001 Sb. Lhůty těchto prohlídek jsou stanoveny v § 13 zákona o PO. V prostorách jednotlivých nájemních jednotek musí být PPP prováděny podle míry požárního nebezpečí provozované činnosti. PPP provádí OZO, případně proškolený preventista PO každého nájemce.

7) Jednotliví nájemci jsou povinni aktivně se podílet na cvičném požárním poplachu prováděném v rámci celého komplexu „Galaxie“.

8) Veškeré stavební úpravy jednotlivých nájemních jednotek (vnitřní členění na prostory dokončením, a to před jejich zahájením. Jakoukoli změnu lze zahájit až po jejím vyprojektování a až po odsouhlasení ze strany HZSLK. Je nutné dodržet následující principy:

Každý provozovatel si musí před započatí prací na úpravách jednotky zabezpečit zpracování požární bezpečnostního řešení ve smyslu stavebního zákona, zákona o PO a prováděcích předpisů. Požadavky PBŘ je nutné při provozu respektovat.

Provozovatel nesmí nikterak zasahovat do konstrukcí okolo nájemní jednotky (do stěn, stropů, střešního pláště apod., pokud nebude v projektu včetně PBŘ schváleno jinak. Je zakázáno jakkoli upravovat stěny okolo jednotky, a to i ve smyslu připevnění regálů k těmto stěnám apod. bez písemného vyjádření dodavatele požární stěny.

Tepelné a zvukové izolace nesmí být hořlavé, na izolaci nesmí být použito ani plastů.

Pokud nebude v PBŘ uvedeno jinak, nesmí být v rámci nájemních jednotek provedeny obklady (povrchové úpravy) s indexem šíření plamene nad $is \leq 50 \text{ mm.min}^{-1}$ pro stropy a podhledy a $is \leq 75 \text{ mm.min}^{-1}$ pro stěny

Na obklady a povrchové úpravy nesmí být používány plasty.

Nebude-li uvedeno v konkrétním PBŘ jinak, je v nájemních jednotkách je zakázán prodej apod. tohoto sortimentu

Barvy-laky

pneumatiky

Motorové oleje

Hořlavé kapaliny a hořlavé a tlakové plyny

Z nájemní jednotky musí být funkční vždy systém odvodů tepla a kouře, a to v souladu s PBŘ.

✓ Зроби

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 11
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

Oceliko
Odbor výstavby
Vidimova 1325, Praha 11

Praha dne 27.06.2001

Čj.OV/H01/018260/Vo
Vyřizuje: M. Vojanová
telefon: 67902 347

Kolaudační rozhodnutí

Společnost KINO 2005 s.o., Aralských 877, Praha 4, zastoupení s.đ.
Konstruktive Branko, Mlýnskéckého 1308, Praha 4, podala návrh na vydání
kolaudačské rozhodnutí na stavbu:
1) Přístavby Malinkého Gázde na pozemcích parcel 1209/69, 1209/56, 1209/41
k.ú.Háje- stavba, na částech pozemků č.p.1209/71, 1209/60, 1085, 1080/1
717 k.ú. Háje - chodňový a přilepý inženýrský objekt č.p.1209/71 k.ú.Háje-
přilepřový komunikace do pozemňových garří, toudřít objekt je
2) herckovní přilepřka x předsřadř stanic, která jsou souř-
stavenř č.p.1209/71 k.ú.Háje- stavba, na pozemcích parcel 1209/69, 1209/56,
3) trafilacnic x majetřka Prařickř teplicř, s.đ.
Aralský č.p. 877/1, Praha 4
pro křmřu bylo vydřno stavřnř povolenř čř 03.04.2000 řad čř OV/056/06/0-ř.p.

Úřad Městské části Praha 1 jako stavební úřad příslušný podle § 117 odst. 1 b) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění: pozdějších předpisů, dále jen stavební úřad, podle čl. 3 vyl. č. 38/1994 Sb. HMP, kterou se vydává Smlouva o přenesené působnosti, ve znění pozdějších předpisů, po prozkoumání návrhu a na základě vyjádření ústního jednání, spojeného s místním šetřením, podle § 82 odst. 1 stavebního zákona

I. povoluje užívání

hromadné stavby šetrné k životu
v nadzemní části 9 kinosálů, prostor občerstvení v předsálích, hygienické zázemí pro návštěvníky, provozní místnosti a místnosti technického vybavení, výhledy z sociálních zázemí pro zaměstnance.
ve všech podzemních podzemních garážích 486 parkovacích míst (z toho 9 pro osoby s omezenou schopností pohybu)
součástí stavby je komunikace z Arkadových al pro vjezd a výjezd z podzemních garážích

Části stavby přístupné veřejnosti jsou bezbariérové

OVAL 31/016520/Verla

- 15 Stavba včetně okolí musí být udržována v řádném technickém stavu a čistotě tak, aby nebylo ohroženo zdraví a bezpečnost osob, hygiena, požární bezpečnost a životní prostředí.

II. stavební úřad ve smyslu § 81 odst.4 ve spojení s § 68 stavebního zákona

schůzka

schůzovní úřad ve smyslu § 81 odst. 2 ve spojení s § 68 stavebního zákona
 tyto odchylky stavebního provedení stavby:
 změna příček v místnosti diselaagetrů
 sloučení stropních výstupů V a V2 do jednoho umístění ve 2.pate
 nebyl realizován požární oddělovací stěna v důvodu nadřazenosti
 změna lvyky vnější plochy stěny
 změna dispozice schodišť v suterénu
 po dohodě s FVK nebyl realizován vodoizolní křesleto
 změna stěny ocelové vzhledu na fasádu původně navrženo trávník byl nahrazen
 vysočina okrajů a o toho důvodu změna navrženo zadržovacími železnými plochy
 čtenářů /zdejší parčíkové komunikace do podzemních garáží a zachování
 stávajícího vzhledu po zřízení vzhledu po zřízení vzhledu po zřízení vzhledu po zřízení
 doplnění noutových výstupů z prozatímního kabin
 uložení radioměrů bydlu do radního vstupu do garáže kina
 Vše uvedené změny byly zakresleny v dokumentaci stavebního provedení stavby.

Odůvodnění

Stavební úřad na základě žádosti stavebníka ze dne 04.06.2001 opatřením ze dne 18.06.2001 oznámil ve smyslu § 80 odst.1) stavebního zákona zahájení kolaudačního řízení dotčeným orgánům státní správy a všem známým účastníkům řízení. Společně se řídí; ústí jednotu spojené s místem šatením na den 26.06.2001.

- 1) píslí mace pro zapsání stavby viz. předložený záznamový doklad;
- 2) dokumentace skutečného provedení stavby;
- 3) zařazení skutečného provedení stavby a přílopek na inženýrské síti
- 4) doklady o přetížení zařazení stavby a přílopek na IMP
- 5) protokoly o zkouškách přílopek inženýrských sítí
- 6) protokoly o přetížení přílopek inženýrských sítí na jejich vlastnosti
- 7) protokoly o přetížení železničních přílopek, představitel státního orgánu a zaměstnanec státního úřadu
- 8) doklady o provedení zkoušek železničních přílopek inženýrských sítí ve tvaru b
- 9) doklady o zjednodušení materiálu a předpisy a zařazení platnými v ČR
- 10) doklady o zařazení stavby technického a geoteknického zařízení.
- 11) návrh stavby a instalace, hromadění, vzduchu, vzduchu
- 12) protokoly o zjednodušení instalace a zjednodušení vzduchu
- 13) protokoly o přetížení přílopek a zjednodušení vzduchu
- 14) protokoly o zjednodušení
- 15) doklady o zjednodušení zjednodušení a zjednodušení stavby a zjednodušení kumulativní stavby

OV/HV01/018620/V a.k.

Stavební úřad podle § 82 odst. 1 a 2) stavebního zákona, stanoví pro užívání stavby tyto podmínky:

- Starba musí být vylučena a soulad s výše uvedeným stavebním povolením a tímto kolektivním rozhodnutím. Každý zástupce stávby nebo v užívání musí být předem projednán se stavebním úřadem.
- Člá. stavby při výhledu fasády ústředí v projektu jako komerční prostory v přízemí, administrativní prostory v patře a výšleďový prostor v patře nad nálezím, nejnovějším předčtem tohoto rozhodnutí. Stavění ústředí o nich bude rozhodováno v samostatném řízení.
3. Dokončení čisté stavby výtahův k kolektivu musí být navrženo tak, aby nebylo přerušeno provoz kina a garží a zároveň na příslušných komunikacích.
4. Dokončení komerčních, administrativních a výšleďových prostorů bude provedeno nejpozději do 30.10.2001.
5. Stavebník zajišť
- A) do 29.05.2001 úpravu vodorovného dopravního značení:
- a) v dělicím pásu jízdních pruhů bude posunut a prodloužen přenosování čar pro příjezd vozidel ze stávajícího objektu garží
 - b) výtahová z nových podzemních garží bude na komunikaci umístěna symetricky
- B) do 31.07.2001:
- a) návrh a realizaci účinných protihlukových opatření ke snížení limitní hlukosti chladících jednotek umístěných na střeše
 - b) změnil hru z provozu dieselagregátu, který prokáže dovozem limitní S03B (A) v dle a 43 dB(A) v noci v L_{2m} m před nejbližší chůvinnými objekty, které předloží. Místnímu hygienickému pro Práhu 1) k posouzení spolu s měřeními hluku dokládající splnění protihlukových opatření pro snížení hlukosti chladících agregátů na střeše objektu dle bodu B)
 - c) odstranění cizích obytných místností výšeji nomenoou reklamou kina
 - d) osazení výtahových průchodův kina malí živými modifikovanou (parchou) zdívkou,
 - e) dokončení zelené střešiny nad kinosálem sálem 5.5
6. Ve vřídě bude nepřetržitě služba odpovědná za provoz elektrického požárního signálního systému.
7. Bezpečnost prostory čisti sloužit jako přechodová a zrušití obytným osm.
8. Dvěte na výhled čtrnáctých úhlových ostěch nebudou usmýnkány, t.z.nabudou opatřeny zámkový systém.
9. Překáž vesmělné kina bude stavěno po dobu provozu msta.
10. Výsada vříděv střešním bodu podle dokumentace projednáno s odborným zříděním přeměti ÚMČ Praha 1) provedena v závislosti na klimatických podmínkách - době vegetačního klidu, nejpozději v dle 30.11.2001
11. Stavby přívěsné navrženo v dělné, čisti stavby budou v době výhledu výtahův vříděv v dělné a v dělné střešním bodu
12. Výsada vříděv zelené střešiny bude dělné střešním bodu a proběhne doplněna tak, aby stav odpovědi dokumentaci odkoušená 0,27 ÚMČ Praha 1).
13. Před zříděním provozu kina bude na rozhraní před vstupem do kina umístěna minisál a oáze sloužit kina.
14. Dopravní značení na komunikaci ve vříděním stavebního bude dělné vříděním.

OV/H/01/018620Ve-k

Z kolaudace vyjmeme části stavby nesouvisící s provozem kina, jsou oddělené a po dokončení budou schopny samostatného užívání. Nedokončené komerční administrativní a víceúčelové prostory neohrožují bezpečnost ani zdraví osob a nebrání nerušenému užívání stavby

Výše popsané změny byly projednány s došlejšími orgány státní správy, netýkají se kromě stavebníka jiných účastníků řízení a s ohledem na rozsah stavby nejsou podstatné, proto je stavební úřad schválil při kolaudačním řízení.

V kolaudacím řízení bylo prokázáno, že stavba byla provedena podle ověřené dokumentace stavbyho povolení. Podmínky izerného rozhodnutí, stavebního povolení a výjizdy 2.261.199 Sb.HZP byly splněny. V kolaudacím řízení byly konstatovány vyhovující výsledky předepsaných zkoušek a bylo přiblíženo k vyjádření a rozhodnutí: dotčených orgánů státní správy. S ohledem na výše uvedené stavební ústředí rozhodl tak, jak je v výpisu uvedeno.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení k odбору výstavby Magistrátu hl. m. Prahy, podáním učiněným u zedějšce stavebního úřadu.



Ing. Jaroslav Meliš
vedoucí odboru výstavby

Da uči se:

[illegible]

