



SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ (DIVADELNÍ KAVÁRNA)

Divadlo Na zábradlí

příspěvková organizace zřízená hl. m. Prahou

se sídlem: Anenské náměstí 5, 115 33 Praha 1

IČ: 00064394

DIČ: CZ00064394

zastoupena doc. Mgr. Petrem Štědrněm, Ph.D., ředitelem
(na straně jedné; dále jen „Pronajímatel“)

a

Kateřina Matoušková

se sídlem: Vacínova 1848/2 180 00 Praha 8 Libeň

IČO: 03716007

RČ: [REDACTED]

kontaktní email: [REDACTED]
(na straně druhé; dále jen „Nájemce“)

dále v této smlouvě společně jen jako „Smluvní strany“ nebo jednotlivě „Smluvní strana“

uzavřely dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“) tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „Smlouva“)

1. PROHLÁŠENÍ PRONAJÍMATELE

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je povinným subjektem dle § 2 odst. 1 písm. n) zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů („Zákon o registru smluv“), a jako takový má povinnost zveřejnit tuto Smlouvu v registru smluv. S ohledem na skutečnost, že právo zaslat Smlouvu k uveřejnění do registru smluv náleží dle Zákona o registru smluv oběma Smluvním stranám, dohodly se Smluvní strany za účelem vyloučení případného duplicitního zaslání Smlouvy k uveřejnění do registru smluv na tom, že tuto Smlouvu zašle k uveřejnění do registru smluv Pronajímatel. Pronajímatel bude ve vztahu k této Smlouvě plnit též ostatní povinnosti vyplývající pro něj ze Zákona o registru smluv.

2. PROHLÁŠENÍ NÁJEMCE

- 2.1. Nájemce prohlašuje, že
- a) je obchodní společností založenou a vzniklou podle českého práva,
 - b) je na základě živnostenského listu, jehož originál nebo úředně ověřená kopie je obsažena v Příloze č. 1 tvořící nedílnou součást této Smlouvy, oprávněn vykonávat podnikatelskou (hostinskou/kavářenskou) činnost, a to v souladu s Občanským zákoníkem a zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů („Živnostenský zákon“),
 - c) tuto Smlouvu uzavírá jako podnikatel v souvislosti s jeho podnikatelskou činností,
 - d) splňuje veškeré podmínky a požadavky v této Smlouvě stanovené,

e) je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit povinnosti v ní obsažené.

3. SPECIFIKACE BUDOVY A POZEMKU, ÚČEL SMLOUVY

3.1. Účelem této Smlouvy je nájem dále v této Smlouvě specifikovaných nebytových prostor sloužících podnikání, nacházejících se v budově „Divadla Na zábradlí“, tj. v budově č.p. 209/5 (stavba občanského vybavení, též „dům U Zeleného kloboučku“) („Budova“), stojící na pozemku parc. č. 140 (zastavěna plocha a nádvoří) o výměře 653 m² („Pozemek“), který se nachází v obci Praha, katastrálním území Staré město, na adrese Anenské náměstí 209/5, 115 33 Praha 1 - Staré město, a který je zapsán na Listu vlastnictví č. 122 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

3.2. Vlastníkem Pozemku i Budovy, která je součástí Pozemku, je **HLAVNÍ MĚSTO PRAHA**, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 („Hl. m. Praha“). Hl. m. Praha je současně zřizovatelem Pronajímatele, jenž je příspěvkovou organizací. Z pověření Hl. m. Prahy má Pronajímatel jakožto příspěvková organizace Budovu i Pozemek v užívání, přičemž je současně oprávněn vykonávat hospodářskou správu Budovy i Pozemku (včetně možnosti poskytování prostor do užívání třetí osobám).

4. SPECIFIKACE PROSTOR (PŘEDMĚTU NÁJMU)

4.1. Předmětem nájmu podle této Smlouvy jsou následující prostory (včetně mobiliáře, tj. pevných součástí těchto prostor či jiných v nich se nacházejících movitých věcí):

a) nově rekonstruované **prostory** sloužící podnikání o výměře 50,5 m² nacházející se v přízemí Budovy, které jsou vyhrazeny a vybaveny pro účely provozování hostinské (kavárenské) činnosti („Prostor kavárny“ nebo „Prostory kavárny“),

b) **prostory** vyhrazené pro umístění mobilního baru (včetně mobilního baru) nacházející se v přízemí nově zastřešeného foyer Budovy a/nebo galerie v prvním patře nově zastřešeného foyer Budovy; tyto prostory jsou určeny výhradně k provozování hostinské (kavárenské) činnosti při divadelních představeních Pronajímatele (a případně i pro pořádání akcí Nájemce pro veřejnost, pokud se na podmínkách pořádání takových akcí Smluvní strany předem písemně dohodnou, vždy však při splnění a respektování veškerých podmínek sjednaných v této Smlouvě) („Prostor mobilního baru“ nebo „Prostory mobilního baru“),

c) **prostory** příručního skladu o výměře 1,9 m², umístěné v zadní části Prostoru kavárny,

d) **prostory** skladu o výměře 2,6 m², umístěné u vstupu do hlavního divadelního (tzv. „Pruhovaného“) sálu nacházejícího se v Budově,

e) **jedna vestavěná skříň** nacházející se v technické chodbě v přízemí Budovy

(souhrnně „Předmět nájmu“).

4.2. Vedle samotného Předmětu nájmu je Nájemce též oprávněn v přiměřeném a obvyklém rozsahu a za přiměřených a obvyklých podmínek spoluužívat (s ostatními osobami) též společné prostory a společná zařízení nacházející se v Budově.

4.3. Smluvní strany prohlašují, berou na vědomí a souhlasí s tím, že jednotlivé výměry podlahových ploch prostor uvedených v odstavci 4.1., písm. a), c) a d) tohoto článku

této Smlouvy jsou pouze orientační a že případné odchylky skutečných výměr podlahových ploch od výměr podlahových ploch uvedených v odstavci 4.1., písm. a), c) a d) tohoto článku této Smlouvy nemají žádný vliv na platnost, účinnost, vymahatelnost a závaznost této Smlouvy, ani na výši nájemného, které je sjednáno jako pevné a neměnné, bez ohledu na skutečné výměry podlahových ploch uvedených prostor.

5. PŘEDMĚT SMLOUVY, ÚČEL NÁJMU

- 5.1. Pronajímatel přenechává za podmínek stanovených touto Smlouvou a v souladu s platnými právními předpisy Nájemci do užívání Předmět nájmu a Nájemce se zavazuje Předmět nájmu užívat v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou a v souladu s platnými právními předpisy a užívat Předmět nájmu výhradně za účelem **provozování hostinské (konkrétně kavářenské) činnosti, resp. provozování divadelní kavárny („Účel nájmu“)**. Veškeré Nájemcem provozované činnosti musí povinně spadat do rámce Účelu nájmu, musí být provozovány v souladu s platnými právními předpisy, v souladu s technickými a hygienickými normami a nesmí obtěžovat uživatele ostatních prostor v Budově, a to zejména nadměrným hlukem, vibracemi a emisemi a nesmí jim způsobovat škodu ani jinou újmu.
- 5.2. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provozovat v Prostoru jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného Účelu nájmu dle této Smlouvy. Smluvní strany v této souvislosti sjednávají, že ustanovení § 2304 Občanského zákoníku se nepoužije. Nájemce se zavazuje, že v souvislosti s užíváním Prostor bude plně respektován veřejný pořádek, dobré mravy, že uživatelé ostatních prostor v Budově nebudou obtěžováni nadměrným hlukem, vibracemi a emisemi a že Nájemce při takovém užívání nepřekročí hladinu hluku stanovenou příslušnými platnými předpisy, které stanoví přípustné expoziční a hygienické limity hluku (v době uzavření této Smlouvy je příslušným právním předpisem nařízení vlády 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací).

6. PROHLÁŠENÍ O STAVU PŘEDMĚTU NÁJMU, PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 6.1. Nájemce výslovně prohlašuje a podpisem této Smlouvy výslovně potvrzuje, že
- a) si Předmět nájmu před uzavřením této Smlouvy řádně prohlédl,
 - b) ke dni podpisu této Smlouvy mu je stav Předmětu nájmu znám,
 - c) Předmět nájmu je plně vyhovující pro provozování Účelu nájmu dle této Smlouvy a vzhledem k tomu si Nájemce nevymíní bližší specifikaci Předmětu nájmu v této Smlouvě;
 - d) si je vědom specifičnosti provozování Předmětu nájmu jako součásti provozu divadla.
- 6.2. Vzhledem k prohlášení a potvrzení Nájemce dle předchozího odstavce se Smluvní strany dohodly, že při vzniku nájmu nebude Předmět nájmu protokolárně předáván a přebírán. Při skončení nájmu nicméně bude o předání a převzetí Prostor sepsán písemný protokol podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

7. DOBA NÁJMU

7.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od **8. 9. 2025** do **30. 6. 2026** („Doba nájmu“).

7.2. Stane-li se tato Smlouva platnou (podpisem této Smlouvy) anebo účinnou (zveřejněním v registru smluv dle Zákona o registru smluv) dříve než ke sjednanému dni vzniku nájmu, nebude to mít vliv na den vzniku nájmu, který nastane 8. 9. 2025. Stane-li se tato Smlouva platnou (podpisem této Smlouvy) anebo účinnou (zveřejněním v registru smluv dle Zákona o registru smluv) později než ke sjednanému dni vzniku nájmu, nájem vznikne teprve (nejdříve) dnem zveřejnění Smlouvy v registru smluv dle Zákona o registru smluv.

8. OBECNÁ PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

8.1. Pronajímatel je povinen:

- a) zdržet se všech činností, které by Nájemci bránily v řádném užívání Předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou a s Účelem nájmu,
- b) zajišťovat Nájemci služby spojené s nájmem, zahrnující dodávky tepla v topné sezóně (tj. v období od 15.10. do 15.4. v každém kalendářním roce trvání nájmu) a vždy, když klesne teplota pod 16°C, pravidelný odvoz tuhého domovního odpadu, vodné a stočné a dodávku elektrické energie. Služby spojené s nájmem je Pronajímatel povinen zajišťovat Nájemci po celou dobu trvání nájmu,
- c) vybavit Prostor kavárny nábytkem (stoly, barové stolky, židle) a osvětlením dle projektu rekonstrukce Prostoru kavárny a barovým pultem s prosklenou chladicí vitrinou a dřezem, vč. Baterie; v zadní části obslužného prostoru je povinen Pronajímatel umístit konstrukci s policemi, dvojdřez, vč. baterie a prosklenou chladicí skříň na nápoje,
- d) umožnit Nájemci v případě oprávněného zájmu (krádež, poškození inventáře, vznik jiné pojistné události apod.) přístup k záznamům kamerového systému Pronajímatele s tím, že tyto záznamy může Nájemce použít pouze se souhlasem Pronajímatele za podmínek stanovených právními předpisy, zejména předpisy v oblasti ochrany osobních údajů (GDPR, zákon o zpracování osobních údajů).

8.2. Pronajímatel je oprávněn:

- a) zasahovat do Předmětu nájmu, bude-li to nezbytné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí Budovy, přičemž Nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět,
- b) vstupovat do Předmětu nájmu dle svého uvážení a potřeby po předchozím ohlášení Nájemci (učiněném alespoň v jednodenním předstihu) za účelem kontroly řádného užívání Předmětu nájmu a dodržování povinností Nájemce včetně dodržování obecně závazných předpisů v oblasti požární ochrany („PO“) a bezpečnosti ochrany zdraví při práci („BOZP“); Nájemce je povinen Pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků; v případě nebezpečí z prodlení a/nebo havárie, živelné události a dále v případě, že odpovědný zástupce Nájemce nebude nedostupný, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu i sám a bez předchozího ohlášení; o této skutečnosti je Pronajímatel povinen obeznámit následně Nájemce bez zbytečného odkladu.

9. OBECNÁ PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

9.1. Nájemce je na vlastní odpovědnost, náklady a účet povinen:

- a) platit Pronajímateli nájemné a zálohy na služby spojené s nájmem za podmínek sjednaných v této Smlouvě,
- b) provozovat v Předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu soustavou hostinskou (kavárenskou) činnost formou provozování „Kavárny Divadla Na zábradlí“, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak anebo nebudou-li v tom Nájemci bránit závažné objektivní překážky technického charakteru,
- c) užívat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby Předmět nájmu byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého opotřebení; nejpozději v den následujícím po dni skončení nájemního vztahu je Pronajímatel povinen předat Nájemci Předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal k užívání na základě této Smlouvy, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak,
- d) užívat Předmět nájmu pouze k Účelu nájmu, a to způsobem obvyklým a povaze prostor přiměřeným, a dále je povinen zachovat společné prostory nacházející se v Budově a před Budovou zcela volné, při dodržování této Smlouvy, veškerých právních i jiných předpisů, zejména požárních, bezpečnostních a hygienických; odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese Nájemce,
- e) zajišťovat v Předmětu nájmu plnění úkolů v oblasti PO v souladu s aktuálně platnými a účinnými obecně závaznými předpisy; v této souvislosti je povinen vybavit Předmět nájmu potřebným množstvím a typy funkčních hasících přístrojů; v souladu s obecně závaznými předpisy PO je Nájemce povinen na vlastní náklady zajišťovat provádění odborných kontrol, údržbu a opravy a všech hasících přístrojů instalovaných v Předmětu nájmu,
- f) o všech mimořádných činnostech a změnách v Předmětu nájmu, které by mohly mít vliv na PO, ihned a prokazatelně informovat Pronajímatele a ostatní uživatele ostatních prostor v Budově,
- g) zajišťovat v Předmětu nájmu pro všechny osoby, které se z jeho pokynu a/nebo s jeho vědomím v Předmětu nájmu zdržují, řádné proškolení a následné řádné plnění úkolů v oblasti BOZP v souladu s aktuálně platnými a účinnými obecně závaznými právními předpisy,
- h) o všech mimořádných činnostech a změnách v Předmětu nájmu, které by mohly mít vliv na BOZP, ihned, písemně a prokazatelně informovat Pronajímatele a ostatní oprávněné uživatele ostatních prostor v Budově,
- i) provádět veškerou běžnou údržbu a běžné opravy Předmětu nájmu a udržovat po celou dobu nájmu Předmět nájmu v dobrém stavu; běžnou údržbou se rozumí veškerá údržba a opravy Předmětu nájmu, s výjimkou údržby a oprav vodorovných a svislých konstrukcí Budovy; uvedenou běžnou údržbu a opravy se Nájemce zavazuje zajišťovat sám nebo s využitím třetí osoby, ale vždy na své náklady,
- j) bez zbytečného odkladu písemně informovat Pronajímatele o nutnosti provést opravy nad rámec běžných oprav a údržby dle předchozího odstavce, specifikovat v čem spočívá nutnost opravy a umožnit Pronajímateli jejich provedení; v případě porušení povinnosti Nájemce dle tohoto odstavce odpovídá Nájemce za veškerou

škodu, která porušením jeho povinností vznikne, a to jak Pronajímateli, tak třetím osobám,

- k) dodržovat podmínky kolaudačního rozhodnutí týkajícího se Předmětu nájmu (včetně Budovy coby stavby) a písemně předem projednat s Pronajímatelem veškeré stavební úpravy, rekonstrukce nebo vizuální úpravy Předmětu nájmu včetně úprav a vybavení Předmětu nájmu vlastním nebo cizím nábytkem a inventářem, přičemž bez předchozího písemného svolení Pronajímatele nesmí Nájemce provádět jakékoli úpravy Předmětu nájmu ani nesmí vybavit Předmět nájmu jakýmkoliv vlastním či cizím nábytkem a/nebo inventářem; po skončení nájmu je Nájemce povinen veškeré stavební a jiné úpravy provedené bez předchozího písemného svolení Pronajímatele odstranit, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak; tímto není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody a/nebo jiné újmy, která mu byla a/nebo bude v této souvislosti způsoben
- l) provádět anebo zabezpečovat provádění každodenního úklidu Předmětu nájmu a udržovat Předmět nájmu vně i uvnitř v pořádku a čistotě,
- m) vykonávat svou činnost v Předmětu nájmu tak, aby nedocházelo k oprávněným stížnostem od jiných oprávněných uživatelů ostatních prostor v Budově, a neporušovat dobré mravy a obecně závazné právní předpisy,
- n) zdržet se při své činnosti v Předmětu nájmu a v Budově jakéhokoliv jednání, které by mohlo vyvolat nebo způsobit veřejné pohoršení, a to i s ohledem na nápisy, vývěsky či jiná informační zařízení, která musí navíc odpovídat požadavkům příslušných právních předpisů a charakteru činnosti Nájemce a nesmí být v rozporu s obvyklými zvyklostmi platnými v Budově,
- o) odstranit v přiměřené době veškeré následky škod vzniklých na Předmětu nájmu, způsobené Nájemcem a/nebo jeho zaměstnanci a/nebo osobami, které za Nájemcem přicházejí a/nebo návštěvníky provozovny Nájemce; Nájemce je zároveň povinen zabezpečit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a o hrozících škodách, haváriích apod. ihned vyrozumět Pronajímatele,
- p) zabezpečit provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení umístěných v Předmětu nájmu v souladu s platnými právními předpisy a provádět jejich běžnou údržbu a opravy, včetně náhrady vadných částí vybavení; Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace; měření odběru zajišťuje Pronajímatel přímo s dodavateli a Nájemci předkládá vyúčtování záloh podle zásad a pravidel sjednaných v čl. 14 této Smlouvy,
- q) nahradit případnou škodu vzniklou uložením sankce v souvislosti s užíváním veřejného prostranství Nájemcem při provozování či propagování činnosti Nájemce, a to i v případě, že by sankce byla v souvislosti s činností Nájemce uložena Pronajímateli,
- r) umožnit Pronajímateli přístup do Předmětu nájmu za účelem výkonu oprávnění a/nebo povinností Pronajímatele dle čl. 8, odst. 8.2., písm. b) této Smlouvy,
- s) vést a udržovat Předmět nájmu jako striktně nekuřácký, tj. na vlastní výlučnou odpovědnost, riziko a náklady je povinen zajistit, že v Předmětu nájmu nebude

žádná osoba kouřit (a to i v případě, že by příslušná legislativní úprava kouření v Předmětu nájmu legálně umožňovala nebo že by změna legislativní úpravy kouření v Předmětu nájmu umožnila),

- t) dodržovat a respektovat obsah všech příloh tvořících nedílnou součást této Smlouvy, jakož i ostatní specifické povinnosti Nájemce a provozní dobu provozování hostinské (kavárenské) činnosti Nájemce v Předmětu nájmu, sjednané v článku 11. a 12. této Smlouvy,
- u) dodržovat a respektovat veškerá usnesení či opatření vlády České republiky a opatření příslušných orgánů státní správy přijatá v souvislosti s prokázáním výskytu koronaviru /nemoci označované jako SARS CoV-2/ na území České republiky.
- v) hradit ze svého veškeré případné opravy na veškerém provozním zařízení, na které se nevztahují záruční podmínky (tyto opravy nebudou Pronajímatelem propláceny),
- w) minimálně po dobu platnosti záruk na veškerém vybavení v majetku Pronajímatele nebo Hl. m. Prahy používat výhradně výrobcem a/nebo prodejcem doporučené čisticí či spotřební prostředky,
- x) udržovat v platnosti bezpečnostní listy k tlakovým bombám,
- y) zajišťovat řádnou ochranu Předmětu nájmu,

9.2. Nájemce není oprávněn:

- a) požadovat jakoukoliv náhradu nákladů, které vynaložil v souvislosti s provedením technického zhodnocení a/nebo jiných úprav Předmětu nájmu, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak; souhlas Pronajímatele s provedením stavebních, technických nebo jiných zhodnocení Předmětu nájmu nelze vykládat jako závazek Pronajímatele k náhradě jakýchkoliv nákladů s tímto spojených Nájemci. V případě, že technická zhodnocení a/nebo úpravy dle tohoto odstavce nejsou součástí Předmětu nájmu a/nebo Budovy již od samého počátku, stávají se vlastnictvím Hl. m. Prahy anebo Pronajímatele ke dni skončení této Smlouvy, a to bez nároku Nájemce na jakékoliv protiplnění;
- b) přenechat Předmětu nájmu nebo jakoukoliv jeho část do podnájmu třetí osobám;
- c) umísťovat v Předmětu nájmu jakékoliv reklamní, propagační a jiné obdobné materiály třetích osob;

9.3. Nájemce je oprávněn vybavit Předmět nájmu vlastním bezpečnostním systémem po předchozí konzultaci s Pronajímatelem ohledně technické specifikace takového systému; Nájemce ovšem nese plnou odpovědnost za provoz tohoto bezpečnostního systému v souladu s právními předpisy.

10. ODPOVĚDNOST A POJIŠTĚNÍ NÁJEMCE

10.1. Nájemce bez ohledu na své zavinění odpovídá za škodu způsobenou na Předmětu nájmu, na majetku a zdraví třetích osob a/nebo Pronajímatele, ledaže prokáže, že za škodu odpovídá někdo jiný nebo že škoda vznikla v důsledku vyšší moci a současně, že této nemohl zabránit. Tato odpovědnost za škodu zahrnuje v plné výši i ušlý zisk. Nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit veškeré opravy takto poškozených částí

Předmětu nájmu, dalšího majetku a/nebo Budovy, přičemž Pronajímatel je oprávněn sám nebo prostřednictvím pověřené osoby dohlížet na realizaci opravy.

10.2. Nájemce je zcela odpovědný za jednání a chování návštěvníků Předmětu nájmu (svých zákazníků) a zodpovídá za dodržování pravidel soužití s ostatními uživateli ostatních prostor Budovy i s návštěvníky a zaměstnanci Pronajímatele.

10.3. Nájemce je povinen pro případy uvedené odpovědnosti za škodu uzavřít a udržovat v účinnosti pojistnou smlouvu uzavřenou s pojišťovnou dobré pověsti, na jejímž základě bude sjednáno pojištění (i) pro případ vzniku škod na Předmětu nájmu v důsledku provozu v rámci sjednaného Účelu nájmu či z jiných důvodů na straně Nájemce, (ii) pro případ vzniku veškerých dalších škod v důsledku provozu v rámci sjednaného Účelu nájmu či z jiných důvodů na straně Nájemce. Pojistná doba musí započít nejpozději dnem vzniku nájmu dle této Smlouvy a nesmí skončit dříve než dnem skončení nájmu dle této Smlouvy. Bude-li k tomu Nájemce Pronajímatelem vyzván, je povinen existenci pojistné smlouvy a sjednaného pojištění kdykoliv v průběhu nájmu prokázat. V případě pojistné události je Nájemce povinen neprodleně Pronajímateli takovou událost písemně oznámit.

11. ZVLÁŠTNÍ POVINNOSTI NÁJEMCE PŘI PROVOZOVÁNÍ HOSTINSKÉ (KAVÁRENSKÉ) ČINNOSTI

11.1. Kromě obecných povinností Nájemce stanovených v čl. 9., odst. 9.1. této Smlouvy je Nájemce v souvislosti s provozováním hostinských (kavárenských) činností v Předmětu nájmu dále povinen:

- a) dodržovat celkovou spřízněnost s duchem a atmosférou Pronajímatele jakožto divadelního provozovatele a s posláním Prostorů kavárny Pronajímatele coby divadelní kavárny a divadelního restauračního zařízení v širším slova smyslu,
- b) zabezpečit kvalitní provoz a vysoký provozní standard na úrovni odpovídající potřebám profesionálního kulturního zařízení (personál, služby, sortiment, kultura oblékání a vystupování personálu),
- c) zabezpečit, aby personál (obsluha) dodržoval (zejména při slavnostních premiérách a zadaných představeních) pravidla upravující způsoby oblékání a obouvaní (tzv. dress code) určená Pronajímatelem, přičemž za tímto účelem předá Pronajímatel Nájemci potřebný počet reklamních předmětů (trička, placky apod.), nebude-li v konkrétním případě dohodnuto jinak,
- d) respektovat specifický provoz Pronajímatele coby divadelního provozovatele, skladbu návštěvníků Pronajímatele coby divadelního provozovatele, divadelních prostor, a přizpůsobit tomu aktuální nabídku sortimentu,
- e) zabezpečit, aby provoz Prostor kavárny i Prostoru mobilního baru byl striktně nekuřácký (pro návštěvníky Prostor kavárny i Prostor mobilního baru je k dispozici sociální zařízení ve vstupní hale Budovy),

11.2. Pronajímatel může písemným oznámením Nájemci jednostranně omezit nebo upravit nabídku alkoholických nápojů pro zaměstnance Pronajímatele před a v průběhu divadelních představení a zkoušek či jiných akcí pořádaných Pronajímatelem nebo třetí osobou.

- 11.3. Nájemce se zavazuje poskytovat Pronajímateli v předem sjednaném rozsahu a za předem sjednaných cenových podmínek gastronomické a kavárenské služby a obsluhu v rámci interních potřeb Pronajímatele (včetně tiskových konferencí, při významných návštěvách, slavnostních premiérách apod.). Pronajímatel je nicméně oprávněn využívat pro vybrané interní akce nebo veřejné události gastronomické služby i jiných dodavatelů, s tím, že právo Nájemce provozovat v Předmětu nájmu svoji hostinskou (kavárenskou) činnost nebude dotčeno ani v průběhu konání takových akcí nebo událostí.
- 11.4. V případě tzv. zadaných divadelních představení (tj. např. tzv. firemní akce, tj. návštěvy představení spojené s následným rautem v prostorách Budovy) a v případech, kdy prostory určené k provozování divadelní činnosti v Budově budou pronajaty třetím osobám, je Pronajímatel oprávněn umožnit objednatelům takových akcí a/nebo nájemcům takových divadelních prostor, aby si gastronomické služby v prostorách Budovy (včetně Prostorů kavárny a Prostoru mobilního baru) zajistili sami nebo prostřednictvím třetích osob (externích dodavatelů) bez využití gastronomických či kavárenských služeb Nájemce. V takovém případě se Nájemce zavazuje poskytnout ve prospěch objednatelů takových akcí a/nebo ve prospěch nájemců takových divadelních prostor vlastní barové vybavení (skleničky, příbory, talířky apod) a zabezpečit součinnost alespoň jedné osoby během trvání takové akce nebo divadelního představení nájemce. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, zavazuje se Pronajímatel zajistit, aby za poskytnutí barového vybavení Nájemce (případně též za částečné nebo úplně využití Předmětu nájmu, například Prostoru mobilního baru) a za poskytnutí součinnosti alespoň jedné osoby Nájemce dle předchozí věty objednatel této akce (např. zadaného představení s rautem) a/nebo nájemce divadelního prostoru uhradil Nájemci paušální odměnu ve výši 7.000,- Kč + DPH a kompenzaci nákladů na odměnu obsluhujícího personálu Nájemce ve výši 200 Kč/hod + DPH (to však pouze do maximálního časového rozsahu od 16:00 do 01:00). Pronajímatel je povinen současně zajistit, aby Nájemce měl právo po objednateli takové akce a/nebo po nájemci divadelního prostoru požadovat náhradu škody za případné poškození či ztrátu vybavení poskytnutého Nájemcem.
- 11.5. Nájemce je na vlastní odpovědnost a vlastní náklad povinen provádět anebo zabezpečovat provádění pravidelného úklidu Prostoru kavárny (a případně i Prostoru mobilního baru). Tato povinnost zahrnuje též provozní udržování čistoty toalet určených pro veřejnost v přízemí Budovy u šaten během provozní doby provozování hostinské (kavárenské) činnosti Nájemce v době mimo konání akcí Pronajímatele.
- 11.6. Nájemce je povinen zavést a udržovat systém HACCP.
- 11.7. Nájemce je povinen provozovat mobilní bar v Prostoru mobilního baru nacházejícího se v nově zastřešeném foyer Budovy, a to vždy o přestávce každého divadelního představení, na které bylo den před jeho konáním prodáno více než sto vstupenek. Tuto skutečnost je Nájemce povinen pravidelně zjišťovat dotazem v pokladně Budovy provozované Pronajímatelem. Nájemce je povinen provozovat mobilní bar též při premiérách a jiných významných nebo výjimečných akcích Pronajímatele, a to po vzájemné dohodě. Nájemce je v těchto případech povinen na vlastní odpovědnost a vlastní náklady provádět anebo zabezpečovat provádění průběžného úklidu Prostoru mobilního baru.
- 11.8. Nájemce je oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu kdykoli dle svého uvážení.
- 11.9. Nájemce je povinen zabezpečit, aby vždy nejpozději do 20 minut po skončení provozní doby provozování hostinské (kavárenské) činnosti dle čl. 12. této Smlouvy hosté opustili

Prostory kavárny, aby byla zhasnuta světla a aby byl uzamčen hlavní vchod do Budovy, nebude-li v konkrétním případě dohodnuto jinak.

- 11.10. Nájemce je povinen respektovat a odpovídá za to, že v průběhu divadelních představení nebude v Prostoru kavárny pouštěna reprodukováná hudba ani rozhlas. Mimo průběhu divadelních představení je Nájemce oprávněn pouštět reprodukovanou hudbu nebo rozhlas jen do hlasitosti maximálně 50 decibelů (v konkrétních případech se mohou Smluvní strany dohodnout jinak).
- 11.11. Nájemce prohlašuje, že si je plně vědom toho, že se v případě pouštění jakékoliv hudby z jakéhokoliv zdroje a jakýmkoliv technologickým způsobem ve veřejně přístupných Prostorech kavárny jedná ve smyslu autorského zákona o veřejné šíření hudebních děl, hudebních záznamů těchto děl a hudebních uměleckých výkonů, k jejichž užití tímto způsobem je Nájemce povinen mít předchozí souhlas a uzavřené samostatné licenční smlouvy s příslušnými kolektivními správci (OSA, INTERGRAM, OAZA). Totéž platí případně a obdobně o rozhlasovém nebo televizním vysílání. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škodu, která by mu v souvislosti s takovou produkcí vznikla v důsledku porušení autorských či jiných příbuzných práv.
- 11.12. Nájemce je povinen po celou provozní dobu provozování hostinské (kavárenské) činnosti dle čl. 12. této Smlouvy nabízet sortiment nápojů minimálně v tomto rozsahu: káva, čaj, pivo, červené a bílé víno, tři druhy nealkoholických nápojů, sodovka nebo minerálka, lihoviny. Nájemce je povinen svůj sortiment poskytovat a nabízet zaměstnancům a externím spolupracovníkům Pronajímatele se slevou alespoň 10 % z běžné ceny produktu. Veškeré cenové kalkulace je možno upravovat po vzájemné dohodě Smluvních stran. Pronajímatel předá Nájemci písemný seznam zaměstnanců a externích spolupracovníků Pronajímatele.
- 11.13. Nájemce prohlašuje, že má všechna nutná povolení pro výkon hostinské činnosti a je zároveň koncese na prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin. V případě, že Nájemce o tyto koncese a povolení přijde, má Pronajímatel právo tuto Smlouvu písemně vypovědět (bez výpovědní doby, tj. výpověď nabude účinnosti dnem jejího doručení Nájemci, čímž dojde k zániku této Smlouvy s účinky ex nunc).
- 11.14. S předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a za předem s Pronajímatelem dohodnutých podmínek ve vztahu ke každé konkrétní akci je Nájemce oprávněn využívat Předmětu nájmu pro pořádání vlastních akcí pro veřejnost, případně též vlastní akce soukromého rázu (např. oslavy narozenin, ochutnávky vín apod.). Podmínky konání každé takové akce Nájemce, včetně data jejich konání, programu a finančního vyrovnání, budou vždy stanoveny a dohodnuty individuálně podle charakteru každé konkrétní akce.

12. PROVOZNÍ DOBA PROVOZOVÁNÍ HOSTINSKÉ (KAVÁRENSKÉ) ČINNOSTI NÁJEMCE

- 12.1. Nájemce je v souvislosti s provozováním hostinských (kavárenských) činností v Předmětu nájmu dále povinen zabezpečit provozování této činnosti v průběhu této minimální (základní) požadované provozní doby:
- pondělí až pátek vždy od 9:00 do 23:30,
 - soboty, neděle a státní svátky vždy od 16:00 do 23:30
- 12.2. Minimální (základní) požadovaná provozní doba Prostorů kavárny se může lišit v důsledku aplikace specifických smluvních výjimek sjednaných dále v ustanovení tohoto článku této Smlouvy, anebo může být v určitých nestandardních situacích

upravena na základě vzájemné dohody Smluvních stran (aniž by musel být sjednáván písemný dodatek k této Smlouvě). V odůvodněných případech může Pronajímatel minimální (základní) požadovanou provozní dobu jednostranně upravit, tj. prodloužit nebo naopak omezit, a to i bez souhlasu nebo proti vůli Nájemce (aniž by musel být sjednáván písemný dodatek k této Smlouvě).

- 12.3. Pronajímatel bude pravidelně předávat Nájemci v týdenním předstihu divadelní ferman se specifikací termínů zkoušek, divadelních představení a případně i dalších akcí pořádaných v Budově Pronajímatelem nebo s jeho souhlasem třetími osobami.
- 12.4. Koná-li se v Budově divadelní představení, tak v době od 60 minut před začátkem tohoto představení do 20 minut po skončení tohoto představení je Nájemce povinen vyhradit Prostor kavárny a Prostor mobilního baru výlučně zaměstnancům Pronajímatele a návštěvníkům (divákům) tohoto představení, přičemž je též zároveň povinen poskytovat hostinské (kavárenské) služby výhradně těmto osobám.
- 12.5. V období konání zkoušek divadelní inscenace, tj. v průběhu období od 30 dnů před premiérou inscenace do dne premiéry inscenace, je Nájemce povinen:
 - a) provozovat hostinské (kavárenské) činnosti v provozní době každodenně (vždy) od 9:00 do 23:30 bez ohledu na to, zda se jedná o pracovní den nebo den pracovního klidu. Tuto skutečnost sdělí Pronajímatel Nájemci nejpozději ve čtvrtek týdne předcházejícího před započítáním zkoušek.
 - b) umožnit zaměstnancům a spolupracovníkům Pronajímatele nákup sortimentu již 20 minut před stanoveným začátkem provozní doby.
- 12.6. Provozní dobu provozování hostinských (kavárenských) činností při zájezdech Pronajímatele, při premiérách a jiných významných nebo výjimečných akcích Pronajímatele může Pronajímatel stanovit po projednání s Nájemcem odlišně od ustanovení předchozích odstavců; tuto skutečnost sdělí Pronajímatel Nájemci nejpozději ve čtvrtek předcházejícího týdne.
- 12.7. Při premiérách, derniérách a dalších dohodnutých akcích je Nájemce povinen vyhradit Prostor kavárny a Prostor mobilního baru přednostně pro potřeby Pronajímatele.

13. NÁJEMNÉ

- 13.1. Za přenechání Předmětu nájmu do užívání Nájemce je Nájemce povinen Pronajímateli platit měsíční nájemné ve výši 25.000 Kč (slovy: „dvacetpět-tisíc-korun-českých“) („Nájemné“). Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit výši Nájemného odlišně od výše Nájemného sjednané v předchozí větě, zejména budou-li vydány upřesňující závazné cenové předpisy nebo změní-li se rozsah nebo způsob užívání Předmětu nájmu. Taková úprava musí být provedena písemným dodatkem k této Smlouvě.
- 13.2. Nájemné za měsíc září 2025 činí poměrnou část z ceny nájemného dle článku 13.1. a vypočítá se jako poměrná část měsíce, kdy trval nájem, tedy 23 dní. Nájemní vztah v měsíci září bude trvat od 8.9.2025 do 30.9.2025.
- 13.3. V Nájemném nejsou zahrnuty náklady na služby poskytované Pronajímatelem Nájemci v souvislosti s nájmem (viz čl. 14. této Smlouvy).
- 13.4. Nájemce je povinen zaplatit Nájemné za měsíc září 2025 nejpozději do 20. 9. 2025 na základě faktury vystavené Pronajímatelem a zaslané Nájemci v dostatečném

předstihu. Nájemné za každý následující měsíc trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy je povinen Nájemce hradit vždy nejpozději do **posledního dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, za který je Nájemné hrazeno** (tj. kupříkladu za měsíc říjen 2025 je Nájemce povinen Nájemné uhradit nejpozději do 30. 9. 2025 atd.), a to na základě faktur vystavovaných Pronajímatelem a zasílaných Nájemci v dostatečném předstihu (zpravidla k 15. dni předcházejícího kalendářního měsíce).

14. ÚHRADY ZA SLUŽBY POSKYTOVANÉ PRONAJÍMATELEM SPOLU S NÁJMEM

- 14.1. Pronajímatel zajišťuje Nájemci služby související s nájmem v rozsahu dodávek tepla (vytápění), elektrické energie, teplé a studené vody (včetně stočného) a odvozu tuhého domovního odpadu (souhrnně „Služby“). Náklady na zajištění Služeb nejsou zahrnuty v Nájemném.
- 14.2. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli náklady na Služby vždy zpětně dle skutečné spotřeby v uplynulém měsíci, a to vždy **nejpozději do 15 kalendářních dnů od doručení vyúčtování** Služeb zasílaných zpravidla měsíčně, případně neprodleně v závislosti na typu Služby a/nebo typu konkrétního dodavatele Služby.
- 14.3. Vyúčtování Služeb zpracuje Pronajímatel vždy podle platných cen na základě skutečného odběru, resp. skutečné míry využití nebo spotřeby Služeb, a to tak, že spotřeba vody bude kalkulována podle odečtu vodoměru, spotřeba elektrické energie podle odečtu elektroměru, spotřeba tepla a teplé vody podle příslušných měřičů, náklady za odvoz tuhého domovního odpadu budou odpovídat poplatku za používání dvou popelnic.

15. JISTOTA

- 15.1. Nájemce je povinen nejpozději do **1. 9. 2025** složit Pronajímateli jistotu ve výši **40.000 Kč** (slovy: „čtyřicet-tisíc-korun-českých“) odpovídající dvojnásobku měsíčního Nájemného („Jistota“). Pronajímatel je oprávněn kdykoliv za trvání nájemního vztahu podle této Smlouvy nebo i po skončení nájemního vztahu použít Jistotu k úhradě jeho pohledávek za Nájemcem na Nájemném, k úhradě nákladů za poskytování Služeb, k úhradě nákladů na opravy poškození Předmětu nájmu a/nebo Budovy způsobených Nájemcem nebo k úhradě jiných dluhů Nájemce vůči Pronajímateli vzniklých v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, včetně případných sankcí, úroků z prodlení apod. V případě použití Jistoty nebo jakékoliv její části dle předchozí věty Pronajímatelem, se Pronajímatel zavazuje tuto skutečnost oznámit Nájemci písemně, přičemž Nájemce je, ve lhůtě do 14 (čtrnácti) dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele, povinen doplnit peněžní prostředky tvořící Jistotu na původní výši sjednanou touto Smlouvou. Po skončení nájemního vztahu dle této Smlouvy se Pronajímatel zavazuje vrátit nevyčerpané peněžní prostředky tvořící Jistotu na bankovní účet Nájemce, a to ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne provedení finančního vypořádání mezi Smluvními stranami. Smluvní strany se výslovně dohodly, že Nájemce nemá nárok na úroky z titulu uložení Jistoty na bankovním účtu Pronajímatele, tj. po skončení nájemního vztahu dle této Smlouvy budou nevyčerpané peněžní prostředky tvořící Jistotu vráceny Nájemci bez přirostlých úroků.
- 15.2. Neuhradí-li Nájemce Jistotu řádně a včas ve lhůtě sjednané v předchozím odstavci, je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy písemně odstoupit; odstoupení vyvolá své účinky v podobě zrušení Smlouvy od počátku jeho doručení Nájemci.

16. ZPŮSOBY ÚHRAD NÁJEMNÉHO, NÁKLADŮ NA SLUŽBY A JISTOTY

- 16.1. Veškeré finanční plnění Nájemce hrazené Nájemcem na základě této Smlouvy, tj. zejména, nikoliv však výlučně, Nájemné, úhrady nákladů na Služby, Jistotu, úroky z prodlení, smluvní pokuty či jiné platby je Nájemce povinen hradit formou bezhotovostních plateb zasílaných na bankovní účet Pronajímatele, vedený u Komerční banky a.s. v Praze 1, číslo účtu: **10533-011/0100**.

17. INFLAČNÍ DOLOŽKA

- 17.1. Pronajímatel je oprávněn Nájemné každoročně od 1. 1. 2025 upravovat dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu výše Nájemného je roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI - Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku proti průměru 12 měsíců roku tomuto roku předcházejícího, uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Základem pro úpravu výše Nájemného je výše měsíčního Nájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto Smlouvou, čímž se rozumí i Nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu Nájemného jako závazný způsob určení výše Nájemného pro další období v souladu s § 2, odstavcem 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 ve lhůtách sjednaných v odstavci 13. 3. tohoto článku této Smlouvy. 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. V případě záporného indexu spotřebitelských cen nebude Nájemné žádným 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.

18. SANKCE

- 18.1. V případě prodlení Nájemce s úhradou jakékoliv částky či platby podle této Smlouvy má Pronajímatel právo na úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý, byť jen započatý den prodlení se splněním povinnosti Nájemce.
- 18.2. V případě porušení povinnosti Nájemce vyklidit a předat Předmět nájmu nejpozději v den následující po dni skončení nájemního vztahu podle této Smlouvy má Pronajímatel právo na smluvní pokutu ve výši 2500,- Kč za každý den prodlení se splněním povinnosti ze strany Nájemce; uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu újmy (a to i nemajetkové, včetně ušlého zisku) v plném rozsahu, ani tím není dotčeno právo Pronajímatele na vydání bezdůvodného obohacení vzniklého z titulu užívání Předmětu nájmu bez právního důvodu.
- 18.3. Bude-li Nájemce v prodlení s plněním povinnosti podle ustanovení čl. 9, odst. 9.1. písm. b) této Smlouvy v délce trvání více než 30 kalendářních dnů, tj. pokud Nájemce bez objektivních důvodů (jako jsou například dovolená, nemoc, technické důvody, dohoda Smluvních stran) neprovozuje v Předmětu nájmu hostinskou/kavárenskou činnost v délce trvání alespoň 30 kalendářních dnů, Pronajímatel má právo na smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý den prodlení se splněním povinnosti ze strany Nájemce; uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok Divadla na náhradu újmy (a to i nemajetkové, včetně ušlého zisku) v plném rozsahu.

- 18.4. V případě porušení kterékoliv povinnosti Nájemce sjednané v čl. 9., a/nebo čl. 10. a/nebo čl. 11. a/nebo čl. 12. této Smlouvy Pronajímatel Nájemce písemně upozorní na každý případ takového porušení. V případě, že Nájemce poruší kteroukoliv z výše specifikovaných povinností opakovaně, přičemž současně toto porušení nebude napraveno ani do 7 dnů po písemném upozornění Pronajímatele na takové opakované porušení, Nájemce bude povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši **1000,- Kč za každý takový případ**. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu újmy (a to i nemajetkové, včetně ušlého zisku) v plném rozsahu.

19. ZÁNIK NÁJMU

- 19.1. Nájemní vztah založený touto Smlouvou skončí uplynutím sjednané Doby nájmu, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně na jejím prodloužení.

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

19.2.1. písemnou dohodou Smluvních stran;

19.2.2. písemnou výpovědí Pronajímatele s tříměsíční výpovědní dobou z níže uvedených důvodů:

- a) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se Smlouvou;
- b) Nájemce hrubě poruší veřejný pořádek v Budově;
- c) bylo-li rozhodnuto o odstranění Budovy nebo o změnách Budovy, jež brání užívání Předmětu nájmu;
- d) Předmět nájmu se stal bez zavinění Pronajímatele nezpůsobilý ke smlouvenému užívání dle této Smlouvy;
- e) Nájemce přenechal Předmět nájmu nebo jakoukoliv jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- f) Nájemce užívá Předmět nájmu k jinému účelu, než je Účel nájmu sjednaný touto Smlouvou;
- g) Nájemce poruší jakoukoliv svou povinnost uvedenou v čl. 9. a/nebo čl. 10. a/nebo čl. 11. a/nebo čl. 12. této Smlouvy;
- h) Nájemce hrubě porušuje soužití s Pronajímatelem;
- i) Nájemce svým jednáním poškozují dobré jméno Pronajímatele;
- j) Nájemce zveřejňuje interní informace a/nebo fotografie bez souhlasu Pronajímatele do médií a/nebo sociálních sítí;
- k) Nájemce porušuje obecně závazné předpisy k zajištění PO a BOZP;
- l) Nájemce hrubým způsobem porušuje loajálnost k Pronajímateli;

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

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

- a) Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce zcela nezpůsobilý ke smlouvenému užívání dle této Smlouvy;
- b) Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z článku 8., odst. 8.1. této Smlouvy.

a to při splnění podmínky, že Pronajímatel nezjedná nápravu závadného stavu, který je důvodem výpovědi, ani v dodatečně lhůtě k nápravě písemně stanovené Pronajímateli Nájemcem, která nesmí být kratší než 30 kalendářních dnů.

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

19.2.4. písemnou výpovědí Pronajímatele bez výpovědní doby z níže uvedených důvodů:

- a) Nájemce hrubě porušuje své povinnosti stanovené touto Smlouvou nebo platnými právními předpisy, v čehož důsledku hrozí vznik škody Pronajímateli a/nebo na Předmětu nájmu a/nebo na Budově a/nebo na jiném majetku Pronajímatele a/nebo na jakémkoliv majetku třetích osob;
- b) Nájemce je o více než 30 kalendářních dnů v prodlení s placením Nájemného nebo s platbami nákladů za Služby vyplývajícími z vyúčtování Služeb, a současně nezjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě k tomu poskytnuté a písemně sdělené Pronajímatelem, která nesmí být kratší než 10 (deset) kalendářních dnů;
- c) Nájemce nejméně po dobu 30 kalendářních dnů neprovozuje bez objektivních důvodů (jako jsou například dovolená, nemoc, technické důvody, dohoda smluvních stran) v Předmětu nájmu hostinskou/kavárenskou činnost, tj. neplní povinnost dle čl. 9, odst. 9.1., písm. b) této Smlouvy.

Nájemní vztah dle této Smlouvy skončí v případech dle tohoto odstavce dnem doručení výpovědi Nájemci.

19.2.5. písemným odstoupením Pronajímatele v případě prodlení Nájemce s řádnou a včasnou úhradou Jistoty podle ustanovení čl. 15., odst. 15.2. této Smlouvy; odstoupení vyvolá svůj účinek v podobě zrušení této Smlouvy od počátku dnem jeho doručení Nájemci.

20. INFORMACE O ZPRACOVÁNÍ OSOBNÍCH ÚDAJŮ

20.1. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou oprávněny užívat osobní údaje svých zástupců a spolupracovníků podílejících se na provádění této Smlouvy, které získaly v souvislosti s uzavřením nebo prováděním této Smlouvy (tj. jméno, příjmení, popř. titul, adresa, datum narození, rodné číslo, tel. číslo, e-mail. adresu) pro účely administrativního zpracování těchto údajů, ke splnění povinností podle této Smlouvy a ke splnění povinností vyžadovaných příslušnými právními předpisy, a to po dobu, po kterou bude přetrvávat poslední z uvedených právních titulů zpracování (zejména po dobu trvání nájemního vztahu podle této Smlouvy). Smluvní strany se zavazují, že provedou nezbytná technická a organizační zabezpečení týkající se zpracování osobních údajů a že všechny osobní údaje budou užívat pouze za výše uvedenými účely a v souladu s příslušnými právními předpisy na ochranu osobních údajů (zejména nařízení Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (GDPR), zákon č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů apod.).

20.2. V souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (GDPR) a taktéž v souladu s příslušným nařízením ředitele Magistrátu hl. m. Prahy k zajištění povinnosti uveřejňovat smlouvy prostřednictvím registru smluv nesmí faktura v rozsahu a předmětu plnění obsahovat osobní údaje fyzických osob jako například jméno a

příjmení fyzické osoby, datum narození, číslo jejího bankovního účtu a její kontaktní údaje (telefon, e-mail), DIČ fyzické osoby podnikající. V případě, že tyto osobní údaje budou v rozsahu a předmětu plnění faktury uvedeny, musí být následně tyto údaje při zveřejňování informací pro občany v systému otevřených dat a v registru smluv anonymizovány.

21. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 21.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami; účinnosti nabývá tato Smlouva dnem jejího zveřejnění ve veřejném registru smluv na základě Zákona o registru smluv.
- 21.2. 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.
- 21.3. 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.
- 21.4. 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.
- 21.5. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Smlouvy se nad rámec obsahu smluvních ujednání obsažených v této Smlouvě neuplatní v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů ustanovení § 2008, § 2012, § 2050, § 2051, § 2208, § 2210 odst. 3, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2247, § 2253, § 2254 odst. 2, § 2287, § 2303, § 2304 odst. 2, § 2305, § 2311 a 2315 občanského zákoníku.
- 21.6. Smluvní strany se dohodly, že Nájemné, úhrady nákladů za Služeb nebo jiná pohledávka Pronajímatele za Nájemcem podle této Smlouvy nejsou pohledávkami, které by bylo možno započíst oproti jiné pohledávce Nájemce za Pronajímatelem jednostranným právním jednáním Nájemce, tedy bez dohody obou Smluvních stran.
- 21.7. 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.
- 21.8. Pronajímatel je oprávněn převést tuto Smlouvu a postoupit jakákoliv práva a povinnosti podle této Smlouvy na třetí osobu, pokud zároveň s ní převádí na tuto osobu i užívací právo/právo nájmu k Předmětu nájmu. Nájemce není oprávněn z tohoto důvodu ukončit nájemní vztah dle této Smlouvy. Nájemce je oprávněn postoupit jakákoliv

práva a povinnosti podle této Smlouvy nebo Smlouvu jako celek pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

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

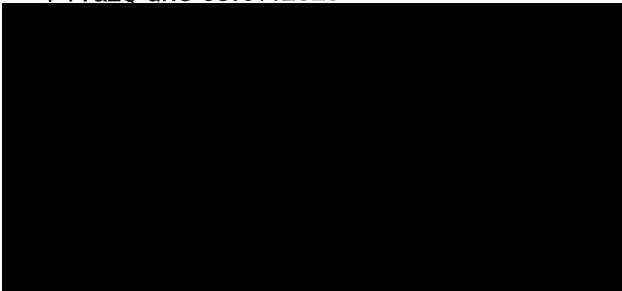
21.10. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 občanského zákoníku a vylučují uplatnění ustanovení § 1765 odst. 1 a § 1766 občanského zákoníku na své vztahy založené touto Smlouvou.

21.11. Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána v českém jazyce ve 4 (čtyřech) stejnopisech s platností originálu, z nichž 2 (dva) výtisky obdrží Pronajímatel a 2 (dva) výtisky Nájemce.

21.12. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

- a) Příloha č. 1: Originál nebo úředně ověřená kopie živnostenského listu Nájemce
- b) Příloha č. 3: Soubor předpisů PO a BOZP

V Praze dne 08.09.2025



V Praze dne 08.09.2025



za Pronajímatele
Divadlo Na zábradlí, přísp. org.
doc. Mgr. Petr Štědroň, Ph.D., ředitel

