

Městská divadla pražská, příspěvková organizace

se sídlem V Jámě 1, 110 00 Praha 1

IČO: 00064297, DIČ: CZ00064297

zastoupená Bc. Ondřejem Zajícem, ředitelem

bankovní spojení: 2000685379/0800

(dále jen „**Podnajímatel**“)

a

paní

Eva Kocmanová

se sídlem Štěpánská 615/24, 110 00, Praha - Nové Město

IČO: 12580538, DIČ: CZ5561150177

(dále jen „**Podnájemce**“; Podnajímatel společně s Podnájemcem dále jen „**Smluvní strany**“)

uzavřely níže uvedený den následující

podnájemní smlouvu na nebytové prostory

a

smlouvu o nájmu mobiliáře

(dále jen „**Smlouva**“)

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Podnajímatel tímto prohlašuje a Podnájemce považuje za nesporné, že Podnajímatel je na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené v prosinci roku 2007 řádným nájemcem následujících nebytových prostor:

Klub Tmavomodrý svět o výměře 140,1 m², nacházející se v 1. podzemním podlaží budovy tvořící nedílnou součást pozemku parc. č. 2059 („U Nováků“), v katastrálním území Nové Město (727181), LV 13 (dále jen „**Předmět podnájmu**“).

- 1.2. Předmět podnájmu je blíže definován v situačním plánu, který tvoří **Přílohu číslo 1**, která je nedílnou součástí této Smlouvy.
- 1.3. Podnajímatel prohlašuje a Podnájemce považuje za nesporné, že Podnajímatel je oprávněn dát Předmět podnájmu třetí osobě do podnájmu.
- 1.4. Podnájemce bere na vědomí, že v prostorách tvořících Předmět podnájmu se nachází mobiliář a další movité zařízení ve vlastnictví Podnajímatele (dále jen „**Mobiliář**“). Mobiliář je blíže definován v **Příloze číslo 2**, která tvoří nedílnou součást této Smlouvy.

2. Předmět podnájmu

- 2.1. Podnajímatel dává tímto Předmět podnájmu Podnájemci do podnájmu za účelem provozu divadelní kavárny – bufetu pro návštěvníky divadla. Podnájemce se zavazuje užívat Předmět podnájmu v souladu s předmětem podnikání „hostinská činnost“. Podnájemce se zároveň zavazuje hradit za užívání Předmětu podnájmu Podnájemné definované v této Smlouvě.

3. Předmět nájmu

- 3.1. Podnajímatel přenechává tímto jako pronajímatel Mobiliář do užívání Podnájemcem jako nájemcem a Podnájemce se zavazuje za užívání Mobiliáře hradit v této Smlouvě definované Nájemné.

- 3.2. Podnájemce tímto potvrzuje, že si Mobiliář před uzavřením této Smlouvy řádně prohlédl, je si vědom současného (použitého) stavu Mobiliáře. Smluvní strany prohlašují, že výše Nájemného již byla definována s ohledem na současný technický stav Mobiliáře.

4. Doba trvání podnájmu / nájmu

- 4.1. Tato Smlouva (tj. jak podnájemní smlouva na nebytové prostory, tak také smlouva o nájmu mobiliáře) se uzavírá na dobu určitou s účinností od **1. 9. 2017** do **30. 6. 2018**.
- 4.2. Tato Smlouva může být předčasně ukončena pouze jako celek. Tato Smlouva může být předčasně ukončena dohodou Smluvních stran nebo výpovědí (výpověď může být dána i bez důvodu). Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího měsíc, ve kterém byla písemná řádně podepsaná výpověď doručena druhé Smluvní straně.

5. Podnájemné

- 5.1. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemce zaplatí Podnajímátele za podnájem Předmětu podnájmu podnájemné ve výši **33.770 Kč** (slovy: třicet tři tisíc sedm set sedmdesát korun českých) bez DPH měsíčně (v této Smlouvě také jako „**Podnájemné**“).
- 5.2. Podnájemné je splatné vždy 13. dne měsíce, za který je příslušné Podnájemné placeno.
- 5.3. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že platná a účinná právní úprava neurčí kogentně jinak, nebude Podnájemné předmětem daně z přidané hodnoty.

6. Nájemné

- 6.1. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemce zaplatí Podnajímátele za nájem Mobiliáře nájemné ve výši **4.800 Kč** (slovy: čtyři tisíce osm set korun českých) bez DPH měsíčně (v této Smlouvě také jako „**Nájemné**“). Nájemné bude vždy navýšeno o DPH v zákonné výši.
- 6.2. Nájemné je splatné vždy 13. dne měsíce, za který je příslušné Nájemné placeno.

7. Služby související s podnájmem

- 7.1. Smluvní strany se dohodly, že Podnajímátele zajistí pro Podnájemce poskytování služeb souvisejících s podnájmem ve smyslu této Smlouvy. Službou související s podnájmem ve smyslu předchozí věty se rozumí dodávky elektřiny, tepla, teplé a studené vody, stočné a odvoz odpadu.
- 7.2. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemce zaplatí za poskytování služeb souvisejících s podnájmem ve smyslu odstavce 7.1. této Smlouvy paušální poplatek ve výši **2.500 Kč** (slovy: dva tisíce pět set korun českých) bez DPH měsíčně (dále jen „**Paušální poplatek**“). Paušální poplatek není zúčtovatelný. Paušální poplatek bude vždy navýšen o DPH v zákonné výši.
- 7.3. Paušální poplatek je splatný vždy 13. dne měsíce, za který je příslušný Paušální poplatek placen.

8. Práva a povinnosti Smluvních stran

- 8.1. Podnajímátele se tímto zavazuje:
- přenechat Podnájemci Předmět podnájmu a Mobiliář ve stavu způsobilém užívání dle této Smlouvy; a
 - umožnit Podnájemci po dobu účinnosti této Smlouvy trvalý přístup k Předmětu podnájmu a Mobiliáři.
- 8.2. Podnajímátele se zavazuje činit vše pro to, aby služby související s podnájmem ve smyslu článku 7. této Smlouvy byly Podnájemci řádně poskytovány. Podnajímátele však neodpovídá za výpadky a / nebo jakékoli nedostatky při poskytování těchto služeb na straně jejich dodavatelů.

8.3. Podnájemce se tímto zavazuje:

- užívat Předmět podnájmu pouze k účelu, smluveném v této Smlouvě;
- nést veškeré náklady spojené s opravami Předmětu podnájmu a / nebo Mobiliáře;
- nahradit nenávratně poškozený Mobiliář v rozsahu a kvalitě odpovídající stavu Mobiliáře v době uzavření této Smlouvy;
- dodržovat obecně závazné předpisy, a to zejména v oblasti protipožární ochrany, bezpečnosti práce, hygieny, ochrany životního prostředí (ovzduší, vody, půdy, odpadového hospodářství, apod.), jakož i předpisy bezpečnosti práce a protipožární předpisy platné v prostorách Podnajímatele, s nimiž byl Podnájemce protokolárně seznámen;
- bez zbytečného odkladu písemně informovat Podnajímatele o potřebných opravách Předmětu podnájmu a / nebo Mobiliáře; v případě prodlení na straně Podnájemce odpovídá Podnájemce za škodu a ztrácí případné nároky, které by mohly vzniknout nebo vznikly z důvodu nemožnosti Předmět podnájmu a / nebo Mobiliář užívat;
- umožnit Podnajímateli na jeho žádost přístup do Předmětu podnájmu; bez předchozího upozornění smí Podnajímatel vstoupit do Předmětu podnájmu, pokud to bude vyžadovat ochrana zdraví nebo majetku osob, nebo jiný naléhavý zájem;
- snášet omezení v užívání Předmětu podnájmu a / nebo Mobiliáře v rozsahu nutném pro provedení oprav;
- provádět jakékoli změny a úpravy na Předmětu podnájmu a / nebo Mobiliáři pouze s předchozím písemným souhlasem Podnájemce, vždy však na své náklady (pokud se Smluvní strany písemně nedohodnou jinak).

8.4. Podnájemce není oprávněn podnajímat jak Předmět podnájmu a / nebo jeho část, tak ani Mobiliář třetí osobě.

9. Předání a převzetí

- 9.1. Podnájemce prohlašuje, že si Předmět podnájmu a Mobiliář před uzavřením této Smlouvy řádně prohlédl, že mu byly poskytnuty veškeré informace a veškerá dokumentace, o které Podnajímatele požádal, a že Předmět podnájmu a Mobiliář jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu podnájmu a nájmu.
- 9.2. Podnajímatel se zavazuje předat Podnájemci Předmět podnájmu a Mobiliář a Podnájemce se zavazuje převzít Předmět podnájmu a Mobiliář v den uzavření této Smlouvy.
- 9.3. O předání a převzetí Předmětu podnájmu a Mobiliáře bude sepsán předávací protokol, ve kterém bude popsán stav Předmětu podnájmu a Mobiliáře. Předávací protokol podepíší obě Smluvní strany.
- 9.4. Nedojde-li k předání Předmětu podnájmu a Mobiliáře z důvodu na straně Podnájemce, je Podnajímatel oprávněn požadovat placení sjednaného Podnájemného a Nájemného.
- 9.5. K datu skončení Podnájmu a nájmu je Podnájemce povinen vyklidit Předmět podnájmu a tento společně s Mobiliářem předat Podnajímateli, a to ve stavu, v jakém je Podnájemce převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Neuvede-li Podnájemce Předmět podnájmu a Mobiliář do tohoto stavu, je Podnajímatel oprávněn uvést Předmět podnájmu a Mobiliář do tohoto stavu sám na náklady Podnájemce. V případě, že se Smluvní strany písemně dohodnou na tom, že Podnájemce provede úpravy Předmětu podnájmu a / nebo Mobiliáře a Podnajímatel nebude požadovat navrácení do původního stavu, vrátí Podnájemce Předmět podnájmu a Mobiliář v takto upraveném stavu. Předmět podnájmu je v každém případě nutno vrátit čerstvě a řádně vymalovaný stejnou barvou. O předání Předmětu podnájmu a Mobiliáře bude vyhotoven písemný předávací protokol podepsaný Smluvními stranami.
- 9.6. Nepředá-li Podnájemce při skončení podnájmu a / nebo nájmu Předmět podnájmu a / nebo Mobiliář včas Podnajímateli (tj. nevyklidí-li Předmět podnájmu a nepředá-li Mobiliář k okamžiku

skončení podnájmu a nájmu podle této Smlouvy), je povinen platit Podnajímateli smluvní pokutu ve výši **3.000,- Kč** za každý započatý den v prodlení. Vedle toho je Podnájemce povinen platit Podnajímateli náhradu ve výši veškerých plateb, ke kterým je povinen ke dni skončení podnájmu a nájmu dle této Smlouvy (tj. zejména Podnájemné, Nájemné a Paušální poplatek), jako kdyby ke skončení podnájmu a nájmu nedošlo. Náhrada škody v plné výši není sjednáním smluvní pokuty dle tohoto ustanovení dotčena.

- 9.7. Pokud Podnájemce ve stanovené lhůtě Předmět podnájmu s výjimkou Mobiliáře nevyklidí, je Podnajímatel oprávněn Předmět podnájmu s výjimkou Mobiliáře vyklidit za přítomnosti nezúčastněné osoby. V takovémto případě je Podnajímatel povinen pořídit soupis vyklizených věcí (který podepíše nezúčastněná osoba) a věci uskladnit, to vše na náklady Podnájemce. O vyklizení a uskladnění věcí Podnajímatel vyrozumí bez zbytečného odkladu Podnájemce.

10. Ostatní ujednání

- 10.1. Smluvní strany se dohodly, že jakákoli platební povinnost Podnájemce definovaná touto Smlouvou se považuje za splněnou teprve okamžikem, kdy je příslušná částka připsána v celé její výši na bankovní účet Podnajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.
- 10.2. V případě prodlení s kteroukoli platební povinností Podnájemce definovanou v této Smlouvě je Podnajímatel oprávněn požadovat po Podnájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den v prodlení.
- 10.3. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemné, Nájemné a Paušální poplatek budou vždy k prvnímu lednu každého roku automaticky navýšeny o průměrnou roční míru inflace za předcházející kalendářní rok. V případě, že míra inflace bude mít zápornou hodnotu (deflace), ke snížení Podnájemného, Nájemného ani Paušálního poplatku nedojde.
- 10.4. Podnajímatel uděluje Podnájemci souhlas s umístěním sídla / místa podnikání na adrese Předmětu podnájmu. Podnájemce se zavazuje odhlásit (zrušit) sídlo / místo podnikání nejpozději do 90 dnů ode dne skončení nájmu ve smyslu této Smlouvy. V případě, že tak neučiní má Podnajímatel právo na smluvní pokutu ve výši 300,- Kč za každý započatý den v prodlení.
- 10.5. Denní provozní doba Podnájemce je následující:
- 1 hodinu před představením, o pauze a po představení do 22 hodin v hracích dnech Divadla ABC dle aktuálního fermanu; s možností vstupu diváků s platnou vstupenkou s výjimkami dle dohod (premiéry, klubové akce, atp.).

11. Společná ustanovení

- 11.1. Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu Smluvních stran a nahrazuje všechny předchozí dohody nebo ujednání Smluvních stran týkající se předmětu této Smlouvy.
- 11.2. Práva a povinnosti Smluvních stran podle této Smlouvy se nebudou vykládat v rozporu s jazykovým vyjádřením jednotlivých ustanovení této Smlouvy.
- 11.3. Dohoda o mimosoudním jednání věřitele a dlužníka musí být uzavřena v písemné podobě, aby měla vliv na počátek běhu nebo stavění promlčecí lhůty v souladu s § 647 zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“).
- 11.4. Smluvní strany prohlašují, že výše smluvních pokut dle této Smlouvy je přiměřená s přihlédnutím k významu a důležitosti povinností, na které se jednotlivé smluvní pokuty vztahují. Dlužník je zároveň povinen nahradit druhé Smluvní straně vedle smluvní pokuty škodu vzniklou z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, a to v plné výši. V případě snížení smluvní pokuty soudem zůstává Smluvní straně zachováno právo na náhradu škody ve výši, v jaké škoda převyšuje částku určenou soudem jako přiměřenou, a to bez jakéhokoliv dalšího omezení. Zaplacení smluvní pokuty nezbujuje dlužníka povinnosti splnit dluh smluvní pokutou utvrzený. Smluvní pokuta je splatná do 14 dnů od doručení výzvy k její úhradě.

- 11.5. Každá ze stran této Smlouvy odpovídá druhé straně za škodu vzniklou porušením povinností vyplývajících z této Smlouvy nebo právních předpisů. Odpovědnosti se strana zproští, jestliže byla škoda způsobena objektivně neodvratitelnou událostí, které nemohlo být zabráněno ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze požadovat za daných podmínek konkrétního případu (vyšší moc).
- 11.6. Smluvní strany se dohodly, že veškeré platby budou uskutečňovány bezhotovostním způsobem.

12. Závěrečná ustanovení

- 12.1. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména Občanským zákoníkem.
- 12.2. Tato Smlouva může být měněna nebo dohodou zrušena pouze v písemné formě obsahující podpisy obou Smluvních stran na téže listině a Smluvní strany výslovně vylučují, že by ke změně Smlouvy mohlo dojít jiným způsobem; to platí i pro vzdání se písemné formy. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována forma elektronických zpráv. Jakákoliv ze Smluvních stran může namítnout neplatnost této smlouvy nebo její změny z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním. Při jednání o změně této Smlouvy odpověď Smluvní strany s dodatkem nebo odchylkou, i když podstatně nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky na uzavření této změny Smlouvy a považuje se za novou nabídku.
- 12.3. Vzdání se práva Smluvní stranou, dohoda Smluvních stran o převzetí dluhu, přistoupení k dluhu nebo prominutí dluhu vyžaduje vždy výslovný písemný projev vůle Smluvní strany.
- 12.4. V případě, že je nebo se stane některé z ustanovení této Smlouvy zdánlivé, neplatné, nebo neúčinné, a lze je od ostatního obsahu Smlouvy oddělit, nebude tím dotčena existence, platnost a účinnost ostatních ustanovení a Smluvní strany prohlašují, že mají zájem na trvání a plnění této Smlouvy i v případě takového zdánlivého, neplatného nebo neúčinného ustanovení. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si vzájemnou součinnost pro to, aby zdánlivé, neplatné, nebo neúčinné ustanovení bylo nahrazeno takovým platným a účinným ustanovením, které v nejvyšší možné míře zachovává ekonomický účel zamýšlený zdánlivým, neplatným, nebo neúčinným ustanovením. To se nevztahuje na účinnost této Smlouvy.
- 12.5. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1** – Situační plánek
- Příloha č. 2** – Přehled Mobiliáře
- 12.6. Případné spory, které při plnění této smlouvy nebo v souvislosti s ní vzniknou, se zavazují Smluvní strany řešit především dohodou. Pokud k dohodě nedojde, řeší spory příslušný soud.
- 12.7. Tato Smlouva vstupuje v platnost a účinnost dnem podpisu oběma Smluvními stranami.
- 12.8. Smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž Nájemce obdrží po dvou vyhotoveních a Podnájemce jedno vyhotovení.

V Praze 28. 8. 2017

V Praze 28. 8. 2017

Městská divadla pražská, p. o.

Bc. Ondřej Zajíc

ředitel

Eva Kocmanová