

Divadlo Na zábradlí

příspěvková organizace hl. m Prahy

se sídlem Anenské nám. 5/209, 115 33 Praha 1

IČ: 064 394

zastoupené Mgr. Petrem Štědroněm, Ph.D., ředitelem

(dále jen "pronajímatel")

## a

## BLUE CAFÉ PRAHA s.r.o.

## se sídlem Praha 5 – Smíchov, Randova 3167/5, PSČ 15000

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 127027

IČ: 279 27 008 DIČ:CZ279 27 008

zastoupená panem Jiřím Hůrkou, jednatelem společnosti

(dále jen "nájemce")

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

ve znění pozdějších předpisů, a ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,

občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto

**Smlouvu o nájmu prostor k podnikání**

## I.

## Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že v den podpisu této smlouvy jako příspěvková organizace, jejímž zřizovatelem je Hlavní město Praha, hospodaří (vykonává vlastnická práva) s objektem budovy Divadla Na zábradlí, v němž jsou prostory sloužící podnikání, které jsou předmětem této smlouvy. Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí jako kulturní památka dům čp. 209/5 U zeleného kloboučku s parcelou č. 170 v obci hl. m. Praha, katastrální území Staré město.
2. Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou nově rekonstruované prostory sloužící podnikání v přízemí výše uvedeného objektu o rozloze **50,5 m2**. Předmětem nájmu je rovněž i užívání mobilního baru v prostoru nového zastřešeného foyer budovy za podmínek stanovených v této smlouvě a dva skladovací prostory – příruční sklad umístěný v zadní části kavárny o výměře 1,9 m2, sklad o výměře 2,6 m2 umístěný u vstupu do divadelního sálu a jednu vestavěnou skříň v technické chodbě v přízemí. Plánky a vizualizace kavárny tvoří přílohu č.1 tohoto dokumentu. Spolu s pronajímaným prostorem má nájemce právo v přiměřeném rozsahu pro účely nájmu spoluužívat společné prostory budovy a společná zařízení budovy.
3. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že shora celková podlahová plocha prostor uvedená v ustanovení odstavce 2. tohoto článku smlouvy je pouze orientační a případná odchylka skutečné podlahové plochy prostor od podlahové plochy uvedené v ustanovení odstavce 2. tohoto článku smlouvy nemá jakýkoli vliv na platnost a závaznost této smlouvy, ani na výši nájemného, které je sjednáno jako pevné bez ohledu na skutečnou celkovou podlahovou plochu jednotky.
4. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k užívání prostory sloužící podnikání za účelem provozování divadelní kavárny. Nájemce se touto smlouvou zavazuje pronajímateli platit za nájem prostor nájemné a plnit další své povinnosti vyplývající z obsahu této smlouvy a povahy předmětu nájmu.
5. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu řádně prohlédl, že je mu znám jeho stav a že je předmět nájmu vhodný pro sjednaný účel nájmu podle této smlouvy. O předání a převzetí prostor sloužících podnikání bude při zahájení a skončení nájmu sepsán předávací protokol. Nájemce dále prohlašuje, že si je vědom specifičnosti provozování divadelní kavárny jako součásti provozu divadla.

## II.

## Doba trvání smlouvy a její zrušení

1. Pronajímatel přenechává do užívání nájemci za úplatu předmět nájmu na dobu určitou, která činí 1 (slovy: jeden) rok ode dne převzetí předmětu nájmu, jenž bude v závislosti na termínu ukončení rekonstrukce divadla definován v předávacím protokolu.

2. Nájem sjednaný na základě této smlouvy může být ukončen následujícími způsoby:

1. uplynutím sjednané doby nájmu uvedené v  odstavce 1 tohoto článku

nebo

1. písemnou dohodou obou smluvních stran,

nebo

1. písemnou výpovědí nájmu podle této smlouvy jedné ze smluvních stran, a to pouze za splnění těchto podmínek v odst. 3 tohoto článku
	* + 1. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem podle této smlouvy z jakýchkoliv důvodů uvedených v ustanovení § 2308 písm. a), b) a písm. c) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, to vše za podmínky, že pronajímatel nezjedná nápravu ani do 1 (slovy: jednoho) měsíce ode dne, ve kterém mu k tomu bude doručena písemná výzva nájemce, tj. nájemce je oprávněn vypovědět nájem podle této smlouvy až poté, co pronajímatel v této lhůtě nezjedná nápravu, a to s výpovědní dobou 3 (slovy: tři) měsíce, která počíná běžet 1. (slovy: prvním) dnem kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena pronajímateli. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem podle této smlouvy z jakéhokoliv důvodu uvedeného v ustanovení § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a to s výpovědní dobou 1 (slovy: jeden) měsíc, která počíná běžet 1. (slovy: prvním) dnem kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena nájemci.
			2. V případě, že nájemce při ukončení nájmu nepředá pronajímateli prostory tvořící předmět nájmu podle této smlouvy ke dni ukončení nájmu, je pronajímatel oprávněn podle ustanovení § 2234 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a též s ohledem na ustanovení § 14 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, na náklady a nebezpečí nájemce mimo jiné zadržet movité věci, které bude mít nájemce umístěny v předmětu nájmu k zajištění úhrady dluhů nájemce podle této smlouvy, tj. pronajímatel je mimo jiné oprávněn prostory tvořící předmět nájmu sám vyklidit s tím, že nájemce tímto výslovně zmocňuje pronajímatele k tomu, aby si pronajímatel zjednal přístup do prostor tvořících předmětu nájmu, a to i otevřením vstupních dveří do prostor tvořících předmětu nájmu, a veškeré movité věci nacházející se v prostorách tvořících předmětu nájmu na náklady a nebezpečí nájemce zadržet a uskladnit v jiných prostorách, které pronajímatel zvolí.
			3. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že od této smlouvy nelze, pokud není v této smlouvě výslovně uvedeno jinak, za žádných okolností a z žádných důvodů odstoupit, přičemž veškeré možné způsoby ukončení nájmu podle této smlouvy jsou uvedeny v ustanovení odstavce 1. tohoto článku smlouvy.
			4. Tato smlouva může být po dohodě účastníků prodloužena.

## III.

## Cena nájemného, ostatní platby, platební podmínky a smluvní pokuty

1. Nájemné za pronajímanou plochu včetně souvisejících prostor a movitého majetku činí **20.000 Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) měsíčně**. Nájemce je povinen platit pronajímateli platbu uvedenou v předchozím odstavci po převzetí předmětu nájmuv pravidelných měsíčních splátkách předem vždy nejpozději do 15. (patnáctého) dne příslušného měsíce na č. účtu 10533011/0100 u Komerční banky a.s. v Praze 1. Nájemné za první měsíc nájmu (resp. jeho poměrná část, dojde li k převzetí předmětu nájmu během kalendářního měsíce) bude uhrazeno do 14 dnů od převzetí předmětu nájmu.
2. Platby za el. energii, vodné a stočné nejsou v ceně nájmu zahrnuty. Fakturace nájemného probíhá vždy v daném měsíci, energie, vodné, stočné a popelnice jsou účtovány zpětně dle skutečné spotřeby v uplynulém měsíci. Úplaty za služby spojené s nájmem, tj. za odvoz tuhého domovního odpadu,vodné a stočné, dodávku elektrické energie a dodávku tepla a teplé vody, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli do 15 dní od doručení vyúčtování zasílaného zpravidla měsíčně případně neprodleně v závislosti na vyúčtování dodavatelů energií a služeb na č. účtu 10533011/0100 u Komerční banky a.s. v Praze 1. Vyúčtování zpracuje pronajímatel vždy podle platných cen na základě skutečného odběru vody podle odečtu vodoměru, elektrické energie podle odečtu elektroměru, dodávky tepla a teplé vody podle příslušných měřičů; částka za odvoz tuhého domovního odpadu bude odpovídat poplatku za používání dvou popelnic.
3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně jednou ročně vždy k 1. lednu příslušného kalendářního roku upravit výši nájemného, zálohové úhrady a též jistoty o částku odpovídající koeficientu vyjadřujícímu inflaci v České republice za předchozí kalendářní rok, jak bude zjištěn Českým statistickým úřadem (informační zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz)),. Pronajímatel písemně oznámí nájemci úpravu nájemného, zálohové úhrady a jistoty s uvedením nově vypočtené částky nájemného, zálohové úhrady a jistoty s tím, že ke změně výše nájemného a zálohové úhrady dojde zpětně ke dni 1. ledna příslušného kalendářního roku, přičemž neuhrazenou část nájemného a zálohové úhrady za období ode dne 1. ledna příslušného kalendářního roku do dne oznámení o změně výše nájemného nájemce a zálohové úhrady uhradí pronajímateli do 10 (slovy: deseti) dnů ode dne obdržení oznámení pronajímatele o nové výši nájemného a zálohové úhrady, a to na účet uvedený v ustanovení odstavce 3. tohoto článku smlouvy. Doplatek jistoty do plné výše určené podle zvýšení na základě ustanovení tohoto odstavce smlouvy je nájemce povinen složit na účet uvedený v ustanovení odstavce 1. tohoto článku smlouvy do 10 (slovy: deseti) dnů ode dne obdržení oznámení pronajímatele o nové výši jistoty.
4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce je povinen složit ke dni převzetí předmětu nájmu uvedeném v předávacím protokolu na účet pronajímatele číslo: 10533011/0100 u Komerční banky a.s. v Praze 1. částku ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného tj. **částku 40.000,- Kč** (slovy: čtyřicet tisíc korun českých) jako jistotu na úhradu závazků nájemce podle této smlouvy (dále jen „jistota“). Pronajímatel je oprávněn, nikoli však povinen, použít jistotu nebo její část na úhradu jakýchkoli závazků nájemce podle této smlouvy v případě, že se nájemce ocitne se splněním jakéhokoli závazku podle této smlouvy o více než 14 (slovy: čtrnáct) dní. Pronajímatel a nájemce se dohodli na tom, že nájemci nevzniká nárok na zaplacení úroků z finančních prostředků složených jako jistota. Jistotu, po odečtení veškerých závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy a náhrady způsobených škod, je povinen pronajímatel vrátit zpět nájemci, a to po úplném vyúčtování všech závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy a případných škod, nejpozději však do 2 (slovy: dvou) měsíců ode dne ukončení nájmu podle této smlouvy a protokolárního předání předmětu nájmu ze strany nájemce a jeho převzetí zpět pronajímatelem. Nájemce se zavazuje k tomu, že do 5 (slovy: pěti) dnů ode dne, ve kterém obdrží oznámení pronajímatele o tom, že jistota (nebo její část) byla použita na úhradu splatných závazků nájemce podle této smlouvy, složí na účet pronajímatele finanční prostředky v takové výši, aby celková výše finančních prostředků složených nájemcem k rukám pronajímatele dosahovala shora uvedenou výši jistoty.
5. Pro případ prodlení s platbami uváděnými v ustanovení tohoto článku smlouvy, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% (slovy: pět setin procenta) denně z dlužné částky za každý den prodlení. Případné škody vzniklé neplněním shora uvedených povinností, které vzniknou pronajímateli, je nájemce povinen pronajímateli v plné výši uhradit. Smluvní pokutu nelze uplatnit, jestliže se prostory stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilými ke smluvenému užívání, nebo pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo ze zákona.
6. V době mimo divadelní sezónu nebude za prostory baru účtován nájem. V případě předem ohlášených akcí pronajímatelem či nájemcem mimo divadelní sezónu bude nájemci účtován denní nájem, stanovený poměrně dle doby užívání.
7. V případě, že nájemce při ukončení nájmu řádně nepředá pronajímateli předmět nájmu ke dni ukončení nájmu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli po dobu, po kterou bude nájemce neoprávněně užívat předmět nájmu, za každý i započatý měsíc smluvní pokutu ve výši dvojnásobku nájemného sjednaného v odst. 1. tohoto článku smlouvy, a dále navíc též nájemné za užívání předmětu nájmu a další platby uvedené v této smlouvě s tím, že se výše těchto plateb o výši smluvní pokuty nesnižuje.

6. Při porušení povinností článku IV. a článku V. této smlouvy pronajímatel nájemce písemně upozorní na každý případ takového porušení. Při opakovaném porušení těchto povinností, které nebude napraveno do 7 dnů po písemném upozornění na takové opakované porušení smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-- Kč za každý případ.

## IV.

## Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje

a) umožnit nájemci užívání pronajatých prostor v souladu s účelem této smlouvy,

b) hradit náklady na opravy pronajatých prostor vyvolané živelnou pohromou či technickou havárií nezaviněnou nájemcem (např. zatopení, prasknutí potrubí).

c) poskytovat nájemci služby spojené s nájmem, které zahrnují dodávky tepla v topné sezóně (od 15.10. do 15.4.) a vždy když klesne teplota pod 16C, pravidelný odvoz tuhého domovního odpadu,vodné a stočné a dodávku elektrické energie. Služby spojené s nájmem je pronajímatel povinen poskytovat nájemci po celou dobu trvání nájmu.

d) vybavit prostory divadelní kavárny nábytkem (stoly, barové stolky, židle) a osvětlením dle projektu rekonstrukce kavárny a barovým pultem s prosklenou chladící vitrínou a dřezem, vč. baterie. V zadní části obslužného prostoru umístit konstrukci s policemi, dvojdřez, vč. baterie a prosklená chladící skříň na nápoje.

#### 2. Nájemce se zavazuje

a) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla

b) písemně předem projednat s pronajímatelem veškeré stavební úpravy nebo rekonstrukce

c) zachovávat všechna požární, hygienická a další provozně bezpečnostní opatření ve všech pronajatých prostorách

d) dodržovat předpisy pronajímatele přiložené k této smlouvě (příloha č. 2 až 5)

e) proškolit své zaměstnance z hlediska požární ochrany a BOZP

f) provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce

g) v případě ukončení nájmu vrátit prostory sloužící podnikání ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a stavebním úpravám nebo rekonstrukcím provedeným po projednání s pronajímatelem

h) v případě pojistné události neprodleně pronajímateli takovou událost oznámit.

3. Nájemce je povinen na svůj náklad zajišťovat každodenní úklid najatých prostor.

4. Nájemce není oprávněn přenechat prostory sloužící podnikání nebo jejich část do podnájmu bez vědomí pronajímatele, ani umísťovat v najatém prostoru reklamní, propagační a jiné obdobné materiály třetích osob.

5. Nájemce je povinen dodržovat provozní a ostatní podmínky stanovené v článku V. (Zvláštní ujednání) této smlouvy, zejména provozní dobu minimálně v rozsahu zde uvedeném.

6. Nájemce se zavazuje poskytovat pronajímateli v předem sjednaném rozsahu a za sjednaných cenových podmínek gastro služby pro interní potřeby divadla (obsluha při tiskových konferencích, významných návštěvách,slavnostních premiérách, catering apod.) Pronajímatel si vyhrazuje právo zajistit si gastro služby na vybrané interní akce jiným dodavatelem.

7. Nájemce je povinen nejpozději do patnácti dnů od počátku trvání nájmu podle ustanovení článku III., odst. 1. této smlouvy uzavřít pojistnou smlouvu, kterou 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. Pojistka bude udržována v platnosti až do dne ukončení nájmu.

## V.

## Zvláštní ujednání

* + 1. Nájemce užíváním předmětu nájmu zajistí kvalitní provoz (vysoký provozní standard) na úrovni odpovídající potřebám profesionálního kulturního zařízení (personál, služby, sortiment, kultura oblékání a vystupování personálu). Provozovatel je při své činnosti povinen respektovat specifický provoz divadla, skladbu návštěvníků divadla, divadelních prostor a přizpůsobit tomu aktuální nabídku sortimentu.
		2. Provoz kavárny a baru jakož i přilehlých prostor bude nekuřácký (s výjimkou uzavřených akcí schválených vyhlašovatelem). Pronajímatel si vyhrazuje právo omezit nebo upravit nabídku alkoholických nápojů.
		3. Pro návštěvníky kavárny je k dispozici sociální zařízení ve vstupní hale divadla. Minimální požadovaná provozní doba kavárny: pondělí až pátek od 9:00 do 01:00, sobota, neděle a svátek od 16:00 do 01:00 hodin - může být upravena po dohodě mezi provozovatelem kavárny a pronajímatelem. Pronajímatel si vyhrazuje právo  v konkrétním případě provoz kavárny prodloužit či naopak omezit.
		4. Nájemce hradí případné opravy na veškerém provozním zařízení, na které se nevztahují záruční podmínky. Tyto opravy nebudou pronajímatelem kompenzovány. Nájemce se zavazuje že minimálně po dobu platnosti záruk na veškerém vybavení v majetku provozovatele bude používat výhradně výrobcem popř. prodejcem doporučené čistící či spotřební prostředky. Nájemce bude udržovat v platnosti bezpečnostní listy k tlakovým bombám.
		5. Nájemce zajistí pravidelný úklid kavárny. Toto zahrnuje též provozní udržování čistoty toalet pro veřejnost v přízemí u šaten během provozu kavárny v době mimo akce DNz. Nájemce zavede systém HACCP.
		6. V případě konání představení je 60 minut před jeho začátkem do 20 minut po jeho skončení je kavárna vyhrazena pouze pro diváky a zaměstnance DNz. V případě zkoušek divadla měsíc před premiérou je nájemce povinen dodržet provozní dobu jako ve všední dny bez ohledu na to, zda se jedná o sobotu, neděli nebo svátek. Tuto skutečnost sdělí pronajímatel nájemci ve čtvrtek předcházejícího týdne. Ve dnech zkoušek divadla umožní nájemce zaměstnancům divadla nákup již 20 minut před začátkem provozní doby. Provozní dobu při zájezdech DNz, premiérách a jiných významných nebo výjimečných akcích divadla může pronajímatel stanovit po projednání s nájemcem odlišně od předchozích odstavců; tuto skutečnost sdělí pronajímatel nájemci ve čtvrtek předcházejícího týdne. Při premiérách, derniérách a dalších dohodnutých akcích bude kavárna přednostně rezervována pro potřeby pronajímatele.
		7. Nájemce je povinen provozovat mobilní bar v prostoru nového zastřešeného foyer budovy, a to o přestávce každého představení, na něž bylo den před jeho konáním prodáno více než sto vstupenek. Tuto skutečnost je nájemce povinen pravidelně zjišťovat dotazem v pokladně. Nájemce je povinen provozovat mobilní bar též při premiérách a jiných významných nebo výjimečných akcích divadla po vzájemné dohodě. Nájemce v takovém případě zabezpečuje průběžný úklid prostor mobilního baru.
		8. Nájemce je povinen zajistit, aby nejpozději do 20 minut po skončení provozní doby opustili hosté prostory divadelní kavárny, byla zhasnuta světla a uzamčen hlavní vchod do budovy divadla, pokud v jednotlivém případě nebude dohodnuto jinak.
		9. Nájemce je povinen dodržovat a odpovídá za to, že v době představení nebude v kavárně pouštěna reprodukovaná hudba ani rozhlas. Mimo tuto dobu lze pouštět tato média jen do hlasitosti maximálně 50 decibelů. V jednotlivých případech se mohou strany dohodnout jinak.
		10. Nájemce prohlašuje, že si je vědom, že pouštění reprodukované hudby z magnetofonu, rozhlasu nebo jiným technickým zařízením ve veřejně přístupné kavárně, kterou provozuje, je ve smyslu autorského zákona veřejným šířením hudebních děl, k jejichž užití tímto způsobem je nájemce povinen mít předchozí souhlas a uzavřené samostatné smlouvy s příslušnými právnickými osobami vykonávajícími správu autorských práv (OSA, INTERGRAM). Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, která by mu v souvislosti s touto produkcí vznikla porušením autorských práv.
		11. Nájemce je povinen po celou provozní dobu nabízet sortiment minimálně v tomto rozsahu: káva, čaj, pivo, červené a bílé víno, tři druhy nealkoholických nápojů, sodovka nebo minerálka, lihoviny, cigarety, saláty, chlebíčky, sendviče, plněné housky, koláče, ohřívané uzeniny, dle možnosti další jídla v mikrovlnné troubě. Nájemce se zavazuuje dodržovat ceník pro vybrané druhy nápojů a občerstvení, přiložený k této smlouvě, jehož součástí je i kalkulace snížených cen pro zaměstnance DNz. Na ostatní sortiment bude nájemce poskytovat zaměstnancům slevu ve výši 10% ceny. Veškeré cenové kalkulace je možno po dohodě smluvních stran upravovat. Seznam zaměstnanců a externích spolupracovníků divadla předá pronajímatel nájemci.

## VI.

## Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že nájem předmětu nájmu, jako prostor sloužících k podnikání, sjednaný podle této smlouvy se řídí ustanoveními § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2. Smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oběma stranami.

3. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy č. 1 až 4.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden.

6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami

## V Praze dne 7. září 2017 V Praze dne 7. září 2017

 …………………………………… ……………………………………

##  za nájemce za pronajímatele

##  Jiří Hůrka Mgr. Petr Štědroň, Ph.D.

## jednatel Blue Café Praha, s.r.o. ředitel Divadla Na zábradlí

Přílohy:

1. Plánky a vizualizace prostoru kavárny

2. Soubor požárních a bezpečnostních předpisů

3. Seznamy pracovníků DNz

4. Ceník pro vybrané druhy nápojů a občerstvení