

Nájemní smlouva

č.j. 1589/2013

Pronajímatel: **Národní divadlo**
Ostrovní ul.1, 112 30 Praha 1
IČ: 00023337
DIČ: CZ00023337
Bank.spoj.: KB Praha 1; č.ú.: 939931/0100
IBAN: CZ74010000000000939931

Jednající: Ing. Václav Pelouch, technicko-provozní ředitel ND



Spolunájemci: **P.A.A. Agency, s.r.o.**
Praha 10, Záběhlická 1949/23, PSČ 101 00
IČ: 63984768
DIČ: CZ63984768
Ban. spoj.: CSOB, a.s. č.ú.: 164807919 / 0300

Jednající: JUDr. Josef Škarabela, jednatel

a

Audioshop s.r.o.
Praha 1, Anenské náměstí 948/3, PSČ 110 00
IČ: 63989310
DIČ: CZ63989310
Bank. Spoj.: KB, č. ú: 19-5525870247/0100

Jednající: JUDr. Josef Škarabela, jednatel

a

BORABELA s.r.o., 110 00 Praha 1, Anenské nám. 948/3
společnost založená společenskou smlouvou sepsanou ve formě notářského zápisu dne 15.3.2013

Jednající: JUDr. Josef Škarabela, jednatelem

1. Právní základ smlouvy

Tato smlouva je uzavřena v souladu se zákonem č.116/1990Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a v souladu se zákonem č.219/2000 Sb., o majetku ČR. Předmětem nájmu je nebytový prostor v budově, která je ve vlastnictví ČR a se kterou je Národní divadlo příslušné hospodařit. Pronajímatel je oprávněn přenechat nebytové prostory v budově uvedené v čl. 2. do nájmu.

2. Předmět smlouvy

Pronajímatel přenechává spolunájemcům do dočasného užívání (nájmu) za úplatu (nájemné) nebytový prostor ve 2. nadzemním podlaží budovy čp. 948 na pozemkové parcele č.172 v k.ú. Staré Město, v areálu Anenského kláštera, na adrese Anenské nám. 948/3, 110 00 Praha 1, a to místnosti č. 167A (kancelář), 167B (sociální zařízení) o celkové podlahové ploše 35,32 m² Tento nebytový prostor je stavebně určen k užívání jako kancelář a jako kancelář je též spolunájemcům do nájmu přenecháván. Spolunájemci jsou oprávněni tento nebytový prostor užívat jako kancelář ke své činnosti, a to Audioshop s.r.o., IČ: 63989310, k oboru činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb, P.A.A. Agency, s.r.o., IČ: 63984768, k oboru činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb, BORABELA s.r.o., k oboru činnosti: zprostředkování obchodu a služeb.

3. Vyrovnání závazků ze smlouvy

- 3.1. Spolunájemci budou platit pronajímateli za používání prostor podle čl. 2 této smlouvy **nájemné v roční výši smluvní ceny 68.680,- Kč bez DPH**. K této ceně bude připočtena DPH v sazbě platné k datu uskutečnění zdanitelného plnění.
- 3.2. Nájemné bude placeno předem v měsíčních splátkách ve výši **následovně**:

Pro období od 1.4.2013 do 31.7.2013

číslo místnosti	účel místnosti	plocha v m ²	nájemné	
			Za rok	za měsíc
			Bez DPH	bez DPH
167A	kancelář	31,4	62 800,00	5 233,33
167B	soc. zázemí	3,92	5 880,00	490,00
nájemné celkem		35,32	68 680,00	5 723,33
			sleva z nájmu	
			Bez DPH	bez DPH
oprava elektroinstalace			22 817,00	
oprava sociálního zázemí			72 457,00	
sleva celkem			95 274,00	
nájemné po slevě celkem			21 043,00	1 753,58

Z této částky zaplatí spolunájemce BORABELA s.r.o. měsíční nájemné ve výši: 1578,22 Kč bez DPH, P.A.A. Agency s.r.o. 87,68 Kč bez DPH a Audioshop s.r.o. 87.68 Kč bez DPH.

Pro období od 1.8.2013

Roční nájemné je stanoveno na 68.680,- Kč, tj. 5.723,33 měsíčně. Každý ze spolunájemců se zavazuje hradit nájemné v poměru: BORABELA s.r.o. 90 % , Audioshop s.r.o. 5% a P.A.A. Agency, s.r.o. 5% měsíčních nákladů.

Tyto měsíční splátky budou splatné nejpozději k poslednímu dni předcházejícího měsíce na základě faktur vystavených pronajímatelem a doručených jednotlivým nájemcům, a to bankovním převodem na účet uvedený na faktuře. Datum uskutečnění zdanitelného plnění bude datum vystavení faktury.

- 3.3. Pronajímatel je povinen nejpozději ke dni vzniku nájmu podle této smlouvy odevzdat nebytový prostor spolunájemcům ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání, v tomto stavu jej udržovat a zabezpečovat plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno (tzn. dodávku elektřiny, vody, tepla, odvoz odpadků, úklid společných prostor). Ceny těchto služeb nejsou zahrnuty ve sjednaném nájemném, spolunájemci se zavazují platit je pronajímateli vedle sjednaného nájemného podle zvláštních ujednání této smlouvy nebo na základě samostatných smluv.
- 3.4. Elektřinu bude pronajímatel poskytovat spolunájemcům v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb. § 3 odst. 3 v platném znění prostřednictvím vlastního odběrného zařízení. Poskytnuté množství elektřiny bude měřeno samostatným podružným elektroměrem č. 082789 (počáteční stav měřidla k 14.2.2013 – 0 kWh) a vzhledem k využívání prostor třemi spolunájemci bude každému účtována příslušná poměrná část naměřené spotřeby, a to vždy k poslednímu dni každého kalendářního čtvrtletí v průměrné ceně elektřiny, za kterou ji pronajímatel v daném období nakoupil. Za služby související s provozem a údržbou odběrného a rozvodného zařízení bude každému ze spolunájemců účtována měsíční smluvní cena ve výši 79,-Kč bez DPH K této ceně bude připočtena DPH v sazbě platné k datu uskutečnění zdanitelného plnění. Splatnost faktur se sjednává 14 dnů od data doručení faktur spolunájemcům.
- 3.5. Teplo bude spolunájemcům dodáváno podle §76, odst. 3 zákona 458/2000 Sb. Dodávka bude realizována jednotrubní otopovou soustavou přímo do vytápěných prostor.
Technické parametry: teplotnosné médium – teplá voda; teplota při -12 °C – 80/60 °C; průtok topné vody 8m³/hod.; tlak topné vody 150 kPa.

Vzhledem k tomu, že v pronajatých místnostech nelze měřit dodávku tepla samostatným kalorimetrem, smluvní strany se dohodly na stanovení spotřeby podle srovnatelných měřených prostor v přepočtu na m². Srovnatelný měřený prostor o ploše 49 m² je měřen kalorimetrem č. 9020900130.

naměřená spotřeba v GJ
Výpočet spotřeby: ----- x pronajatá plocha v m²
měřená plocha v m²

Vzhledem k využívání prostor třemi spolunájemci bude každému účtována stejná poměrná část naměřené spotřeby.

Cena dodávky je stanovena v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění, a platnými cenovými rozhodnutími ERÚ ČR. Cena dodávky je uvedena v Protokolu o stanovení ceny tepla, který je přílohou č.2 této smlouvy. Pokud dojde v průběhu topného období k nutnosti změny ceny tepla (např. z důvodu změny používaného paliva, změny cen tvorby proměnných nákladů, změny objemu výroby tepla apod.), je dodavatel oprávněn jednostranně provést změnu ceny tepla a odběratele o této změně písemně vyrozumět. Účtovací období pro dodávku tepla je jeden kalendářní měsíc. Fakturační období je kalendářní čtvrtletí. Vyúčtování úhrady za dodávky tepla předá dodavatel odběrateli formou faktury do 15 dnů po skončení fakturačního období na základě skutečně odebraného tepla a platné ceny v průběhu účtovacího období.

Dnem platnosti a účinnosti této nájemní smlouvy se ruší smlouva na dodávku tepla 20AA-2011, č.j2161/2012 uzavřená dne 29.7.2011.mezi ND a P.A.A. Agency, s.r.o., IČ: 63984768 a smlouva na dodávku tepla 21AA-2011 č.j2162/2011uzavřená dne 29.7.2011. Mezi ND a Audioshop s.r.o., IČ: 63989310.

- 3.6. Vodné a stočné bude účtováno 1x ročně do 14 dnů po uplynutí kalendářního roku v množství stanoveném podle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., tj. 16m³/prac./rok nebo alikvotní částí k datu ukončení smlouvy. Vzhledem k využívání prostor třemi spolunájemci bude každému účtována příslušná poměrná část vypočtené spotřeby určené dle předcházející věty za vodné a stočné. Splatnost faktur se sjednává 14 dnů od data doručení faktur spolunájemcům.
- 3.7. Do jednoho týdne po uzavření smlouvy jsou spolunájemci povinni písemně sdělit odd. investic a energetiky (kontaktní osoba: S. Friedrichová, tel. 224 901505, e-mail: s.friedrichova@narodni-divadlo.cz) počet osob spolunájemců působících v pronajatých prostorách. Spolunájemci jsou povinni ohlásit i případné změny v počtu těchto osob.
- 3.8. Náklady na odvoz odpadků a úklid společných prostor budou vyúčtovány a fakturovány 1x ročně k 31.12. za kalendářní rok nebo alikvotní částí k datu ukončení smlouvy dle skutečných nákladů a každý ze spolunájemců bude hradit poměrnou částku určenou za odvoz odpadků a úklid společných prostor.
- 3.9. Nájemné bude upravováno v závislosti na případných právních úpravách.

4. Práva a povinnosti

- 4.1. Spolunájemci se zavazují pronajaté prostory používat pouze k účelům uvedeným v čl. 2 této smlouvy.
- 4.2. Spolunájemci jsou povinni oznámit pronajímateli, že se v pronajatých prostorách nacházejí věci umělecké hodnoty či jiné věci zvláštní hodnoty. V tomto případě berou na vědomí, že tyto věci jsou povinni si pojistit sami na své náklady, neboť škodu nelze nahradit ze strany pronajímatele v rámci odpovědnosti za škodu způsobenou spolunájemcům z pronajímání nebytových prostor.
- 4.3. Spolunájemci mají právo využívat přístupové cesty k pronajatým prostorám. Přístup do objektu bude umožněn pracovníkům spolunájemců uvedených na seznamu, uloženém ve vřátnici objektu Anenského areálu i mimo pracovní dobu pronajímatele. Klienti (návštěvníci) spolunájemců mohou vstupovat do nebytových prostor a to jen pokud jsou spolunájemci nebo jeho zaměstnanci v nebytových prostorech osobně přítomni a pouze poté co se klienti ohlásí a zapíší u ostrahy areálu Anenského kláštera.
- 4.4. Pronajímatel je povinen udržovat pronajatý prostor v provozuschopném stavu. Spolunájemci jsou povinni bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, jinak odpovídá za vzniklé škody. Spolunájemci jsou povinni zajišťovat a hradit náklady spojené s mimořádným vybavením nebytového prostoru.
- 4.5. Pronajímatel zajišťuje požární ochranu a ostrahu areálu. Spolunájemci a jeho pracovníci jsou povinni dodržovat požární a bezpečnostní předpisy a pokyny příslušných odpovědných pracovníků pronajímatele.
- 4.6. Spolunájemci se zavazují, že seznámí všechny své pracovníky a další osoby, které se budou pohybovat v době pronájmu v objektech ND s instruktáží o požární ochraně a bezpečnosti práce, která je dostupná na webové stránce: <ftp://90.182.97.247/infond>.

- 4.7. Pronajímatel zajistí periodické revize elektrických zařízení mimo el. spotřebičů.
- 4.8. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, je-li to zákonem povoleno a též, pokud je alespoň jeden ze spolunájemců o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby poskytované spolu s nájmem. Sjednává se výpovědní lhůta 1 měsíc, která počne plynout prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že bude potřebovat pronajaté prostory k plnění svých úkolů. Odstoupení musí být písemné a nabývá účinnosti uplynutím 60 dne po dni, kdy bylo odstoupení doručeno poslednímu ze spolunájemců.
- 4.9. Spolunájemci nejsou oprávněni dát pronajaté prostory do podnájmu.
- 4.10. Spolunájemci jsou oprávněni pronajaté prostory užívat pouze ke sjednanému účelu uvedeném v článku 2 této smlouvy.
- 4.11. Spolunájemci jsou oprávněni umístit zvenku na budovu na místo určené pronajímatelem i na vstup do nebytového prostoru, který je pronajat touto smlouvou, své označení, a to v provedení, jež bude předem pronajímatelem schváleno.
- 4.12. Spolunájemci odpovídají za veškeré škody na majetku, které způsobí pronajímateli v jimi pronajatých prostorech dle této smlouvy společně a nerozdílně a pronajímatel může náhradu způsobené škody vymáhat na kterémkoliv ze spolunájemců. Spolunájemci odpovídají společně a nerozdílně rovněž za závazky, které převzaly touto smlouvou.
- 4.13. Nájemce je oprávněn umístit své sídlo na adresu budovy, v níž se pronajatý nebytový prostor nachází, pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, který je dán touto smlouvou. Tento souhlas lze udělit pouze nájemci, a to na dobu trvání nájemního vztahu založeného touto nájemní smlouvou. Nájemce je povinen změnit sídla, je-li tato adresou uvedené budovy, a to jejím výmazem z Obchodního, resp. Živnostenského, rejstříku do 40 (čtyřiceti) dní ode dne skončení předmětného nájemního vztahu. V případě porušení této povinnosti ze strany nájemce je pronajímatel, vedle požadavku na zjednání nápravy, oprávněn uplatnit na spolunájemcích rovněž smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (pěttisíc korun českých) za každý byt i započatý týden prodlení se splněním této povinnosti. Za den splnění této povinnosti se považuje den, ke kterému byl proveden výmaz adresy uvedené budovy jako sídla nájemce z Obchodního, resp. Živnostenského, rejstříku.

5. Doba platnosti smlouvy


- 5.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem **1.4. 2013**.
- 5.2. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 1.4. 2013 do 31. 3. 2015**.
- 5.3. Podpisem této smlouvy se ruší v plném rozsahu Nájemní smlouva č.j. 4089/11 ze dne 1.8.2011

6. Závěrečná ustanovení

- 6.1. Po ukončení nájmu jsou spolunájemci povinni vrátit pronajímateli (pí Cyranyové - správci objektu) užívané prostory včetně inventáře čisté a uklizené a v přiměřeném stavebním stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 6.2. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě mohou být sjednány pouze po vzájemné dohodě, a to jen písemnou formou.
- 6.3. Pro tento smluvní vztah platí obecně závazné právní předpisy.
- 6.4. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1: výpisy z obchodního rejstříku spolunájemců P.A.A. Agency, s.r.o. a Audioshop s.r.o. ze systému ARES ze dne 22.3.2013, Notářský zápis společenské smlouvy společnosti BORABELA s.r.o., a dále příloha č. 2: faktury, které hradil pronajímatel vč. rozpisu prací, které byly provedeny při opravě pronajatých prostor.

- 6.5. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích, z nichž každý ze spolunájemců obdrží jeden a pronajímatel jeden výtisk.


V Praze dne 29.3.2013



Národní divadlo
Ing. Václav Pelouch
technicko-provozní ředitel ND



V Praze dne 29/2/2013



P.A.A. Agency, s.r.o.
JUDr. Josef Škarabela
jednatel společnosti

V Praze dne 29/2/2013



Audioshop s.r.o.
JUDr. Josef Škarabela
jednatel společnosti

Praze dne 29/3/2013



BORABELA s.r.o.
JUDr. Josef Škarabela
jednatel společnosti

Protokol o stanovení ceny tepla k 1.1.2013

Zdroj	Anenské nám.2	Praha 1
Provozovatel	Národní divadlo	
Údaje o zdroji	Kotelna AA	2,24 MW
Palivo	zemní plyn	

Náklady proměnné:		Kč
Nakupované palivo	3 000 000,00	
Elektrická energie	40 000,00	
Technologická voda	1 000,00	
Emise		
Náklady proměnné celkem:	3 041 000,00	
Náklady stálé:		
Náklady na obsluhu vč.odvodů	120 000,00	
Revize, servis aj.	93 500,00	
Opravy a údržba	100 000,00	
Režie výrobní	190 000,00	
Režie správní	140 000,00	
Odpisy	92 667,00	
Poplatky	0,00	
Ostatní náklady	10 000,00	
Zisk	190 000,00	
Náklady stálé a zisk celkem v Kč	936 167,00	
Náklady celkem (proměnné+stálé) v Kč	3 977 167,00	
Výroba tepla (předpoklad) v GJ	8 800	

		Kč/GJ	cena je uvedena bez DPH
Cena tepla v Kč	ÚT	451,95	
	TUV	451,95	

K této ceně bude připočtena DPH v sazbě platné k datu uskutečnění zdanitelného plnění

V Praze dne: 18.12.2012

Vypracoval: Silvie Friedrichová

Schválil M.Růžička


za odběratele