ev. č. **438/17/03**

**Dodatek č. 6**

ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor ev. č. 90/99/03 uzavřené dne 18. 5. 1999
v platném znění (dále jen „**Dodatek č. 6**“)

Smluvní strany

**1. Hlavní město Praha**

se sídlem Mariánské náměstí 2, Praha 1, PSČ: 110 01

IČO: 00064581, DIČ: CZ00064581

zastoupené

TRADE CENTRE PRAHA a.s.

se sídlem Praha 2, Blanická 1008/28, PSČ: 120 00

IČO: 0040 9316, DIČ: CZ00409316

spisová značka: B 43 vedená u Městského soudu v Praze

zastoupená Ing. Robertem Plavcem, předsedou představenstva a
Ing. Robertem Höhnem, členem představenstva

ID datové schránky vajgqj2

(dále jen „pronajímatel“)

a

**2. Divadlo Bez zábradlí s.r.o.**

se sídlem Jevany, Spojovací 293, PSČ 28166

IČO: 251 02 699, DIČ: CZ25102699,

Spisová značka: C 49838 vedená u Městského soudu v Praze

zastoupená panem Karlem Heřmánkem, jednatelem společnosti

ID datové schránky etry7c6

(dále jen „nájemce“)

se dohodly na následujícím znění Dodatku č. 6, ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor
ev. č. 90/99/03 uzavřené dne 18. 5. 1999 v platném znění (dále také i jen „**smlouva**“ nebo „**Nájemní smlouva**“), který je uzavírán dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále také i jen „**občanský zákoník**“).

Předmětem tohoto Dodatku č. 6 není úprava vzájemných práv a povinností pronajímatele a nájemce k prostorám kanceláří a účtárny a pronájmu vitríny v budově paláce Adria, č.p. 36, ul. Jungmannova 31, Praha 1, které jsou předmětem samostatných smluv o nájmu nebytových prostor a smlouvy o nájmu části nemovitosti, dle kterých nájemce hradí pronajímateli celkové nájemné ve výši **27.397,- Kč** měsíčně.

**Preambule**

Smluvní strany se dohodly uzavřít tento Dodatek č. 6 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor ev. č. 90/99/03 uzavřené dne 18. 5. 1999 v platném znění, a to zejména z důvodu úpravy Nájemní smlouvy v souvislosti s úpravou nájemních vztahů dle nového občanského zákoníku,
tj. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, dále v souvislosti s úpravou prodloužení doby nájmu a dále v souvislosti s úpravou a narovnáním vzájemných vztahů týkajících se případných závazků nájemce zajišťovat běžnou údržbu, opravy a modernizace předmětu nájmu.

Smluvní strany se tímto Dodatkem č. 6 rovněž dohodly, že případné závazky nájemce včetně zajišťování běžné údržby, oprav, revize a výměny nefunkční technologie v předmětu nájmu, včetně případných závazků zajistit modernizaci, respektive výměnu za novou divadelní technologii, která byla instalována v předmětu nájmu a není funkční, a dále včetně závazku nájemce zajistit na vlastní náklady opravu divadelních křesel v hledišti, opravu nouzového osvětlení podstupňů v hledišti a opravu plovoucí podlahy v divadelním klubu, se s ohledem na dosavadní investice nájemce do vybavení prostor divadla a opravy, revize, výměnu a modernizaci majetku pronajímatele do okamžiku uzavření tohoto Dodatku č. 6 narovnávají tak, že ujednání o těchto závazcích se ruší a nahrazují se ujednáními o závazcích nájemce dle tohoto Dodatku č. 6.

**I.**

**Změny smlouvy**

Článek I. až článek IX. a článek X. odst. 1, 2,3 a 8 Smlouvy o nájmu nebytových prostor ev. č. 90/99/03 uzavřené dne 18. 5. 1999 platné ve znění dodatku č. 1 ev. č. 306/02/03 ze dne 31. 12. 2002, dodatku č. 2 ev. č. 262/03/03 ze dne 8. 12. 2003, dodatku č. 3 ev. č. 377/07/03 ze dne 20. 12. 2007, dodatku č. 4 ev. č. 416/08/03 ze dne 22. 12. 2008, dohody o postoupení práv a povinností nájemce ze smlouvy o nájmu nebytových prostor ev. č. 6/09/03 ze dne 21. 1. 2009 a dodatku č. 5 ev č. 10/09/03 ze dne 20. 1. 2009 včetně příloh se ruší a nahrazuje tímto zněním:

**I.**

**Prohlášení**

**I.1.** Společnost Trade Centre Praha a.s. prohlašuje, že je na základě Smlouvy o obchodním využití a správě ze dne 12. 5. 1993 v platném znění oprávněna pronajímat byty a prostory sloužící podnikání v památkově chráněné stavbě č. p. 36, která je součástí pozemku parc. č. 717, k.ú. Nové Město, na adrese Jungmannova 31, Praha 1 (dále také i jen „**stavba**“ nebo „**objekt**“ nebo „**nemovitá věc**“), ve vlastnictví hlavního města Prahy a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním bytů a prostorů sloužících podnikání spojeno.

**I.2.** Nájemce prohlašuje, že ve smyslu obecných předpisů je svéprávný a splňuje podmínky pro podnikání.

**II.**

**Předmět nájmu**

**II.1.** Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory sloužící podnikání v přízemí,
1., 2. a 3. suterénu (1. NP, 1., 2. a 3. PP) stavby uvedené v článku I. odst. I. 1. této smlouvy o celkové výměře 2.779 m2 (dále také i jen „**divadlo**“, nebo „**prostory divadla**“). Veškeré pronajímané prostory divadla jsou vyznačeny na situačním plánku (příloha č. 1) a jedná se o prostory pro provozování divadla v souladu s účelem nájmu dle smlouvy.

**II.2.** Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci movité věci umístěné v pronajatých prostorách divadla dle odstavce II.1. smlouvy, určené k užívání pro provozování divadla. Veškeré movité věci tvořící předmět nájmu jsou obsahem přílohy č. 2 smlouvy.

(prostory divadla a movité věci specifikované v čl. II. odst. II.2. dále jen „**předmět nájmu**“)

**III.**

**Účel nájmu**

**III.1.** Nájemce bude používat veškeré pronajaté prostory divadla uvedené v článku II.1. smlouvy k provozování divadla, divadelního klubu a ke kulturním, vzdělávacím a propagačním účelům souvisejícím s činností divadla, a to v souladu s návrhy předloženými nájemcem (resp. Karlem Heřmánkem, IČO: 43679404) v 1. a 2. kole veřejné obchodní soutěže na výběr nájemce a provozovatele divadla Adria (samostatná příloha č. 4 smlouvy) a v souladu s předmětem podnikání, jak uvedeno ve výpisu z obchodního rejstříku nájemce. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z tohoto dohodnutého účelu nájmu.

**III.2.** Nájemce bude používat movité věci uvedené v článku II.2. smlouvy výlučně pro provozování divadla v pronajatých prostorách.

**IV.**

**Doba nájmu**

Nájem se sjednává na dobu určitou do **31.12.2019.**

**V.**

# Cenová a finanční ujednání za užívání divadla

**V.1.** Za užívání prostor divadla se stanoví smluvní nájemné ve výši **26.337,-** **Kč měsíčně.** Nájemné z užívání prostor divadla je osvobozeno od DPH dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Nájemné bude každý rok k 1. červenci valorizováno o míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok (přičemž rozhodná je roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců předchozího roku proti průměru 12 měsíců roku, který jej předcházel), a to počínaje
1. 7. 2019.

**V.2.** Za veškeré další služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním pronajatých prostor divadla nájemcem se stanoví měsíční záloha na služby v celkové výši **138.673,- Kč včetně DPH** dletohoto rozpisu:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **druh služby**  | **započitatelné m2** | **započitatelné osoby** |
| topení - poměrová měřidla | 2.779 | -- |
| ohřev TUV  | 2.779 | vlastní měření |
| vodné, stočné | vlastní měření | -- |
| výtah | 2.779 | -- |
| osvětlení společných prostor + úklid | 1.109 | -- |
| odvoz TDO | 2.084 | -- |
| přeúčtovaná elektřina | převedeno na nájemce | -- |
| vzduchotechnika | vlastní měření | -- |

**V.3.** Roční vyúčtování skutečných nákladů na výše uvedené služby za předchozí zúčtovací období, společně s daní z přidané hodnoty, předloží pronajímatel nájemci každoročně
do 20. ledna. Na rozdíl mezi skutečnými náklady za poskytované služby a celkovou úhradou záloh na tyto služby v uplynulém roce vystaví pronajímatel nájemci fakturu se 14denní splatností. Případný přeplatek bude nájemci vrácen ve lhůtě 14 dnů ode dne předložení vyúčtování na
č. účtu.

**V.4.** Na podkladě tohoto vyúčtování nebo při zvýšení cen jednotlivých druhů služeb od dodavatelů o více než 10 % má pronajímatel právo přiměřeně zvýšit zálohu na poskytované služby s platností od následujícího čtvrtletí po oznámení nájemci. Nájemce se zavazuje takto upravené zálohy platit.

**V.5.** Nájemce bude platit nájemné a zálohy na služby dle odst. 1. a 2. tohoto článku čtvrtletně předem vždy k 1. lednu na měsíce leden, únor, březen, k 1. dubnu na měsíce duben, květen, červen, k 1. červenci na měsíce červenec, srpen, září a k 1. říjnu na měsíce říjen, listopad, a prosinec, ve prospěch účtu č. vedeného u, s uvedením variabilního symbolu č. 315582 pro nájemné a 324582 pro zálohy na služby.

**V.6.** Nájemce má po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy složenou jistotu na účtu pronajímatele č., variabilní symbol 3242582, ve výši **316.296,- Kč**.

**V.7.** Jistota bude nájemci vrácena dle dohody smluvních stran, nejpozději do 4 týdnů po skončení nájemního vztahu, resp. po předání pronajatých prostor divadla i movitých věcí zpět pronajímateli. Pronajímatel má právo z jistoty před jejím vrácením i kdykoli v průběhu nájemního vztahu odečíst prokazatelně dlužné nájemné za užívání prostor divadla a/nebo za užívání movitých věcí, platbu za služby, či jinak způsobenou škodu pronajímateli. Úroky z jistoty náleží nájemci a budou mu 1 x ročně převedeny na účet uvedený v odst. V.3. této smlouvy.

**V.8.** Pro včasnost úhrady je rozhodující den, kdy bude příslušná částka připsána na účet pronajímatele nebo nájemce.

**V.9.** Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného za užívání prostor divadla a/nebo v prodlení s placením nájemného za užívání movitých věcí nebo záloh či vyúčtování za plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním pronajatého prostoru divadla, zavazuje se uhradit pronajímateli úroky z prodlení v zákonné výši z dlužné částky.

**VI.**

# Cenová a finanční ujednání za užívání movitých věcí při provozování divadla

**VI.1.** Za užívání movitých věcí při provozování divadla se smluvní strany dohodly na smluvním nájemném ve výši **15.000,- Kč měsíčně** **včetně DPH v zákonné výši.**

**VI.2.** Nájemce bude platit nájemné za užívání movitých věcí měsíčně, a to na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu – faktury ve lhůtě splatnosti, která nebude kratší než 14 dní ode dne doručení daňového dokladu nájemci, a to převodem na účet pronajímatele, který bude uveden na faktuře. Nájemce souhlasí s tím, že pronajímatel bude zasílat faktury na e-mailovou adresu nájemce:

**VI.3.** Smluvní strany se dohodly, že nájemce daruje pronajímateli movitý majetek ve výlučném vlastnictví nájemce nezbytný pro provoz divadla dle přiloženého soupisu majetku (příloha č. 5, 6, 7 a 8), kterým nájemce vybavil prostory divadla a jehož celková pořizovací cena činí **5.864.088,- Kč** bez DPH, po podpisu této smlouvy, a to na základě písemné darovací smlouvy. Ode dne převodu vlastnického práva k movitým věcem z nájemce na pronajímatele se rozšiřuje předmět nájmu o tyto movité věci, ale nedochází ke zvýšení nájemného uvedeného v odstavci VI.1. tohoto článku.

**VII.**

**Užívání předmětu nájmu, podnájem**

**VII.1.** Nájemce se seznámil se stavem prostor divadla a prohlašuje, že prostory divadla plně vyhovují účelu nájmu dle této smlouvy. Pronajímatel předal nájemci prostor divadla písemným předávacím protokolem dne 31. 12. 2009, a to v návaznosti na předcházející Smlouvu o pronájmu divadla z 5. 3. 1997. Nájemce prohlašuje a podpisem této smlouvy potvrzuje, že převzal od pronajímatele movité věci ke dni 5. 3. 1997 (Smlouva o nájmu příslušenství nebytových prostor ze dne 5. 3. 1997) a tyto movité věci byly pronajímatelem do 31. 12. 2008 z části modernizovány a vyměněny za nové a jejich soupis tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že všechny movité věci, které užívá a jsou obsahem přílohy č. 2 smlouvy jsou způsobilé k užívání k ujednanému a obvyklému účelu a dále, že všechny tyto movité věci jsou ve stavu popsaném ve zprávě o posouzení ze strany společnosti SONNING Praha a.s. ze dne 31. 5. 2017 (dále jen „**Zpráva**“), jsou zcela funkční a jejich stav odpovídá běžnému opotřebení při běžném užívání s ohledem na stáří movitých věcí a současně veškeré movité věci, které byly dle Zprávy z důvodů nefunkčnosti nahrazeny ze strany nájemce věcmi jinými, jsou v dispozici nájemce a připraveny pro předání pronajímateli.

**VII.2.** Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn umístit na fasádu objektu žádné předměty, jako jsou štíty, návěstí a podobná znamení s výjimkou nápisu „Divadlo Bez zábradlí“ nad vchodem z Jungmannovy ulice. Odpovědnost za škody, které vzniknou v souvislosti s umístěním předmětů má nájemce. Smluvní strany se dohodly na vyloučení § 2305 poslední věta občanského zákoníku, tedy mezi stranami platí, že v případě, kdy se pronajímatel do jednoho měsíce ode dne žádosti nájemce nevyjádří, pronajímatel souhlas nedal.

**VII.3.** K označení prostor divadla budou využity stávající plochy k tomuto určené. Způsob označení nájemce předem předloží ke schválení pronajímateli. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu, pokud mezi smluvními stranami písemně nebude dohodnuto jinak.

**VII.4.** Nájemce bere na vědomí, že jím vnesený movitý majetek do předmětu nájmu není pojištěn. Případné pojištění si nájemce zajišťuje sám.

**VII.5.** Nájemce je povinen v prostorách divadla samostatně zajišťovat požární ochranu a bezpečnost práce v souladu s obecně platnými právními předpisy.

**VII.6.** Nájemce může prostory divadla nebo jejich část dát do podnájmu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. To neplatí v případě prostor kavárny, divadelního klubu a pro krátkodobý podnájem divadelních prostor pro kulturní, vzdělávací a propagační účely související s činností divadla nebo pro podnájem hostujícím divadelním souborům. Výše nájmu těchto podnájemních smluv, resp. alikvotní část výše nájemného dle počtu metrů čtverečních, nesmí činit více než je výše nájmu divadelních prostor dle této smlouvy.

**VII.7.** Nájemce je povinen užívat prostory divadla v souladu s provozním řádem objektu, který mu byl předán při předání pronajatých prostor dle odst. VII.1. tohoto článku.

**VII.8.** Nájemce je povinen užívat movité věci v souladu s ujednaným a obvyklým účelem jejich užívání v předmětu nájmu prostor divadla.

**VIII.**

**Údržba a opravy pronajatých prostor divadla a movitých věcí**

**VIII.1.** Nájemce bere na vědomí, že prostory divadla jsou ve stavbě, která je památkově chráněna a při veškeré své činnosti tuto skutečnost vždy zohlední.

**VIII.2.** Nájemce nesmí provádět stavební úpravy divadla, a dále doplnění a úpravy movitých věcí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto ustanovení může být důvodem k výpovědi. V případě, že nájemce upraví prostory divadla vlastním nákladem, nezavazuje se pronajímatel k úhradě těchto nákladů, i když dal k úpravám souhlas.

**VIII.3.** Během doby nájmu je nájemce povinen provádět na předmětu nájmu na vlastní náklady drobné opravy a běžnou údržbu; tato povinnost se nevztahuje na povinnosti, které jsou nad rámec drobné opravy a běžné údržby dle čl. VIII.7 a VIII.8, ke kterým se zavázal pronajímatel. Pro rozsah a povinnost úhrady drobných oprav a běžné údržby bude použito znění Nařízením vlády
č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy s tím, že pro tyto účely je nájemce v obdobném vztahu jako nájemce bytu. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu odstranit vady a poškození prostor divadla, které způsobil svým neopatrným chováním, užíváním předmětu nájmu v rozporu s tímto ustanovením, nebo Provozním řádem objektu a návody k použití elektrospotřebičů.

**VIII.4.** Nájemce se zavazuje písemně oznámit pronajímateli neprodleně nezbytnost provedení takových oprav, k nimž je povinen vlastník nemovité věci. Nesplněním této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která by tím případně vznikla.

**VIII.5.** Nájemce je povinen umožnit pronajímateli (jím pověřenému zástupci) vstup do prostor divadla vždy po předchozím ohlášení nejméně dva dny předem. Termín prohlídky musí být sjednán ve vhodnou denní dobu tak, aby nebyl rušen provoz divadla. Tato podmínka ohlášení neplatí
v případě havárie nebo nebezpečí jiné škody na předmětu nájmu.

**VIII.6.** Za poškození prostor divadla jakož i zařízení k předmětu nájmu náležejícího (zejména pronajaté movité věci) je nájemce povinen uhradit škodu v případě, že byla způsobena jím, osobami patřícími k jeho obchodní korporaci nebo jeho návštěvníky, dodavateli, podnájemníky apod. Dojde-li k neopravitelnému poškození pronajatých movitých věcí nebo bude-li oprava neekonomická při prokázání řádné a kvalifikované obsluhy nájemcem, budou uvedené movité věci pronajímatelem v přiměřené lhůtě nahrazeny věcmi novými tak, **aby nebyl ohrožen bezproblémový provoz divadla a v souladu s oprávněnými zájmy nájemce.** Rozhodnutí
o nahrazení novými movitými věcmi bude zohledněno změnou rozsahu pronajatých movitých věcí, a to formou písemného dodatku k této smlouvě, pokud nebude sjednáno smluvními stranami jinak.

**VIII.7.** Pronajímatel se zavazuje, že na vlastní náklady zajistí pravidelnou údržbu, všechny opravy a případně obnovu prostor divadla a movitých věcí, včetně jeho součástí, příslušenství a veškeré technologie ve vlastnictví pronajímatele, umístěné v předmětu nájmu bez zbytečného odkladu tak, aby byla vždy zajištěna jejich funkčnost. Tato povinnost se nevztahuje na provádění drobných oprav a běžné údržby, které je povinen provádět v souladu s článkem VIII. odst. VIII. 3 této smlouvy nájemce.

**VIII.8.** Pronajímatel se zavazuje, že na vlastní náklady zajistí servis, revize, případné provozní prohlídky, včetně odstranění zjištěných závad pronajatých movitých věcí, tj. všech zařízení a technologií v prostorách divadla ve vlastnictví pronajímatele bez zbytečného odkladu po jejich zjištění tak, aby byla vždy zajištěna jejich funkčnost.

**VIII.9.** Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly stavu předmětu nájmu, zejména kontrolovat, zda nájemce řádně plní své povinnosti ve vztahu k předmětu nájmu dané mu touto smlouvou, zejména pak povinnosti dle článku VIII. odst. VIII. 3. této smlouvy. Za účelem této kontroly je nájemce povinen umožnit pronajímateli (jím pověřenému zástupci) vstup do všech pronajatých prostor dle článku VIII. odst. VIII. 5. a předložit na vyžádání všechny doklady vztahující se k činnosti nájemce dle článku VIII. odst. VIII. 3 této smlouvy. V případě, že pronajímatel zjistí, že nájemce neplní své povinnosti ve vztahu k předmětu nájmu dané mu touto smlouvou, zejména pak povinnosti dle článku VIII. odst. VIII. 3., vyzve nájemce písemnou výzvou k odstranění zjištěných závad, popsaných v této výzvě s uvedením termínu, do kterého musí být tyto závady odstraněny. Pokud nájemce zjištěné závady uvedené v písemné výzvě pronajímatele v určeném termínu neodstraní, je pronajímatel oprávněn zajistit jejich odstranění třetí osobou, a to na náklady a nebezpečí nájemce, přičemž na úhradu takto vynaložených nákladů je pronajímatel oprávněn použít jistotu složenou nájemcem dle článku V. odst. V. 6. této smlouvy. Zároveň se pro tento případ nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý jednotlivý případ, přičemž smluvní pokuta nepokrývá případný nárok pronajímatele na náhradu škody. Pokud nájemce zjištěné závady uvedené v písemné výzvě pronajímatele v určeném termínu neodstraní, vzniká pronajímateli též právo ukončit trvání této smlouvy výpovědí.

**VIII.10.** Pan Karel Heřmánek a paní Hana Heřmánková se zavazují, že svůj obchodní podíl v obchodní společnosti Divadlo Bez zábradlí s.r.o., IČO: 251 02 699, se sídlem Jevany, Spojovací 293, PSČ: 281 66, která je nájemcem dle této smlouvy, nepřevedou po dobu účinnosti této smlouvy o nájmu nebytových prostor ev. č. 90/99/03 ze dne 18. 5. 1999
ve znění pozdějších dodatků na třetí osobu bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel nebude svůj souhlas shora jmenovaným společníkům dle předchozí věty bezdůvodně odmítat. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení povinnosti společníků, a to i každého jednotlivě, dle tohoto odstavce má pronajímatel právo vypovědět smlouvu o nájmu nebytových prostor ev. č. 90/99/03 ze dne 18. 5. 1999 ve znění pozdějších dodatků. Výpovědní doba je pro tento případ dva měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bude písemná výpověď doručena nájemci.

**VIII.11.** Nájemce prohlašuje, že v průběhu trvání nájemního vztahu provedl v předmětu nájmu investice do movitých věcí - techniky nezbytné pro zajištění a zlepšení kvality provozu divadla vybavením a) nahrávacího studia v ceně ve výši 1.068.160,- Kč (příloha č. 5), b) zvukové techniky – jeviště v ceně ve výši 1.266.181,- Kč (příloha č. 6), c) zvukové režie v ceně ve výši 2.732.831,- Kč (příloha č. 7) a d) světel pro jeviště a režii v ceně ve výši 796.916,- Kč (příloha č. 8), a dále provedl na své náklady e) opravy, servis, revize a výměny zvukové a světelné techniky nezbytné k provozu divadla ve výši 1.326.393,- Kč, a rovněž provedl f) opravy a výměny majetku pronajímatele ve výši 590.623,- Kč (příloha č. 9).

**IX.**

**Skončení nájmu**

**IX.1.** Nájemní vztah končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Smluvní strany ve smyslu
§ 2311 občanského zákoníku vylučují použití § 2285 občanského zákoníku.

**IX.2.** Vypovědět tuto smlouvu před uplynutím ujednané doby může nájemce z důvodů uvedených v § 2308 občanského zákoníku a dále z důvodu, že nájemci nebude poskytnut ze strany grantové komise hlavního města Prahy nebo jiného orgánu, který bude oprávněn takové granty udělovat, grant na jeho uměleckou činnost alespoň v 2/3 požadované výše, která bude srovnatelná s jinými divadelními soubory, a to v roce, kdy o takovýto grant nájemce prokazatelně požádal. Výpovědní doba v tomto případě činí dva měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně.

Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu před uplynutím ujednané doby z důvodů uvedených v § 2309 občanského zákoníku a dále z důvodů: pokud nájemce začne provádět nebo provede stavební úpravy v předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele, dále pokud přenechá pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele, dále pokud nájemce začne užívat i jiné prostory než pronajaté, dále pokud nájemce změní v pronajatých prostorách předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a pokud nájemce začne užívat pronajaté prostory v rozporu se smlouvou, včetně užívání předmětu nájmu v rozporu s čl. VIII. odst. VIII.9. této smlouvy. Výpovědní doba činí jeden měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně. Dále pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu před uplynutím ujednané doby, pokud nájemce začne užívat pronajaté prostory v rozporu s čl. III. odst. III.1. této smlouvy. Výpovědní doba v tomto případě činí dva měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně. Dále pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu před uplynutím ujednané doby, pokud roční náklady pronajímatele na splnění povinností dle čl. VIII. odst. VIII.7 a odst. VIII.8 překročí částku 500.000 Kč bez DPH. Výpovědní doba v tomto případě činí dva měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně.

**IX.3.** Smluvní strany vylučují použití § 2315 občanského zákoníku.

**IX.4.** Ke dni zániku nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit, řádně uklidit a vyklizený a čistý odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k míře běžného opotřebení, a to jak prostor divadla, tak i movitých věcí. O zpětném předání bude vyhotoven písemný protokol, ve kterém v případě vyššího poškození, než by odpovídalo běžnému opotřebení, sjednají smluvní strany výši úhrady, kterou se nájemce zavazuje neprodleně, nejdéle do dvou dnů ode dne podpisu předávacího protokolu uhradit. V případě, že tak nájemce neučiní, je pronajímatel oprávněn tuto částku odečíst z jistoty složené nájemcem dle článku V. odst. V.6. této smlouvy. Nedohodnou-li se smluvní strany o uvedené úhradě, rozhodne o její výši nezávislý soudní znalec určený pronajímatelem. Do doby vypořádání úhrady ve smyslu tohoto odstavce nemá pronajímatel povinnost vracet složenou jistotu nájemci.

**IX.5.** Pokud nájemce neodevzdá předmět nájmu zpět pronajímateli způsobem uvedeným v předchozím odstavci, smluvní strany sjednávají možnost použití § 2292 občanského zákoníku, věta druhá a třetí.

**IX.6.** Pokud nájemce předmět nájmu ke dni zániku nájmu nevyklidí, je oprávněn pronajaté prostory vyklidit počínaje dnem následujícím po dni zániku nájmu pronajímatel, a to na náklady a nebezpečí nájemce. Pokud nájemce pronajaté prostory ke dni zániku nájmu nevyklidí a nepředá zpět pronajímateli, zavazuje se zároveň uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení s vyklizením a zpětným předáním pronajatých nebytových prostor. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

**X.**

**Salvátorská klauzule**

Pokud některé z ustanovení této nájemní smlouvy bude nebo se stane neplatným a týká-li se důvod neplatnosti jen takové části smlouvy, kterou lze od jejího ostatního obsahu oddělit, je neplatnou jen tato část, lze-li předpokládat, že by k právnímu jednání došlo i bez neplatné části, rozpoznala-li by strana smlouvy neplatnost včas. Smluvní strany se zavazují, že namísto neplatného ustanovení dohodnou takové ustanovení, které neplatné ustanovení nahradí a zároveň bude dodržen účel smlouvy.

**XI.**

**Informace o zpracování osobních údajů**

**XI.1.** Pronajímatel informuje nájemce o uchovávání osobních údajů, které mu v rámci smluvního vztahu byly poskytnuty, a to všechny nebo některé uvedené níže:

* Jméno, příjmení;
* Datum narození;
* Číslo občanského průkazu;
* Rodinný stav;
* Adresa;
* E-mailová adresa;
* Telefonní číslo;
* Bankovní účet;
* Identifikační číslo nájemce, jedná-li se o osobní údaj;
* Daňové identifikační číslo,

a to v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), (dále jen „Nařízení“), a to za účelem poskytnutí plnění ze smlouvy a dále za účelem evidence smlouvy a případného budoucího uplatnění a obranu práv a povinností smluvních stran.

**XI.2.** Uchování a zpracování osobních údajů je za výše uvedeným účelem po dobu 10 let od realizace poslední části plnění dle smlouvy, nepožaduje-li jiný právní předpis uchování smluvní dokumentace po dobu delší.

Výše uvedené zpracování je umožněno na základě

* čl. 6 odst. 1 písm. b) Nařízení – zpracování nezbytné pro splnění smlouvy, a
* čl. 6 odst. 1 písm. f) Nařízení – je-li to nezbytné pro účely oprávněných zájmů správce.

**XI.3.** Pronajímatel prohlašuje, že veškeré osobní údaje jsou důvěrné a nebudou poskytnuty žádné třetí osobě. Výjimku představují zpracovatelé, kterými jsou:

* Poskytovatel informačního systému QI;
* Poskytovatel centrálního datového úložiště;
* Poskytovatel softwaru MS Office;
* Poskytovatel vyúčtování spotřebovaných služeb.
* Případně další poskytovatelé zpracovatelských softwarů, služeb a aplikací, které však v současné době pronajímatel nevyužívá.

**XI.4.** Nájemce má podle Nařízení právo:

* požadovat po pronajímateli informaci, jaké osobní údaje zpracovává,
* vyžádat si u pronajímatele přístup k těmto údajům a tyto nechat aktualizovat nebo opravit, popřípadě požadovat omezení zpracování,
* požadovat po pronajímateli výmaz osobních údajů – výmaz pronajímatel provede, pokud tento výmaz není v rozporu s odst. XI.1. tohoto článku a oprávněnými zájmy pronajímatele,
* na přenositelnost údajů a právo požadovat kopii zpracovávaných osobních údajů,
* na účinnou soudní ochranu, pokud má za to, že jeho práva podle Nařízení byla porušena v důsledku zpracování jeho osobních údajů v rozporu s tímto Nařízením,
* v případě pochybností o dodržování povinností souvisejících se zpracováním osobních údajů obrátit se na pronajímatele nebo na Úřad pro ochranu osobních údajů.

**XII.**

**Závěrečná ustanovení**

**XII.1.** Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 – Situační plánek – nájem divadelních prostor

Příloha č. 2 – Seznam pronajatých movitých věcí

Příloha č. 3 - Kopie dokladu o vyvěšení záměru

Příloha č. 4 – Samostatná příloha

Příloha č. 5 – Seznam vybavení nahrávacího studia

Příloha č. 6 – Seznam zvukové techniky jeviště

Příloha č. 7 – Seznam vybavení zvukové režie

Příloha č. 8 - Seznam světelné techniky – jeviště + režie

Příloha č. 9 – Opravy, výměny a servis majetku TCP

**XII.2.** Tato smlouva představuje úplné ujednání smluvních stran. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze formou písemného dodatku a za souhlasu obou smluvních stran.

**XII.3.** Skutečnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými předpisy, zejména občanským zákoníkem a zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

**XII.4.** Nájemce je povinen oznámit pronajímateli do 5 dnů jakoukoli změnu identifikačních údajů uvedených v preambuli smlouvy a jakoukoli změnu údajů uvedených ve výpisu z obchodního rejstříku.

Ustanovení čl. X. odst. X.4, X.5, X.6, X.7 a X.9 zůstávají v platnosti a pouze se přečíslovávají na čl. XII. odst. XII.5, XII.6, XII.7, XII.8, XII.9.

**II.**

**1.** Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu tohoto dodatku č. 6 má nájemce
u pronajímatele složenou jistotu ve výši 316.296,- Kč, dle smlouvy o nájmu nebytových prostor ev. č. 90/99/03 ze dne 18. 5. 1999 v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že na úhradu jistoty dle čl. V. odst. V. 6. smlouvy ve znění tohoto dodatku č. 6 se započítává částka ve výši 316.296,- Kč z jistoty složené nájemcem dle smlouvy o nájmu nebytových prostor
ev. č. 90/99/03 ze dne 18. 5. 1999 v platném znění.

**2.** Ostatní ustanovení shora uvedené smlouvy zůstávají v platnosti beze změny.

**3.** Dodatek se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, přičemž tři vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

**4.** V souladu s § 36 odst. 1 a s přihlédnutím k § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto pronajímatel potvrzuje, že záměr pronajmout nemovitost, resp. prostor sloužící podnikání, jak uvedeno v čl. II. této smlouvy, byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy pod evidenčním číslem
HOM-6310/2018 od 24. 4. 2018 do 9. 5. 2018, což je doloženo v příloze č. 3 této smlouvy jako její nedílná součást. Zveřejněním záměru je právní jednání platné. Toto potvrzení pronajímatele není doložkou ve smyslu zákona uvedeného v tomto odstavci.

**5.** Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tento dodatek byl uveden v centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení tohoto dodatku, datum jeho podpisu a text tohoto dodatku.

**6.** Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v tomto dodatku nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

**7.** Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění tohoto dodatku v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) zajistí společnost TRADE CENTRE PRAHA a.s.

**8.** Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jeho uveřejnění prostřednictvím registru smluv.

**9.** Smluvní strany shodně prohlašují, že tento dodatek je sepsán dle jejich svobodné vůle a jako správný jej stvrzují svými podpisy.

**10.** Nedílnou součástí tohoto dodatku jsou následující přílohy, které plně nahrazují přílohy smlouvy:

Příloha č. 1 – Situační plánek – nájem divadelních prostor

Příloha č. 2 – Seznam pronajatých movitých věcí

Příloha č. 3 - Kopie dokladu o vyvěšení záměru

Příloha č. 4 – Samostatná příloha

Příloha č. 5 – Seznam vybavení nahrávacího studia

Příloha č. 6 – Seznam zvukové techniky jeviště

Příloha č. 7 – Seznam vybavení zvukové režie

Příloha č. 8 - Seznam světelné techniky – jeviště + režie

Příloha č. 9 – Opravy, výměny a servis majetku TCP

za pronajímatele: za nájemce:

V Praze dne 26.9.2018 V Praze dne 8.10.2018

……………………………………….. …………………………………..

 Ing. Robert Plavec Karel Heřmánek

 předseda představenstva jednatel společnosti

………………………………………..
 Ing. Robert Höhne

 člen představenstva