



**SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITOSTI
č. 2018/OBN/1175**

uzavřena mezi níže uvedenými smluvními stranami:

Městská část Praha 10

se sídlem Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10

IČO: 00063941

DIČ: CZ00063941

zastoupená Ing. Vladimírem Novákem, starostou

ke smluvnímu jednání oprávněn Mgr. Tomáš Staněk, pověřený vedením odboru bytů
a nebytových prostor

bankovní spojení č. ú.: **9021-2000733369/0800**

variabilní symbol: **1986101001**

(dále jen **pronajímatel**)

a

B M M Art s.r.o.

se sídlem Radlická 2485/103, 150 00 Praha 5

IČO: 632 21 349

DIČ: CZ63221349

zastoupena Vítězslavem Brožem, narozeným [REDACTED]

bytem [REDACTED] Turnov

bankovní spojení: č. ú.: [REDACTED]

(dále jen **nájemce**)

(pronajímatel a nájemce dále společně také jen jako „účastníci“)

uzavírají na základě usnesení Rady m. č. Praha 10 č. 620 ze dne 26. 7. 2018, podle zákona
č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, tuto

nájemní smlouvu

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel má na základě zákona č.131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a Statutu svěřeny do správy věci, které jsou vlastnictvím hl. m. Prahy a které pronajímá nájemci:
 - a) Objekt Strašnické divadlo č. p. **1986** o celkové výměře **642,55 m²**, a to **559,02 m²** v **1. NP** a **83,53 m²** v **1. PP**, na pozemku parc. č. **2796/49**, č. o. **53**, v ulici **Solidarity**, a pozemek parc. č. **2796/49** o výměře **974 m²** včetně venkovních úprav, vše v k. ú. Strašnice, zapsáno na LV č. **2476** vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, svěřeno do správy m. č. Praha 10 (dále jen Divadlo).
 - b) Soubor věcí movitých, jejichž seznam bude součástí předávacího protokolu, který tvoří samostatnou přílohu č. 3 této smlouvy ve smyslu ustanovení odst. 3 tohoto článku.

Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází a jak je specifikován přílohou č. 1 této smlouvy a jak je uveden v předávacím protokolu, který tvoří samostatnou přílohu č. 3 této smlouvy, a to nemovitosti a věci movité ke dni podpisu tohoto protokolu.

Součástí protokolu jsou příslušné platné revizní správy zařízení, u kterých je to předepsáno zákonem.

2. Předmětem nájmu není nebytový prostor restaurace v objektu.
3. Nájemce současně podpisem této smlouvy prohlašuje, že si pronajímanou nemovitost i veškeré pronajímané věci movité prohlédl a seznámil se s jejich stavem, tento stav mu vyhovuje a v tomto stavu předmět nájmu do nájmu přebírá a přijímá.

II.

Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu pro účely **provozování divadla**.

III.

Doba nájmu a skončení nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu **určitou**, a to do **31. 12. 2019** s opcí na prodloužení nájmu do zahájení rekonstrukce nemovitosti, nejpozději však do 31. 12. 2021, pokud nedojde do té doby k zahájení rekonstrukce. K uplatnění opce je nezbytné, aby nájemce předložil pronajímateli písemné oznámení o uplatnění opce nejpozději do 30. 10. 2019.
2. Nájem věcí nemovitých začíná dnem nabytí účinnosti této smlouvy. Nájem věcí movitých začíná dnem předání movitých věcí pronajímatelem nájemci formou písemného předávacího protokolu, který tvoří samostatnou přílohu č. 3 této smlouvy.
3. Nájem založený touto smlouvou končí:
 - a) uplynutím doby nájmu
 - b) písemnou dohodou obou smluvních stran
 - c) zánikem nájemce
 - d) zánikem předmětu nájmu
 - e) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele nebo nájemce z důvodů pod uvedených v čl. III. odst. 3. písm. f), g) a h) této smlouvy, Výpovědní doba činí 3 měsíce a začíná běžet 1. dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně
 - f) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele z důvodu závažného a prokazatelného porušení zákonných povinností a povinností stanovených touto smlouvou ze strany nájemce. Pro tyto případy činí výpovědní doba třicet kalendářních dní a začíná běžet ode dne doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně,
 - g) písemnou výpovědí ze strany nájemce z důvodu závažného a prokazatelného porušení zákonných povinností a povinností stanovených touto smlouvou ze strany pronajímatele. Pro tyto případy činí výpovědní doba třicet kalendářních dní a začíná běžet ode dne doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně,
 - h) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele z důvodu zahájení rekonstrukce s výpovědní dobou 3 měsíců, která začíná běžet 1. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď nájemci doručena. Výpovědní důvod bude možné uplatnit nejdříve ke dni, kdy bude uzavřena smlouva o dílo mezi pronajímatelem a dodavatelem stavebních prací na převážnou část stavebních prací k rekonstrukci předmětu nájmu.
4. Nájemce se zavazuje přijímat písemnosti od pronajímatele na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy (dále jen smluvená adresa). V případě změny smluvené adresy uvedené v záhlaví této smlouvy se nájemce zavazuje neprodleně, nejpozději však do 7 dnů od změny smluvené adresy,

učinit na příslušném oddělení pro správu nebytových prostor Úřadu m. č. Praha 10 osobně do protokolu písemné prohlášení o změně smlouvené adresy. Do doby provedení takového prohlášení je nájemce povinen zajistit přijímání písemností na stávající smlouvené adrese uvedené v platném znění smlouvy. Za den doručení písemnosti (výpovědi, odstoupení od smlouvy nebo jakékoliv jiné písemnosti) od pronajímatele nájemci bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy nájemce odmítl písemnost od pronajímatele převzít, nebo též den, kdy uplynul při druhém pokusu o doručení poslední den doby pro uložení doporučeně zaslané písemnosti na příslušné poště v obvodu smlouvené adresy, v případě že si nájemce písemnost nepřevzme.

5. Smluvní strany sjednaly, že pro účely této smlouvy, se za den doručení písemnosti (výpovědi, odstoupení od smlouvy nebo jakékoliv jiné písemnosti) od pronajímatele nájemci, též považuje den, kdy nájemce odmítl písemnost od pronajímatele převzít, nebo též den, kdy marně uplynul při druhém pokusu o doručení poslední den doby pro uložení doporučeně zaslané písemnosti na příslušné poště v obvodu smlouvené adresy, v případě že si nájemce písemnost nepřevzme.

IV.

Nájemné a úhrada za služby

1. Výše nájemného se s přihlédnutím a v souladu s usnesením RMČ Praha 10 č. **620** ze dne **26. 7. 2018** sjednává ve výši **200 Kč/m²/rok** za divadlo a **360 Kč/m²/rok** za divadelní klub, tedy **141.874,80 Kč** (slovy: **sto čtyřicet jedna tisíc osm set sedmdesát čtyři** koruny české a **osmdesát haléřů**) ročně za pronájem nemovité věci. Nájem pozemků a staveb je osvobozen od DPH podle § 56 odst. 1 a 3 zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Nájem za pronajaté věci movité činí **2 Kč** ročně včetně DPH. Celkem řádné nájemné činí **141.876,80 Kč** (slovy: **sto čtyřicet jedna tisíc osm set sedmdesát šest** korun českých a **osmdesát haléřů**) za rok. Nájemce se zavazuje zaplatit první nájemné do třiceti dnů po podpisu této smlouvy.
2. V nájemném není zahrnuta úhrada za teplo, teplou užitkovou vodu (TUV), vodné a stočné, elektrickou energii, telefon, odvoz odpadu, úklid a případné další služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Tyto služby bude hradit nájemce sám přímo dodavatelům těchto služeb, a to na základě smluv uzavřených přímo mezi dodavatelem těchto služeb a nájemcem svým jménem a na účet dodavatele. Nájemce je za služby, zajišťované mu pronajímatelem, povinen hradit na shora uvedený účet pronajímatele zálohy ve výši určené pronajímatelem, které jsou uvedené ve výpočtovém listě, jenž tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
3. Výši záloh a cenu služeb je pronajímatel oprávněn změnit v návaznosti na změny jejich skutečné ceny či v případě nedostačujících záloh v předcházejícím kalendářním roce, aby výše stanovených záloh pokrývala cenu poskytovaných služeb v předcházejícím kalendářním roce zvýšenou o prokazatelný nárůst cen těchto služeb od subdodavatelů pronajímatele v příslušném roce.
4. Kromě těchto nákladů hrazených přímo dodavatelům se nájemce zavazuje hradit také úhradu za odběr služeb (vodné, stočné, teplo a TUV) v nebytovém prostoru, který zasahuje do bytového domu Brigádníků 1819/19.
5. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za služby dle čl. IV. odst. 4. této smlouvy měsíční zálohy dle aktuálně platných výpočtových listů, a to na účet uvedený ve výpočtovém listě, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Tyto zálohy podléhají vyúčtování, které pronajímatel provede vždy 1x ročně, a to do 30. 6. následujícího roku.

6. Nájemce je povinen nakládat na vlastní náklady s odpady, které vznikají při užívání předmětu nájmu z činnosti nájemce i podnájemců a jejich zaměstnanců nebo osob blízkých a návštěvníků Divadla. Při nakládání s takovými odpady je nájemce povinen dodržovat příslušné platné obecně závazné právní předpisy (platné vyhlášky hl. m. Prahy v oblasti nakládání s odpady) a dále se nájemce zavazuje podřídit se při nakládání s těmito odpady písemným pokynům pronajímatele. Nájemce je povinen při skladování nebo používání hořlavých látek (pohonné hmoty, nafty, barva a ředidla) a výbušných látek (PB - acetylen, kyslík postupovat podle zákona o požární ochraně č.133/1985 Sb., zákona č. 89/2012 Sb., zákona č.203/1994 Sb. a vyhlášky MV ČR č. 37/1986 Sb.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má právo na kontrolu stavu předmětu nájmu. Tuto kontrolu bude pronajímatel provádět ve vhodném termínu, zpravidla po předchozí dohodě s nájemcem.
2. Pronajímatel umožní nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen zajišťovat opravy potřebné k udržení podstaty budovy jako opravy střechy, pláště budovy, nosných konstrukcí, rozvodů, přípojek apod.
3. Pronajímatel zadává a hradí veškeré výdaje na opravy a změny předmětu nájmu, které mají charakter technického zhodnocení předmětu nájmu, které sám (též i na návrh nájemce) určí. Ostatní stavební a technické úpravy předmětu nájmu, které mají rovněž charakter technického zhodnocení předmětu nájmu, mohou být prováděny nájemcem, podnájemci nebytových prostor nebo třetími osobami pouze na základě samostatné smlouvy uzavřené s pronajímatelem.
4. K umístění reklam, reklamních ploch a vývěsních štítů nebo podobným znamením na předmětu nájmu je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele, a za podmínek pronajímatelem stanovených zvláštní dohodou. Pronajímatel se zavazuje dávat souhlas, připomínky nebo případný nesouhlas ke smlouvám o podnájmu s podnájemci bez zbytečného odkladu.
5. O vyřazení a likvidaci opotřebovaných pronajatých movitých věcí rozhoduje pouze pronajímatel, a to na návrh nájemce. Pronajímatel se zavazuje dávat souhlas, připomínky nebo případný nesouhlas k likvidaci, či vyřazení bez zbytečného odkladu.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu obvyklým způsobem, v souladu s účelem nájmu uvedeným v čl. II. této smlouvy, udržovat jej v dobrém technickém a estetickém stavu tak, aby nedocházelo ke škodám materiálního charakteru. V případě vzniku takovéto škody vinou nájemce nebo osob ve vztahu k nájemci nebo návštěvníky Divadla, nájemce za takovou škodu odpovídá a je povinen bez zbytečného odkladu uvést předmět nájmu do stavu před vznikem škody, případně škodu pronajímateli finančně nahradit.

Nájemce je oprávněn dát do podnájmu nebytové prostory v pronajaté nemovitosti, případně i část pronajatých nemovitostí, až po předchozím souhlasu pronajímatele. K žádosti o písemný souhlas připojí nájemce návrh smlouvy o podnájmu. Nájemce je povinen doručit pronajímateli jedno vyhotovení příslušné podnájemní smlouvy ve lhůtě jednoho týdne od jejího uzavření.

Všechny podnájemní smlouvy a všechny jejich dodatky musí být odsouhlaseny pronajímatelem, to neplatí v případě krátkodobého podnájmu (do 48 hodin), který je svým charakterem spojený s kulturní činností nájemce a také s účelem nájmu.

2. V těchto případech není předchozí souhlas pronajímatele třeba, nájemce je však povinen tuto skutečnost pronajímateli oznámit (s výjimkou krátkodobých jednorázových podnájmů na jednotlivé akce) a spolu s oznámením mu doručit 1 vyhotovení uzavřené podnájemní smlouvy ve lhůtě uvedené v čl. VI. odst. 2. Ostatní podmínky podnájemních smluv je nájemce oprávněn sjednávat dle svého uvážení, avšak vždy tak, aby nedošlo k poškození zájmů pronajímatele a byl respektován účel nájmu ve smyslu ustanovení čl. II. této smlouvy.
3. Nájemce odpovídá za škody, způsobené pronajímateli zaviněním svých zaměstnanců i podnájemci nebo jinými osobami, které se v pronajatých prostorách s jeho vědomím zdržují, přitom je povinen ohlásit pronajímateli zjištěné škody neprodleně po jejich zjištění, bez ohledu na to, zda je způsobil sám, nebo někdo jiný.
4. Nájemce je povinen umožnit vstup do pronajaté nemovitosti pracovníkům pronajímatele nebo jím pověřeným osobám za účelem kontroly majetku a hospodaření s předmětem nájmu, nebo za účelem přípravy rekonstrukce objektu, a to zejména zaměřovacích a projektových prací, a také z důvodu přípravy a průběhu soutěže na veřejnou zakázku. Nájemce se zavazuje zpřístupnit pronajatou nemovitost pronajímateli ihned v případě havárie nebo jiné obdobné mimořádné situace. Nebude-li toto možné, nájemce poskytuje tímto pronajímateli souhlas ke vstupu do předmětné nemovitosti v jeho nepřítomnosti, a to za účelem odstranění havárie nebo řešení jiné obdobné mimořádné situace, jejíž řešení nesnese odkladu.
5. Nájemce se zavazuje neprovádět v předmětu nájmu stavební úpravy, které vyžadují stavební povolení či ohlášení dle stavebního zákona, nebo jiné podstatné změny, zejména umísťovat na nich vývěsní štíty, osvětlení, zařízení sloužící k reklamě apod. bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Tento souhlas nenahrazuje stavební povolení. Pokud nájemce toto ustanovení poruší, bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn požadovat odstranění těchto úprav a nájemce je povinen neprodleně na vlastní náklady tyto úpravy odstranit.
6. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady běžné opravy a údržbu. Zásahy prováděné nad rámec běžných oprav a údržby smí provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Žádost o tento souhlas se nájemce zavazuje doložit rozpočtem a ostatními informacemi potřebnými k posouzení účelnosti záměru nájemce. Běžnou opravou je činnost, kterou se zejména odstraňují vady věci, následky jejího poškození nebo účinky jejího opotřebení za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Údržbou se rozumí činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení, předchází jeho následkům a odstraňují drobnější závady.
8. Stavební popř. jiné technické úpravy, které provede nájemce v pronajaté nemovitosti na své náklady a s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č.586/1992 Sb., o dani z příjmu (dále jen ZDP), v platném znění, bude po dobu trvání této nájemní smlouvy, v souladu s § 28 odst. 3 ZDP zavazuje nezvýšit po dobu trvání nájemní smlouvy vstupní cenu nemovitosti o hodnotu těchto úprav. Ustanovení tohoto odstavce nenahrazuje předchozí písemný souhlas pronajímatele ke stavebním a jiným technickým úpravám. Předmětný souhlas uděluje pronajímatel vždy samostatně.

9. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s právním řádem, pravidly slušnosti a dobrými mravy. Nájemce nebude v pronajatých prostorech provozovat činnost, která by způsobovala nadměrný hluk, nadměrné znečištění nebo jiným způsobem nadměrně obtěžovala okolí.
10. V případě havárie v pronajaté nemovitosti je nájemce povinen provést zásah, který zamezí vzniku dalších škod na majetku pronajímatele, jakož i třetích osob. Dále je povinen neprodleně informovat pronajímatele o škodách, závadách či ztrátách, k nimž došlo takovouto mimořádnou událostí.
11. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu nájmu veškeré příslušné bezpečnostní (BOZP), požární, technické a hygienické obecně závazné právní předpisy a normy, platné na území České republiky, jakož i všechny ostatní příslušné platné ČSN, které nemají charakter obecně závazného právního předpisu. Dále se nájemce zavazuje dodržovat veškeré písemné bezpečnostní (OZP) a protipožární předpisy a písemné pokyny, vydané pronajímatelem pro příslušnou nemovitost, s těmito předpisy musí být nájemce sám nebo prostřednictvím jeho zaměstnance písemně seznámen a být o nich řádně poučen. Nájemce se zavazuje nést případnou odpovědnost za škody vzniklé v souvislosti s nesplněním těchto povinností a zavazuje se uhradit pronajímateli vzniklé škody a sankce, uložené pronajímateli v souvislosti s nesplněním výše uvedených smluvních podmínek, přiměřených pokynů v této souvislosti pronajímatelem jednostranně písemně uložených, nebo povinností plynoucích z platných právních předpisů. Tímto ustanovením nejsou dotčena obecná ustanovení o náhradě škody, dle platných právních předpisů a ostatní ustanovení této smlouvy.
12. Do 15 dnů po skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté věci nemovité i věci movité, které jsou předmětem nájmu, protokolárně předat pronajímateli včetně podrobného soupisu předávaných věcí movitých a všech dokumentů o evidenci, vyřazování a provedených inventurách těchto věcí. Datum podepsání protokolu je rozhodné pro posuzování vzájemných vztahů.
13. Nájemce se dále zavazuje:
 - a) provádět jednou ročně inventarizaci pronajatého majetku a předkládat pronajímateli tuto aktualizovanou inventarizaci nejpozději do 31. 1. následujícího kalendářního roku
 - b) umožnit zástupcům pronajímatele účast při inventarizaci a přizpůsobit termín inventarizace požadavku pronajímatele
 - c) provést a pronajímateli předložit závěrečnou inventarizaci pronajatého majetku ke dni skončení nájmu
 - d) zajišťovat po dobu nájmu na vlastní náklady průběžné provádění revizí všech zařízení, u nichž to právní předpisy vyžadují, a včasné odstranění zjištěných závad a zajišťovat plnění předepsaných povinností v oblasti požární ochrany, zdraví a bezpečnosti podnájemců a hygienické ochrany předmětu nájmu
 - e) zajišťovat podle potřeby na vlastní náklady provádění dezinfekce, dezinfekce a deratizace společných prostor objektu
 - f) zajišťovat na vlastní náklady pravidelný a účinný úklid pronajatého objektu a pronajatých ploch, zajišťovat pravidelnou a účinnou údržbu ploch zeleně na předmětu nájmu

