

## Důvodová zpráva

žadatel: **ADVERTE s.r.o.**  
se sídlem: Boleslavská 530/31, 293 06 Kosmonosy  
IČ: 247 60 544, DIČ: CZ24760544

adresa NP: **Solidarity 1986/53, Strašnice, Praha 10**





Společnost ADVERTE s.r.o., žádá o pronájem objektu Strašnického divadla. Se společností byly uzavřeny dvě smlouvy o podnikatelském nájmu na dobu určitou (krátkodobý pronájem), s termínem ukončení nájmu ke dni 20. 7. 2021. Nájemní vztah byl uzavřen po ukončení nájemního vztahu s předchozím nájemcem, a to z důvodu nehrzení nájemného a služeb spojených s užíváním objektu. Paní Šebková, jednatelka a jediný společník firmy ADVERTE s.r.o., žádá o pokračování nájemního vztahu do 31. 12. 2021. Jako důvod žádosti uvádí, že do objektu divadla již investovala nemalou finanční částku z vlastních prostředků k zušlechtnění divadelních prostor a úprav prostředí pro diváky. Ráda by dál prostory divadla opravila a zrekonstruovala pro lepší komfort návštěvníků. Jejím cílem je přinést lidem radost a pobavení z kulturních zážitků.

Nebytový prostor bude i nadále užívat k účelu nájmu: provozování divadla a divadelního klubu.

Záměr pronájmu objektu byl zveřejněn na úřední desce.

**Vyjádření OBN/NP:** Nemá námitek k uzavření smlouvy o nájmu nemovitosti. Navrhovaná výše nájemného je v souladu se Zásadami hospodaření s nebytovými prostory svěřenými MČ Praha 10, kde je určeno nájemné v minimální výši 200 Kč/m<sup>2</sup>/rok, a to pro nebytové prostory pronajímané v zájmu MČ, např. pro orgány státní správy, veřejnoprávní instituce, vzdělávací zařízení, neziskové organizace apod. (bod 5.3.3).

## Žádost o pronájem prostor divadla

<b>Adverte s.r.o.</b>		ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10 HLAVNÍ PODATELNA Došlo dne: 28-04-2021 Přílohy: 
se sídlem Kosmonosy, Boleslavská 530/31, PSČ 29306 zapsána v OR vedeném MS v Praze oddíl C., vložka 172077		
doručovací adresa: Sellnerova 284, 293 01 Mladá Boleslav IČ: 24760544 DIČ: CZ24760544 Tel.: +420 605 233 333 e-mail:  datová schránka: nifv4c4		
V Mladé Boleslavi, dne 28.4.2021		
Městská část Praha 10 Vršovická 1429/68 101 00 Praha 10		<b>MC Praha 10</b> Doručeno: 28.04.2021 <b>P10 – 199901/2021</b> listy: 2 přílohy: 0 sv.příloh: 0  np10es148b738
K rukám Ing. Roman Březina vedoucí odboru bytů a nebytových prostor		
<b><u>Věc: Žádost o pronájem prostor Strašnického divadla</u></b>		
Vážení,		
jako jediná jednatelka a společník společnosti Adverte s.r.o., se sídlem Kosmonosy, Boleslavská 530/31, PSČ 29306, IČ: 247 60 544, která je zapsána v OR vedeném MS v Praze oddíl C., vložka 172077, si dovoluji podat tuto žádost o pronájem objektu Strašnického divadla. Ráda bych požádala radu městské části o projednání této mé žádosti, kterou odůvodňuji následovně:		
Se Strašnickým divadlem jsem spojena již od roku 2019, ačkoli to možná řada radních nebude vůbec vědět. Nejsem typ člověka, který by o sobě chtěl dávat vědět, spíše se snažím přinést lidem radost a pobavení z příjemných kulturních zážitků, a to v příjemném prostředí divadla nebo jiného kulturního zařízení. Možná o mé osobě a mé firmě nevíte, přestože jsem měla uzavřenu (dle mého názoru legitimní) Smlouvu o podnájmu prostor sloužících podnikání ze dne 8.7.2019 jako podnájemce se společností B M M Art s.r.o., IČ: 632 21 349 jako nájemcem, která mi tvrdila, že má vše řádně projednáno a schváleno Vámi jako radou městské části Praha 10 jako pronajímatelem, se kterým má tato firma smlouvu o nájmu. Samozřejmě jsem chtěla hned při uzavření smlouvy o podnájmu vidět nájemní smlouvu a Váš souhlas s podnájmem, a hned v článku 1.2. mé smlouvy o podnájmu jsem měla od nájemce B M M Art s.r.o. potvrzeno, že je oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu podnájemci, a to za splnění povinností předpokládaných Nájemní smlouvou, zejména splnění účelu nájmu, a to provozování divadla, a přenechat tak do podnájmu předmět podnájmu specifikovaný v odst. 1.1 této smlouvy. Toto ustanovení mi nájemce podepsal a tvrdil mi, že má vše s Vámi projednané a schválené. Neměla jsem důvod mu nevěřit a nyní jsem se dověděla, že jsem se velmi mýlila.		
Až nyní jsem se dověděla, že jsem platila sjednané nájemné a náklady na energie a další platby související s provozem divadla dle zřejmě absolutně neplatné smlouvy, která nebyla Vámi schválena. Veškeré své závazky vůči firmě BMM Art s.r.o. mám vyrovnané, a tato firma mi dosud nepředložila ani vyúčtování energií, aby mi případně vrátila alespoň přeplatek na energiích, když divadlo nemohlo být provozováno z důvodu opatření vlády proto šíření choroby Covid – 19. Co se týká fixních záloh na energie od pana Brože jsem neobdržela ani jedno vyúčtování za teplo a vodu, několikrát jsem ho žádala i jeho paní účetní o doložení vyúčtování. Dále jsem mu vypsala odehraná představení za r. 2020 a 2019 a prosila ho o snížení záloh na uvedené energie, neboť se nehrálo a taktéž ho upozornila na neplnění Smlouvy, kdy divadlo pronajímá i dalším společnostem za účelem realizování kulturních akcí, natáčení seriálů apod., kdy náklady za energie platila moje společnost.		

Co se týká záloh na elektřinu / elektřina nebyla součástí Smlouvy, kterou p. Brož s Městskou částí Praha 10 uzavřel/ vše jsem platila v plné výši, kde evidujeme velký přeplatek a nyní můj právní zástupce firmu BMM Art s.r.o. o okamžité vyúčtování záloh za elektřinu, které již proběhlo v prosinci 2020 a zaslání přeplatku na náš účet.

Dále je nezbytné uvést hlavně tu skutečnost, že jsem do Strašnického divadla z vlastních prostředků nainvestovala částku cca 600 000,-Kč do vybavení a zušlechtnění prostor divadla. Tyto prostory ve Vašem vlastnictví jsem zhodnotila svým nákladem. V tuto chvíli nehodlám tyto své investice do divadelních prostor nijak měnit nebo vracet, naopak jsem připravena je plně využít pro diváky a návštěvníky divadla.

Vzhledem k tomu, že jsem se nyní dostala k informacím, že smlouva o podnájmu nebyla zřejmě Vámi schválena, a proto je možné ji považovat za neplatnou, z čehož mi plynou nároky jak vůči nájemci, tak vzhledem k investicím do objektu i vůči pronajímateli, dovoluji si Vás tímto poprosit o projednání možnosti pronájmu uvedeného objektu Strašnické Divadlo a to na dobu od 1.května 2021 do 31. prosince 2021 mé společnosti Adverte s.r.o. Důvody jsem v podstatě popsala výše. Hlavním důvodem je samozřejmě neplnění nájemní smlouvy ze strany společnosti BMM Art s.r.o. vůči Vám. Naopak moje společnost Adverte s.r.o svou podnájemní smlouvu plnila ve všech bodech, tj. platila jsem řádně nájemné panu Brožovi a do tohoto objektu divadla jsem nainvestovala velké množství financí na rekonstrukci a zkrášlení divadla, aby diváci byli spokojeni a rádi se vraceli do tohoto nádherného objektu, kde působil i Divadlo Jára Cimrmana. Chtěla jsem pro diváky vybudovat příjemné prostředí, aby se zde cítili jako doma a užili si kulturní zážitky. Čili vybudování nového zázemí pro diváky, hlediště, nové koberce, nová křesla do hlediště, nové podlahy ve foyer, kavárna, opravené jeviště, kompletní vymalování celého divadla, pokladna atd. Prostě investice, která se díky tvrdému lockdownu vlády ČR a epidemii Covid - 19 zatím nemohla finančně vrátit, neboť jsme měli zákaz divadelní činnosti během pandemie.

V případě, že byste souhlasili s nájmem divadla mé společnosti Adverte s.r.o., navrhuji platbu nájemného na stejné úrovni jako dosud, tedy částku okolo 11.000,-Kč / měsíčně, kterou jsem připravena i přes uvedené skutečnosti mých investic a i vzhledem k situaci platit. Ráda bych v případě Vašeho souhlasu projednala i možnost započtení mých investic do divadla proti nájmu. Doklady o investicích mám k dispozici v účetnictví.

Protože mám závazky vůči našim divákům a musím odehrát představení, která byla zrušena, moc ráda bych splnila tyto závazky během několika nejbližších měsíců. Nyní počítám, že nejdříve tak koncem srpna 2021, možná i červen 2021 bychom mohli již odehrát první představení, pokud se diváci nebudou bát a splníme všechny požadavky Ministerstva zdravotnictví ČR pro rozvolnění, pokud tak vláda ČR povolí.

Dále máme v plánu realizovat i jiný kulturní program pro děti i další věkové kategorie, abychom opět diváky ze Strašnic obohatili kulturními zážitky po smutném a dlouhém covidovém období. Velmi ráda Vám moje představy představím , pokud budete mít zájem.

Na závěr mi dovoluje ještě sdělit, že divadlo je moje srdeční záležitost, proto bych se moc ráda účastnila výběrového řízení na pronájem Strašnického divadla, a hlavně bych jej velmi ráda úspěšně absolvovala. Jsem typ člověka, který podniká srdcem i hlavou, občas to srdce převažuje, ale důležité je být čestný, platit závazky a rozdávat lidem radost, lásku a pohodu. To nyní potřebujeme všichni v naší společnosti.

Předem moc děkuji za Vaše vyjádření k mé žádosti.

ADVERTE s.r.o.



*OP. 4. 21*

Zápis (výňatek) z jednání KMN ze dne 26. 5. 2021 (poř. č. 3/7)



## ZÁPIS z jednání komise konané 26. 5. 2021

KMN – komise majetková a nebytových prostor  
ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, v zasedačce 411a)

**Přítomni:** Mgr. David Satke – předseda KMN  
doc. Ing. Lucie Sedmíhradská Ph.D., Mgr. Václav Vlček, Ing. Michal Narovec, Ing. Pavel Hájek a JUDr. Pavel Šutka - členové komise KMN

**Omluvil se:** doc. Ing. Petr David, Ph.D.

**Hosté:** Ing. Petr Beneš - místostarosta, Bc. Iva Petřinová – vedoucí oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace, Ing. arch. Jiří Zákostelný - vedoucí referátu rozvoje veřejných prostor, Josef Klogner – vedoucí referátu nebytových prostor a Ing. Zdeněk Pistora, CSc. – vedoucí referátu stavebně - technického

**Zapsal:** Petr Stejskal tajemník KMN

### **K usnášenischopnosti KMN:**

Zasedání KMN zahájil a od 17:05 hod. vedl předseda KMN Mgr. David Satke. Komise zahájila jednání v počtu 6 členů. Od 17:57, kdy z jednání odešla doc. Ing. Lucie Sedmíhradská Ph.D., komise jednala v počtu 5 členů a to až do konce jednání. Komise byla po celou dobu jednání usnášenischopná. Jednání bylo ukončeno v 20:11 hod.

### **1. Zahájení komise**

hlasování o přítomnosti na jednání komise pro:  
- Ing. Petra Beneše – místostarostu

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: PŘÍTOMNOST Ing. PETRA BENEŠE - MÍSTOSTAROSTY NA JEDNÁNÍ KMN BYLA SCHVÁLENA

### **2. Schválení programu**

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: PROGRAM BYL SCHVÁLEN

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S UMÍSTĚNÍM A INSTALACÍ OZNAČENÍ KOMUNITNÍHO CENTRA „OLGA“ A SOUVISEJÍCÍCH PRVKŮ (LOGA) NA PORTÁLOVÝCH VÝKLADCÍCH NEBYTOVÉHO PROSTORU**

Poř. č. 3/6

**Projednáni žádosti o schválení návrhu smlouvy o podnájmu**

*Komise SOUHLASÍ s uzavřením smlouvy o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání za cenu =1.350,-Kč/m2/rok (dle Zásad), výše takto stanoveného podnájemného bude dodatkem k nájemní smlouvě promítnuta do výše nájmu za prostory, které jsou předmětem podnájmu tj. (část objektu v 1. NP o celkové výměře 99,2 m<sup>2</sup> skládající se z kavárny, baru, kanceláře, chodby a skladu).*

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 4

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 1 (Mgr. Václav Vlček)

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S UZAVŘENÍM SMLOUVY O PODNÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ ZA CENU =1.350,-KČ/M2/ROK (DLE ZÁSAD), VÝŠE TAKTO STANOVENÉHO PODNÁJEMNÉHO BUDE DODATKEM K NÁJEMNÍ SMLouvĚ PROMÍTNUTA DO VÝŠE NÁJMU ZA PROSTORY, KTERÉ JSOU PŘEDMĚTEM PODNÁJMU tj. (ČÁST OBJEKTU V 1. NP O CELKOVÉ VÝMĚŘE 99,2 m<sup>2</sup> SKLÁDAJÍCÍ SE Z KAVÁRNY, BARU, KANCELÁŘE, CHODBY A SKLADU)**

Poř. č. 3/7

**Projednáni žádosti o uzavření smlouvy o nájmu nemovitosti**

*Komise SOUHLASÍ s uzavřením smlouvy o nájmu nemovitosti na dobu určitou po skončení krátkodobého pronájmu do 31. 12. 2021s firmou ADVERTE s.r.o.*

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 4

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 1

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU NEMOVITOSTI NA DOBU URČITOU PO SKONČENÍ KRÁTKODOBÉHO PRONÁJMU DO 31. 12. 2021S FIRMOU ADVERTE S.R.O.**

Poř. č. 6/3

**Projednáni návrhu na uzavření Souhlasného prohlášení**

Mgr. David Satke – *stahují tento materiál a žádám o předložení na příštím jednání KMN s doplněním, jestli uvedené Souhlasné prohlášení umožňuje v budoucnu zpoplatnění nájmu, nebo se jedná o bezúplatné věcné břemeno, děkuji*

Poř. č. 6/4

**Žádost o uzavření Smlouvy o umístění veřejné komunikační sítě – společnost Pežny Net s.r.o.**

*Komise SOUHLASÍ s uzavřením Smlouvy o umístění veřejné komunikační sítě se společností Pežny Net s.r.o. v domě: Raffaelova 1989/1, 1990/3, 1991/5 a 1992/7, Strašnice, za jednorázovou cenu 12.000,-Kč + DPH na dobu 10 let.*

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ SUZAVŘENÍM SMLOUVY O UMÍSTĚNÍ VEŘEJNÉ KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ SE SPOLEČNOSTÍ Pežny Net s.r.o. V DOMĚ: RAFFAELLOVA 1989/1, 1990/3, 1991/5 A 1992/7, STRAŠNICE, ZA JEDNORÁZOVOU CENU 12.000,-Kč + DPH NA DOBU 10 LET**

NA STÚL II.

**Projednáni žádosti společnosti Projekting s.r.o. ohledně uložení komunikačního vedení po pozemku parc. č. 2225/151 v k. ú. Záběhlíce**

*Komise SOUHLASÍ s uzavřením Smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene – služebnosti za částku stanovenou výpočtem ve výši 28.650,- Kč + DPH se společností Dial Telecom, a.s.*

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ SUZAVŘENÍM SMLOUVY O BUDOUCÍ SMLOUVĚ O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE – SLUŽEBNOSTI ZA ČÁSTKU STANOVENOU VÝPOČTEM VE VÝŠI 28.650,- Kč + DPH SE SPOLEČNOSTÍ DIAL TELECOM, a.s.**

**7. Různé****8. Závěr**

Pan předseda KMN Mgr. David Satke v 20:11 hod. všem přítomným poděkoval a jednání KMN ukončil. Zapsal dne 27. 5. 2021 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.



DAVID SATKE



Smlouva o nájmu nemovitosti

**Smlouva o nájmu nemovitosti**

č. 2021/OBN/0928

**Na jedné straně****Městská část Praha 10**

se sídlem: Vršovická 68, Praha 10

IČ: 00063941

DIČ: CZ00063941

bankovní spojení: č. ú.: 35-2000733369/0800

zastoupena Renatou Chmelovou, starostkou

k smluvnímu jednání oprávněn Ing Roman Březina, vedoucí odboru bytů a nebytových prostor

(dále jen „**pronajímatel**“)**a na straně druhé****ADVERTE s.r.o.**

se sídlem Boleslavská 530/31, 293 06, Kosmonosy

IČ: 24760544

DIČ: CZ24760544

statutární orgán **Alena Šebková**

nar. 10. 5. 1971

bytem: Sellnerova 284, Debř, 293 01 Mladá Boleslav

e-mail: (dále jen „**nájemce**“)(pronajímatel a nájemce dále společně také jen jako „**účastníci**“)

spolu níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají na základě usnesení Rady m. č. Praha 10 č. .... ze dne ..... 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 m<sup>2</sup>, a to 559,02 m<sup>2</sup> v 1. NP a 1. PP (divadlo) a 83,53 m<sup>2</sup> v 1. NP (divadelní klub), na pozemku parc. č. 2796/49, č. o. 53, v ulici Solidarity, a pozemek parc. č. 2796/49 o výměře 974 m<sup>2</sup> 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 nemovitost).
  - b) Soubor věcí movitých, který je jako **příloha č. 2** nedílnou součástí této smlouvy.

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 této smlouvy, a to nemovitosti a věci movité ke dni podpisu této smlouvy.

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 a divadelního klubu**.

## III. Doba nájmu a skončení nájmu

1. Pronajímatel tímto přenechává nájemci do nájmu budovu s pozemkem specifikovanou v čl. I této smlouvy, a to na dobu **určitou od 21. 7. 2021 do 31. 12. 2021**.
2. 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 z důvodu závažného a prokazatelného porušení zákonných 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.
3. 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 smluvené adresy. Do doby provedení takového prohlášení je nájemce povinen zajistit přijímání písemností na stávající smluvené 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 zasláné písemnosti na příslušné poště v obvodu smluvené adresy, v případě že si nájemce písemnost nepřevzme.
4. 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 zasláné písemnosti na příslušné poště v obvodu smluvené adresy, v případě že si nájemce písemnost nepřevzme.

5. Při skončení nájmu předá nájemce předmět nájmu pronajímateli nejpozději k poslednímu dni trvání nájmu, přičemž předáním se míní zejména vyklizení předmětu nájmu a jeho uvedení do původního stavu.
6. Řádné předání předmětu nájmu předpokládá i odstranění všech úprav, kterými nájemce předmět nájmu opatřil případně odstranění znamení, štítů atp. a uvedení předmětu nájmu i v tomto směru do původního stavu.
7. Předmět nájmu bude vrácen ve stavu, v jakém jej nájemce od pronajímatele do nájmu převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném a rozumném užívání.
8. Pokud nájemce do 3 kalendářních dnů ode dne skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí a nepředá ve smyslu této smlouvy protokolárně pronajímateli, bude pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a na náklady a nebezpečí nájemce předmět nájmu vyklidit – nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli v plné výši vzniklé náklady, včetně kompenzace pronajímatelem způsobených škod na cizích věcech nalézajících se nebo zabezpečujících předmět nájmu, do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení. Vyklizené věci pronajímatel vhodným způsobem na náklady nájemce uschová do doby, nežli si je nájemce převezme. Po využití uvedeného postupu zašle pronajímatel nájemci na adresu pro doručování ve smyslu této smlouvy písemné vyrozumění o jeho provedení, výši uplatňovaných nákladů a o způsobu uložení a dalšího nakládání s vyklizenými věcmi, včetně výzvy k jejich vyzvednutí. Nepřevezme-li si nájemce věci do 15 dní od konce doby uvedené ve výzvě, je pronajímatel oprávněn věci zpeněžit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za nájemcem, včetně nákladů na vyklizení předmětu nájmu a uschování věcí. Zbytek utržených peněžních prostředků složí pronajímatel k rukám nájemce na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel může vůči vyklizeným věcem taktéž uplatnit zástavní nebo zadržovací právo ke krytí případných pohledávek za pachtýřem v souladu s § 1309 a násl., § 1395 a násl.

#### IV.

#### Nájemné a úhrada za služby

1. Výše nájemného se s přihlédnutím a v souladu s ustanovením RMČ Praha 10 č. .... ze dne .....sjednává ve výši **204,48 Kč/m<sup>2</sup>/rok** za divadlo a **368,06 Kč/m<sup>2</sup>/rok** za divadelní klub, tedy **145 052,45 Kč** (slovy: jedno sto čtyřicet pět tisíc padesát dvě koruny české a 45 haléřů) ročně za pronájem nemovité věci. K nájemnému bude připočteno DPH ve výši dle aktuálně platných a účinných právních předpisů. Nájem za pronajaté věci movité činí 2 Kč ročně včetně DPH.
2. Nájemné bude nájemce pronajímateli hradit prostřednictvím správní firmy měsíčně dle výpočtového listu, který je jako **příloha č. 3** nedílnou součástí této smlouvy. Nájemné je splatné do 5. dne příslušného kalendářního měsíce, za nějž se platí. Dnem úhrady nájemného a záloh na služby se rozumí den, kdy je příslušná splátka nájemného a úhrady za služby připsána na účet pronajímatele uvedený na výpočtovém listě.
3. Nájemce je za služby zajišťované mu pronajímatelem povinen hradit zálohy ve výši určené pronajímatelem, které jsou uvedené ve výpočtovém listě, který tvoří nedílnou součástí této smlouvy jako **přílohu č. 2**. Jedná se především o služby: vodné, stočné, teplou užitkovou vodu a teplo. Tyto zálohy podléhají vyúčtování, které pronajímatel provede vždy 1x ročně, a to do 30. 6. následujícího roku.
4. Nájemce se zavazuje hradit úhradu za odběr služeb (vodné, stočné, teplo a TUV) v nebytovém prostoru, který zasahuje do bytového domu Brigádníků 1819/19.

5. Na ročním vyúčtování záloh za teplo TUV se bude spolupodílet nájemce přilehlého nebytového prostoru (restaurace), a to poměrnou částkou jím užívané plochy z celkové plochy nemovitosti.
6. Výši záloh a cenu služeb je pronajímatel oprávněn změnit v návaznosti na změny jejich skutečné ceny či v případě nedostačujících záloh, aby výše stanovených záloh pokrývala cenu poskytovaných služeb.
7. V nájemném není zahrnuta úhrada za 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.
8. 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.

#### **Další práva a povinnosti**

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu jinému do podnájmu, stejně tak jej jakkoli měnit (mimo případy plynoucí z této smlouvy), včetně provádění stavebních úprav vyžadujících stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, ledaže mu k tomu pronajímatel předem písemně udělí souhlas.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně pro účely dle této smlouvy tak, jak jsou uvedeny zejména v čl. II., a to obvyklým způsobem a v souladu se stanoveným účelem nájmu.
3. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek v bezprostředním okolí předmětu nájmu a dodržovat pravidla požární ochrany, hygienické předpisy a dodržovat zásady obecné bezpečnosti při užívání předmětu nájmu. Zabezpečení objektu po dobu nájmu zajistí nájemce vlastními silami. Nájemce je povinen zabezpečit veškerá nezbytná bezpečnostní a protipožární opatření v předmětu nájmu (funkční hasicí přístroje atd.)
4. Nájemce je povinen udržovat na/v předmětu nájmu čistotu, zejména je povinen v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., v platném znění, odděleně shromažďovat, třídít a předávat k využití a zneškodnění odpad vzniklý z předmětu nájmu.
5. Nájemce se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je v obytné zóně a zavazuje se realizovat svůj projekt tak, aby nedocházelo k nadměrnému obtěžování obyvatel.
6. Nájemce se zavazuje v souvislosti s nájmem počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku a životním prostředí.

7. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození předmětu nájmu, které způsobil on nebo jiné osoby prodlévající v/na předmětu nájmu s jeho souhlasem, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu. Nájemce prohlašuje, že pro případ vzniku škody je pojištěn.
8. V případě havárie se nájemce zavazuje provést zásah, který zamezí vzniku dalších škod. Nájemce bude neprodleně informovat pronajímatele o vzniklých škodách a závadách a všech provedených opatřeních.
9. Nájemce je na základě oznámení pronajímatele povinen za účelem kontroly, opravy či ukázky budoucímu nájemci umožnit pronajímateli prohlídku celého předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje stejně jako přítomnost nájemce, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Realizací práva pronajímatele podle tohoto odstavce nevzniká nájemci právo na slevu z nájmu.
10. Účastníci na sebe berou nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 občanského zákoníku.
11. Nájemce bez zbytečného odkladu oznámí pronajímateli veškeré změny na své straně, které by mohly mít vliv na plnění závazků a uplatňování práv z této smlouvy.
12. Nájemce je povinen přijímat veškeré písemnosti na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy. V případě změny adresy se zavazuje ve lhůtě bez zbytečného odkladu písemně sdělit tuto skutečnost pronajímateli. Do doby doručení tohoto oznámení je povinen zajistit přijímání písemností na adrese uvedené v záhlaví smlouvy.
13. Za den doručení nájemci bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy nájemce odmítí doručovanou písemnost převzít, nebo den, kdy uplynul poslední den doby pro uložení doporučeně (s dodejkou) zasláné písemnosti u poskytovatele poštovních služeb. Pronajímatel a nájemce mohou však také využívat služeb datové schránky.

## VI.

### 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. 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.

## VII.

### 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.

2. Nájemce odpovídá za škody, způsobené pronajímateli zaviněním svých zaměstnanců i 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.
3. 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 zaměřovačích 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Nájemce se dále zavazuje:
  - a) 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

- b) zajišťovat podle potřeby na vlastní náklady provádění dezinfekce, dezinfekce a deratizace společných prostor objektu
  - c) zajišťovat na vlastní náklady pravidelný a účinný úklid pronajatého objektu a pronajatých ploch.
9. Nájemce je oprávněn změnit název divadla pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.

#### VIII. Jistota

1. Nájemce se zavazuje ke dni podpisu této smlouvy složit na účet č. 6015-2000733369/0800 finanční jistotu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčních nájmů a záloh za služby, to je ..... Kč (slovy: ..... korun českých). K jistotě bude jednou ročně připisováno příslušenství ve výši úroku poskytovaného peněžním ústavem na účtu, na kterém bude jistota složena; žádné jiné příslušenství či jakékoli jiné náhrady nájemci nenáleží.
2. Pronajímatel je oprávněn si na jistotu započíst jemu na předmětu nájmu prokazatelně vzniklou škodu, k jejíž náhradě je povinen nájemce, dlužné nájemné, náklady za služby a smluvní nebo zákonné sankce, které vůči nájemci v souvislosti s nájmem pronajímatel uplatnil, a dosud nebyly uhrazeny. V případě uplatnění jistoty nájemce jistotu na výzvu pronajímatele doplní do sjednané výše.
3. Čerpáním složené jistoty není dotčeno právo pronajímatele vymáhat celý zbývající dluh na nájemném včetně příslušenství ani právo na náhradu škody.
4. Při skončení nájmu a řádném vrácení předmětu nájmu se jistota, nebude-li zkonsumována v souladu s touto smlouvou, vrátí. Jistota bude vrácena nejdříve 15 dní ode dne skončení nájmu.

#### IX. Sankční ujednání

1. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu:
  - a) ve výši dvojnásobku nájemného, tj. **24 175 Kč** (slovy: **dvacet čtyři tisíce jedno sto sedmdesát pět korun českých**) za užívání předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou. Pronajímateli vzniká právo na smluvní pokutu ve shodné výši opakovaně, nezjedná-li nájemce v době určené ve výzvě k zaplacení (nejméně 10 dní) nápravu;
  - b) ve výši 0,1 % z dlužné částky nájemného, nejméně však **100 Kč** (slovy: **jedno sto korun českých**), bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného více jak deset dní, za každý den prodlení;
  - c) ve výši **5 000 Kč** (slovy **pět tisíc korun českých**) za každý jeden případ porušení jakékoli jiné právní povinnosti nájemce, jenž má v souvislosti s nájmem vůči pronajímateli na základě této smlouvy nebo platných právních předpisů plnit.
2. Při prodlení s placením ze strany nájemce má pronajímatel právo na úrok z prodlení ve výši zákonné sazby.

3. Uplatnění (vznik) práva na smluvní pokutu či úrok z prodlení nemá vliv na právo požadovat náhradu škody v plné výši. Smluvní strany se vzdávají práva domáhat se snížení smluvní pokuty.
4. Pokud nájemce do 15 dnů od skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí a nepředá protokolárně pronajímateli, je pronajímatel oprávněn protokolárně předmětnou nemovitost otevřít, věci nalezené v této nemovitosti vyklidit a uložit, to vše zcela na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli v plné výši tyto náklady, včetně pronajímatelem způsobených škod na cizích věcech nalézajících se nebo zabezpečujících předmětnou nemovitost, a to do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení takových nákladů. Po využití shora uvedeného postupu zašle pronajímatel nájemci na adresu dohodnutou v této smlouvě písemné vyrozumění o provedení tohoto postupu, výši uplatňovaných nákladů a o způsobu uložení a dalšího nakládání s vyklizenými věcmi, včetně případné výzvy k jejich vyzvednutí.
5. V případě použití tohoto postupu může pronajímatel na věci nalezené v předmětné nemovitosti uplatnit zákonné zástavní a zadržovací právo ke krytí případných pohledávek nájemce vůči pronajímateli

#### X.

#### Závěrečná ustanovení

1. Návrh na uzavření této smlouvy nelze přijmout s dodatkem nebo s odchylkou.
2. Tuto smlouvu nelze uzavřít, aniž by byly ujednány všechny náležitosti, jež se dle záměru stran v ní měly ujednat.
3. Tato smlouva nabývá platnosti připojením podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
4. Obsah závazku založeného touto smlouvou nebude utvářen zvyklostmi. Význam pro něj nemá ani zavedená praxe stran.
5. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku v platném znění a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
6. Změny této smlouvy jsou možné pouze formou písemných dodatků k této smlouvě, schválených a podepsaných oběma smluvními stranami.
7. Účastníci se dohodli, že práva na majetková plnění podle této smlouvy se promlčí nejpozději do 15 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé. Právo namítnout neplatnost právního jednání, vyjma případů jednostranného skončení nájmu, se promlčí do jednoho roku ode dne, kdy mohlo být uplatněno poprvé.
8. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a správní firma a tři vyhotovení obdrží pronajímatel.
9. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí obecně závaznými právními předpisy platnými na území České republiky. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nad rámec obsahu výše uvedených smluvních ujednání výslovně vyloučí v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ustanovení § 2051; § 2223; § 2247; § 2253; § 2287; § 2303 a § 2311 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou.

10. Účastníci prohlašují, že si smlouvu po jejím sepsání řádně přečetli, že odpovídá jejich svobodné vůli a nebyla ujednána v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují smluvní strany své podpisy.

V Praze dne \_\_\_\_\_

V Praze dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Nájemce

..

\_\_\_\_\_  
Pronajímatel

**Příloha:**

č. 1 – plán prostoru

č. 2 – seznam věcí movitých

č. 3 – výpočtový list