

Důvodová zpráva

Společnost ADVERTE s.r.o. (dále jen *nájemce*), s kterým byla uzavřena smlouva o nájmu na dobu určitou (krátkodobý pronájem) a následně smlouva o nájmu nemovitosti na dobu určitou do 31. 12. 2021 (usn. RMČ č. 588 ze dne 13. 7. 2021), žádá Radu městské části Praha 10 o pronájem objektu Strašnické divadlo. Tyto nájemní vztahy byly uzavřeny po ukončení nájemního vztahu s předchozím nájemcem, který řádně nehradil nájemné včetně služeb spojených s užíváním objektu.

V termínu od 30. 7. 2021 do 30. 9. 2021 bylo vyhlášeno výběrové řízení na uzavření smlouvy o nájmu nemovitosti k účelu využití „Strašnické divadlo“ s počátkem doby nájmu od 1. 7. 2022. V současné době probíhá vyhodnocení tohoto výběrového řízení.

Současný *nájemce* žádá o prodloužení nájemního vztahu do 30. 6. 2022. Jako důvod žádosti uvádí dokončení divadelní sezony 2021/2022, kdy má po složitém covidovém období naplánované kulturní programy a domluvené akce pro děti a zároveň pracuje na tom, jak v mediální kampani zviditelnit tento kulturní objekt.

Nájemce nemá vůči MČ Praha 10 žádný dluh na nájemném a platbách za služby.

Vyjádření OBN/NP: Nemá námitek k uzavření dodatku č. 1 ke smlouvě o nájmu nemovitosti č. 2021/OBN/0928 z důvodu, že v období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022 nevidujeme jiného zájemce o provozování divadla a objekt by zůstal nevyužit s absencí úhrad za nájemné a teplo, čímž by se zvýšily náklady na údržbu objektu. Nájemcem navrhovaná výše nájemného je v souladu se Zásadami hospodaření s nebytovými prostory svěřenými MČ Praha 10, kde je pro nebytové prostory pronajímané v zájmu MČ, např. pro orgány státní správy, veřejnoprávní instituce, vzdělávací zařízení, neziskové organizace apod. (bod 5.3.3), určeno nájemné v minimální výši 200 Kč/m²/rok.

Žádost nájemce

MC Praha 10

Doručeno: 21.10.2021

P10 – 446926/2021

Ilustrace: přílohy: 3 sv.příloh:



mp10es149a55d



Vážený pan

Ing. Roman Březina

Odbor bytů a nebytových prostor

Úřad městské části Praha 10

Vršovická 68

101 38 Praha 10

V Praze dne 21.10.2021

Žádost o pronájem prostor Strašnického divadla

Krásný den pane Březino,

jako jediný jednatel a majitel společnosti Adverte s.r.o., která uzavřela s MČ Praha 10 Smlouvu o nájmu nemovitosti - předmětem pronájmu - objekt Strašnického divadla, nájem uzavřen na dobu určitou do 31.12.2021, bych Vás ráda požádala o prodloužení nájmu od 1.1.2022 do 30.6.2022, tak, aby prostory divadla byly zcela využity i před uzavřením smlouvy s uchazečem, který vzejde z výběrového řízení.

Důvodem je dokončení divadelní sezony 2021/2022, která se nyní v těchto měsících pomalu po složitém Covidovém období rozjíždí a důvodem je také fakt, že opět učíme pomalu diváky chodit do Strašnického divadla a precizně pracujeme na mediální kampani jak zviditelnit tento kulturní objekt, aby diváci okusili prostory, které jsme na naše náklady zkrášlili a opravili tak, aby se diváci cítili komfortně a příjemně - prostě jako doma, dále aby diváci byli spokojeni a rádi se vraceli do tohoto nádherného objektu, kde působilo i Divadlo Jára Cimrmana.

Navrhuji platbu nájemného - v zájmu obce za cenu 200 Kč/M2/rok /za divadelní budovu a divadelní kavárnu /o celkové výměře 642,55 m2 /.

Účastním se výběrového řízení o Strašnické divadlo a i nyní samozřejmě realizujeme kulturní programy pro děti i další věkové kategorie, začínají zde probíhat i autorská čtení kromě standardní divadelní dramaturgie a činohry, kterou zde pravidelně uvádíme a zázemí zde u nás nacházejí i různá bytová družstva, která mají zájem organizovat v našem příjemném prostředí společenská setkávání. Je vidět, že investovat do prostoru se určitě vyplatí, neboť diváci vyhledávají příjemné prostředí a zázemí pro svoje aktivity, aby si zpříjemnili svůj volný čas a obohatili se kulturními zážitky po smutném a dlouhém Covidovém období.

Jak jsem již několikrát uvedla, **DIVADLO** je moje srdeční záležitost, proto dále o divadelní budovu usiluji.

Alena Šebková – jednatel ADVERTE s.r.o.

ADVERTE s.r.o.

Divadelní, mediální a reklamní agentura

www.strasnicke-divadlo.cz**Stálá scéna :**

STRAŠNICKÉ DIVADLO

SOLIDARITY 53

PRAHA 10 - STRAŠNICE

100 00

Kancelář:

Sellnerova 284

Mladá Boleslav

Sídlo:

Boleslavská 530

KOSMONOSY 293 06

IČ: 24760544

DIČ: CZ24760544

Tel.: +420 605 233 333

email: @adverte.cz

ADVERTE s.r.o.

Boleslavská 530/31

293 06 Kosmonosy

Česká Republika

IČ: 24760544 DIČ: CZ24760544

Smlouva o nájmu nemovitosti č. 2021/OBN/0928


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**
variabilní symbol: **1986101003**
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: @adverte.cz

(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. 588 ze dne 13. 7. 2021 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 **1. PP** (divadlo) a **83,53 m²** 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 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 „nemovitost“).

b) Soubor věcí movitých, který je jako **příloha č. 2** nedílnou součástí této smlouvy.

1 / 9

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. Nepřevzme-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. 588 ze dne 13. 7. 2021 sjednává ve výši **204,48 Kč/m²/rok** za divadlo a **368,06 Kč/m²/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 součást této smlouvy jako **přílohu č. 3**. 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 a 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, třídit 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 odmítl 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 nájmu a záloh za služby, to je **76 878 Kč** (slovy: sedmdesát šest tisíc osm set sedmdesát osm korun českých). Pronajímatel na úhradu finanční jistoty použije celou částku z jistoty složené nájemcem dle smlouvy o nájmu na dobu určitou č. 2021/OBN/0800. 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 zkonzumována v souladu s touto smlouvou, vrací. 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. Uveřejnění zajistí pronajímatel.
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 vylučují 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.

21-07-2021

V Praze dne _____



Nájemce

:

ADVERTE s.r.o. ④

Boleslavská 530/31

293 06 Kosmonosy

Česká Republika

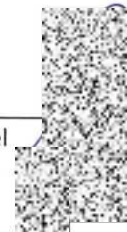
IČ: 24760544 DIČ: CZ24760544

Příloha:

- č. 1 – plán prostoru
 č. 2 – seznam movitých věcí
 č. 3 – výpočtový list (2x)

21-07-2021

V Praze dne _____



Pronajímatel

**DOLOŽKA**

Potvrzuji ve smyslu § 43 zák. č. 131/2000 Sb., že byly splněny podmínky pro platnost tohoto právního jednání,

které bylo schváleno usnesením

Rady m. č. Praha 10 č. 108 ze dne 13.7.21 usnesením

Zastupitelstva m. č. Praha 10 č. _____ ze dne _____

Záměr tohoto právního jednání byl v souladu s § 36 odst. 1)

zák. č. 131/2000 Sb. zveřejněn na úřední desce

ÚMČ Praha 10 od 6.7.21 do 21.7.21

21. 07. 2021

V Praze dne _____



Návrh dodatku č. 1 ke smlouvě o nájmu nemovitosti


Dodatek č. 1
ke Smlouvě o nájmu nemovitosti č. 2011/OBN/0928 uzavřené dne 21. 7. 2021
uzavřené mezi subjekty:

Městská část Praha 10

se sídlem: Vršovická 1429/68, Praha 10, PSČ 101 38
IČO: 00063941
DIČ: CZ00063941
bankovní spojení: č. ú. 35-2000733369/0800
zastoupena: paní Renatou Chmelovou, starostkou MČ Praha 10
k smluvnímu jednání oprávněn Ing. Roman Březina, vedoucí odboru bytů a nebytových prostor
(dále jen **pronajímatel**)

a

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: @adverte.cz

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

Ve smyslu čl. X. odst. 6. Smlouvy o nájmu nemovitosti č. 2011/OBN/0928 uzavřené dne 21. 7. 2021 (dále jen „smlouva“) uzavírají účastníci tento její dodatek č. 1. Obsahem a účelem tohoto dodatku je prodloužení doby nájmu a úpravy výše nájemného.

I.

Dodatek č. 1 ke smlouvě (dále jen „dodatek“) je uzavírán na základě usnesení RMČ č. ze dne o uzavření dodatku č. 1 ke smlouvě o nájmu nemovitosti na dobu určitou.

Výše uvedená nájemní smlouva se tímto dodatkem č. 1 mění následujícím způsobem.

II.

Článek III. „Doba nájmu a skončení nájmu“ odst. 1 se mění a nadále bude znít takto:

„Pronajímatel tímto přenechává nájemci do nájmu budovu s pozemkem specifikovanou v čl. I. této smlouvy, a to na dobu **určitou od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022.**“

III.

Článek IV. „Nájemné a úhrada za služby“ ods. 1 se mění a nadále bude znít takto:

1. Výše nájemného se s přihlédnutím a v souladu s ustanovením RMČ Praha 10 č. ze dne sjednává ve výši **200 Kč/m²/rok**, tedy **128 510 Kč** (slovy: jedno sto dvacet osm tisíc pět set deset korun českých) 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.

Nájemce se zavazuje platit nájemné v pravidelných měsíčních splátkách. Spolu s nájemným bude nájemce pronajímateli hradit měsíčně zálohy na služby dle výpočtového listu, který je jako **příloha č. 1** nedílnou součástí tohoto dodatku.

IV.

1. Tento dodatek č. 1 se stává nedílnou součástí smlouvy.
2. Ostatní ujednání smlouvy uzavřené dne 21. 7. 2021 zůstávají v platnosti beze změn.
3. Tento dodatek č. 1 je vyhotoven v pěti čistopisech s platností originálu, z nichž po jednom vyhotovení obdrží nájemce a správní firma a tři vyhotovení pronajímatel.
4. Dodatek č. 1 nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. Uveřejnění v registru smluv zajišťuje pronajímatel.
5. Smluvní strany prohlašují, že dodatek č. 1 byl sepsán na základě pravdivých údajů a jejich pravé svobodné vůle a že s jejím obsahem souhlasí. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne

V Praze dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Příloha: č. 1 - výpočtový list