

Akademie múzických umění v Praze

Veřejná vysoká škola dle z.č. 111/1998 Sb., v platném znění

Sídlo: Malostranské nám. 12, 118 00 Praha 1, Česká republika

Součást: Divadelní studio DISK (dále jen „ds DISK“)

Adresa: Karlova 26, Praha 1, Česká republika

IČ: 61384984

DIČ: CZ61384984

Bankovní spojení: 19-5373180297/0100, KB a.s., Praha 1

Zastoupena: Mgr. Janem Sedláčkem Ph.D., kvestorem AMU a MgA. Viktorií

Schmoranzovou Ph.D., ředitelkou ds DISK

dále jen "pronajímatel"

a

.....
.....
.....
.....
.....
.....

dále jen "nájemce"

uzavírají tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

podle § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku
(dále jen „občanský zákoník“)

1) Předmět smlouvy

a) Touto nájemní smlouvou a za podmínek v ní uvedených se zavazuje pronajímatel přenechat nájemci k dočasnému užívání prostory sloužící k podnikání o celkové výměře 152,1 m² nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy č.p. 223 tvořící součást pozemku parc. č. 124 v katastrálním území Staré město (727024), adresa Karlova 223/26, 110 00 Praha 1 (dále jen „předmět nájmu“). Nemovitost je zapsána u Katastrálního úřadu pro hl.m Prahu, Katastrálního pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 154. Vlastníkem nemovitosti je Akademie múzických umění v Praze, správu nemovitosti vykonává její součást Divadelní fakulta.

Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat v rámci výkonu své podnikatelské činnosti ke sjednanému účelu s péčí řádného hospodáře a platit za dočasné užívání předmětu nájmu pronajímateli sjednané nájemné.

Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání (místnosti) označené v příloze č. 1 této smlouvy jako místnosti DK 064, DK 065, DK 066, DK 067, DK 068, DK 070a, DK 070b, DK 071, DK 072, DK 073, K3a, K3b, a dále movité předměty podle přílohy č. 4.

- b) Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do dočasného užívání předmět nájmu za účelem provozování divadelní kavárny.
- c) O předání a převzetí předmětu nájmu bude při zahájení a skončení nájmu sepsán a smluvními stranami podepsán protokol, ve kterém bude popsán stav předmětu nájmu.
- d) Nájemce je povinen předmět nájmu užívat výhradně ke sjednanému účelu, který je v souladu s účelem, ke kterému je předmět nájmu stavebně určen.

2) Doba nájmu, zánik nájmu

- a) Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to ode dne 1. 8. 2025 do dne 31. 7. 2029 (dále jen „doba nájmu“), s možností prodloužení doby nájmu: vždy o jeden (1) rok v případě zájmu obou stran, za předpokladu neexistence porušení povinností nájemce během doby nájmu.
- b) Nájem sjednaný touto smlouvou končí uplynutím sjednané doby nájmu, písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí podle § 2308-2315 občanského zákoníku. Pokud dal pronajímatel nájemci výpověď z důvodů uvedených v § 2309 písm. b) občanského zákoníku, činí výpovědní doba 1 měsíc. V ostatních případech činí výpovědní doba 3 měsíce. Výpovědní doby počínají běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- c) Pro případ zániku nájmu výpovědí pronajímatele smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku.
- d) Doba nájmu může být po dohodě účastníků prodloužena uzavřením dodatku k této nájemní smlouvě. Použití ustanovení § 2230 občanského zákoníku smluvní strany vylučují.

3) Výše nájemného, platební podmínky a smluvní úrok z prodlení

- a) Nájemné hradí nájemce v českých korunách na bankovní účet pronajímatele měsíčně. Výše nájemného včetně služeb spojených s nájmem (viz čl. 4, písm. c) je stanovena na Kč bez DPH (slovy: Kč) za předmět nájmu za měsíc. K částce nájemného pronajímatel přičte DPH v sazbě vyplývající z platných předpisů. Pronajímatel vystaví nájemci ke každému 1. dni v měsíci fakturu – daňový doklad se všemi jeho náležitostmi dle obecně platných předpisů se splatností dle odst. 3 bod b).
- b) Nájemné je splatné vždy do 15 kalendářních dnů od vystavení faktury. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné každoročně o průměrnou oficiální míru inflace dle indexu CPI ČSÚ za předchozí kalendářní rok. Toto zvýšení se provádí vždy s platností od 1. 1. na základě písemného sdělení zaslaného pronajímatelem nájemci na adresu nájemce uvedenou v záhlaví smlouvy (sídlo, popř. adresa pro doručování). Pronajímatel má právo fakturovat doplatek nájemného od 1. 1. daného roku v kumulativním úhrnu tohoto zvýšení k datu fakturace doplatku. Poprvé je takto pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné k 1. 1. 2026.

- c) Při prodlení s placením nájemného je nájemce povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení až do doby jejího zaplacení. Úrok z prodlení nelze uplatnit, jestliže se nebytový prostor stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání, nebo pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo ze zákona.

4) Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel se zavazuje:

- a) umožnit nájemci užívání předmětu nájmu v souladu s účelem stanoveným touto smlouvou,
- b) provádět opravy a hradit náklady na opravy předmětu nájmu vyvolané živelnou pohromou či technickou havárií nezaviněnou nájemcem (např. zatopení, havárie potrubí),
- c) za úhradu zahrnutou v nájemném dle bodu 3 a) poskytovat nájemci služby spojené s nájmem, které zahrnují dodávku teplé vody, dodávky tepla v topné sezóně, vodné a stočné a dodávku elektrické energie, služby spojené s nájmem je pronajímatel povinen poskytovat nájemci po celou dobu trvání nájmu,
- d) předem oznámit konání uměleckého vystoupení v prostorách kavárny, zajistit úklid bezprostředně po tomto vystoupení a uhradit případné škody, které v průběhu uměleckého vystoupení nájemci vznikly zaviněním osob, které se vystoupení účastnily,
- e) umožnit nájemci spoluužívat úklidovou místnost označenou v příloze č. 1 této smlouvy jako místnost č. D092b za účelem zajištění úklidu pronajatých prostor,
- f) umožnit nájemci v jakoukoliv dobu přístup k nádobám na odpad umístěným v prostorách pronajímatele.

5) Práva a povinnosti nájemce

a) Nájemce se zavazuje:

- i) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
- b) po dobu nájmu provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, zejména údržbu nátěrů stěn a rámců okenních výkladců, každodenní úklid všech pronajatých prostor včetně mytí rámců a skel výkladců z obou stran a provádět ty opravy předmětu nájmu, které není dle bodu 4b) této nájemní smlouvy povinen provádět pronajímatel.
- c) provádět veškeré stavební úpravy nebo rekonstrukce předmětu nájmu výhradně s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, o který musí nájemce požádat pronajímatele nejméně třicet (30) dnů před plánovaným zahájením prací nájemce.

- d) zachovávat všechna požární, hygienická a další provozně bezpečnostní opatření ve všech prostorách předmětu nájmu a proškolit své zaměstnance z hlediska požární ochrany a BOZP; provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce, poskytovat pronajímateli součinnost při implementaci bezpečnostních opatření a při vyhlášení krizového stavu,
- i) v případě ukončení nájmu vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a stavebním úpravám nebo rekonstrukcím provedeným se souhlasem pronajímatele,
- e) v případě poškození nebo zničení majetku pronajímatele uvedeného v Příloze č. 4. neprodleně pronajímateli takovou událost oznámit,
- f) strpět průchod předmětem nájmu zaměstnancům a návštěvníkům divadla do hlediště,
- g) poskytovat součinnost při výjimečných akcích, zejména premiérách tak, že např. prodlouží po předchozí dohodě s pronajímatelem provozní dobu divadelní kavárny nebo strpí vydávání sponzorsky zajištěných potravin (maximálně 30 akcí v kalendářním roce),
- h) zajistit dodržování zákazu kouření v předmětu nájmu,
- i) strpět umístění veškerých propagačních materiálů, které v prostorách kavárny za účelem informování jejích návštěvníků výlučně dle vlastního uvážení vystaví pronajímatel,
- j) respektovat rozhodnutí pronajímatele o vizuálním ztvárnění interiéru, zejména všech stěn, dveří kavárny a výkladců (vč. vývěsních štítů a poutačů) a jeho realizaci,
- k) doplňovat a měnit vzhled interiéru pouze s předchozím písemným svolením pronajímatele,
- l) strpět umělecká vystoupení pořádaná pronajímatelem, případně jejich součásti (např. předehry k představení v hlavním sále) a zkoušky, v prostoru kavárny, a to v otevírací době bez nároku na finanční kompenzaci a mimo provozní dobu za podmínky, že mu pronajímatel uhradí náklady s tím spojené, zejména mzdu dozorujícího personálu; pronajímatel předem informuje nájemce o konání takových akcí a jejich rozsahu,
- m) studentům a zaměstnancům AMU a divákům divadla DISK nabízet sortiment minimálně v rozsahu a za ceny uvedené v příloze č. 2 této smlouvy. Jednostranné navýšení ceny je možné jen v případě změny daňového zatížení dané komodity; nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně požádat pronajímatele o písemný souhlas s takovým navýšením,
- n) v období od 1. 10. do 31. 5. je povinen ve všední dny v době od 11:30 hod. minimálně do 14:30 hod. poskytovat alespoň dvě teplá jídla (v jednom týdnu každý den jiné druhy) v ceně bez polévky a nápoje dle platné kolektivní smlouvy AMU (k datu uzavření smlouvy činí tato částka 100 Kč, aktuální verze kolektivní smlouvy je k dispozici na <https://www.amu.cz/cs/uredni-deska/ostatni-dokumenty/kolektivni-smlouva/>).

- i) nabízet minimálně 3 druhy nesladkých pokrmů nad rámec ustanovení bodu 5. a) xv) této smlouvy,
 - o) zajistit úklid a doplnění spotřebního materiálu na toaletách označených v příloze č. 1 této smlouvy jako místnosti D091a, D091b, D091c, D091d, D092a, D092b, D092c, D092d, D092e vždy alespoň jednou před zahájením provozu v den, kdy je otevřena kavárna a poté dvě hodiny před veřejným představením,
 - p) zajistit úklid a doplnění spotřebního materiálu kdykoliv v průběhu otevírací doby kavárny v případě, že stav toalet je nevyhovující,
 - q) zajistit na vlastní náklady svoz odpadu a sběrné nádoby na směsný odpad a sklo.
 - r) umožnit zaměstnancům divadla a studentům DAMU konzumaci vlastních jídel a pití v prostoru kavárny;
 - s) poskytovat pronajímateli náhled do tržeb formou udělení limitovaného online přístupu do pokladního systému nájemce a dále se zavazuje reportovat pronajímateli dosažený měsíční obrát vč. počtu uskutečněných transakcí za dané měsíční období,
 - t) veškeré jeho dluhy vzniklé v souvislosti s touto smlouvou zajistit jistotou/kaucí ve výši 140.000 Kč ("**Kauce**"), kterou nájemce uhradí pronajímateli na určený bankovní účet pronajímatele nejpozději 14 dní před převzetím prostoru,
 - u) vyřešit drobné opravy Předmětu nájmu do částky 10.000 Kč bez DPH ve vlastní režii a na vlastní náklady.
- v) Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu třetí osobě do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Zřízení podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je hrubým porušením povinností nájemce způsobujícím pronajímateli značnou újmu a pronajímatel je oprávněn z tohoto důvodu vypovědět nájem bez výpovědní doby ve smyslu § 2232 občanského zákoníku.
- w) Pronajímatel neodpovídá za škody na věcech nájemce vnesených do předmětu nájmu nájemcem, jeho zaměstnanci, třetími osobami s právním vztahem k nájemci, návštěvníky nebo osobami, které se v předmětu nájmu pohybují na pokyn či se jeho souhlasem nájemce, ani za škody na odložených věcech, které byly způsobeny třetími osobami nebo událostmi vzniklými bez zavinění pronajímatele. Stejně tak pronajímatel nezodpovídá za případná zranění a úrazy v objektu kavárny.
- x) Veškerou činnost související s užíváním předmětu nájmu provádí nájemce na vlastní náklad a na vlastní nebezpečí. Nájemce prohlašuje a kopii pojistné smlouvy dokládá (příloha č. 3 smlouvy), že je pojištěn pro případ své odpovědnosti za škodu způsobenou podnikatelskou činností s pojistným krytím minimálně 10 mil Kč. Nájemce se zavazuje udržovat toto pojištění v účinnosti po celou dobu trvání nájmu. Pojištění vlastního vybavení předmětu nájmu a vlastních zásob je výlučně věcí nájemce.

6) Provoz kavárny

- a) Otevírací doba kavárny je v období od 1. 9. do 30. 6. stanovena:
- b) ve všední dny od 9:30 do 22:00 hod a minimálně jednu hodinu po skončení programu v případě, že v divadle DISK nebo Řetízek probíhá veřejné představení dle hracího plánu pronajímatele,
- c) v soboty, neděle a státní svátky minimálně jednu hodinu před a po skončení programu v případě, že v divadle DISK nebo Řetízek probíhá veřejné představení dle hracího plánu pronajímatele.
- d) O nezbytné jednorázové změně provozní doby nebo plánovaném přerušení provozu informuje nájemce ředitele ds DISK s předstihem alespoň 10 pracovních dní. Trvalá změna otevírací doby je možná pouze na základě písemného dodatku této smlouvy.
- e) Otevírací dobu v období od 1. 7. do 31. 8. určuje nájemce po dohodě s pronajímatelem s tím, že nájemce garantuje pronajímateli minimální otevírací dobu v tomto období od 14:00 do 22:00 hod, je ale povinen zajistit provoz kavárny alespoň hodinu před začátkem a hodinu po ukončení programu pro veřejnost v divadle DISK a Studiu Řetízek.
- f) V době od 0:00 do 6:00 hod ráno je kavárna uzavřena, pokud se obě smluvní strany výslovně písemně nedohodnou jinak.
- g) Nedodržení sjednané otevírací doby je považováno za závažné porušení povinností nájemce působící pronajímateli značnou újmu a může vést k vypovězení smlouvy s výpovědní lhůtou jeden (1) měsíc.

7) Závěrečná ujednání

- a) Smlouvu lze měnit a doplňovat, pokud v ní samotné není výslovně uvedeno jinak, po vzájemné dohodě smluvních stran výhradně formou písemných vzestupně číslovaných dodatků, které obsahují dohodu stran o celém textu smlouvy a které jsou podepsány zástupci smluvních stran oprávněnými k takovým jednáním. Dodatky se po podpisu oběma smluvními stranami stávají nedílnou součástí této smlouvy. Ke změně smlouvy učiněné jinou než sjednanou formou se nepřihlíží. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových, nebo jiných elektronických zpráv.
- b) Pronajímatel je osobou, na níž se vztahují povinnosti vyplývající ze zákona č.340/2015 Sb., o registru smluv (dále jen ZoRS). Druhá smluvní strana si je vědoma následků této skutečnosti.
- c) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
- d) Pokud neobsahuje tato smlouva jiná ujednání, řídí se vztahy smluvních stran příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- e) Smluvní strany výslovně sjednávají, že tato smlouva vyvolává právní následky, které jsou v ní samotné vyjádřeny, jakož i právní následky plynoucí ze zákona a dobrých mravů. Jiné právní následky smluvní strany vylučují.
- f) Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené

mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.

- g) Obě smluvní strany potvrzují, že tato smlouva byla uzavřena svobodně, určitě, srozumitelně a na základě projevené vážné vůle obou smluvních stran, že souhlasí s jejím obsahem a že tato smlouva nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
- h) Smluvní strany zároveň výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.
- i) Tato smlouva je provedena ve třech vyhotoveních, která, jsou-li opatřena podpisy oprávněných zástupců smluvních stran, mají platnost originálu. Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno.
- j) Nedílnou součástí smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1 – Plánek pronajatých prostor
 - Příloha č. 2 – Závazná minimální nabídka sortimentu
 - Příloha č. 3 – Kopie pojistné smlouvy nájemce
 - Příloha č. 4 – Soupis majetku pronajímatele k užívání nájemcem

V Praze dne

V Praze dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

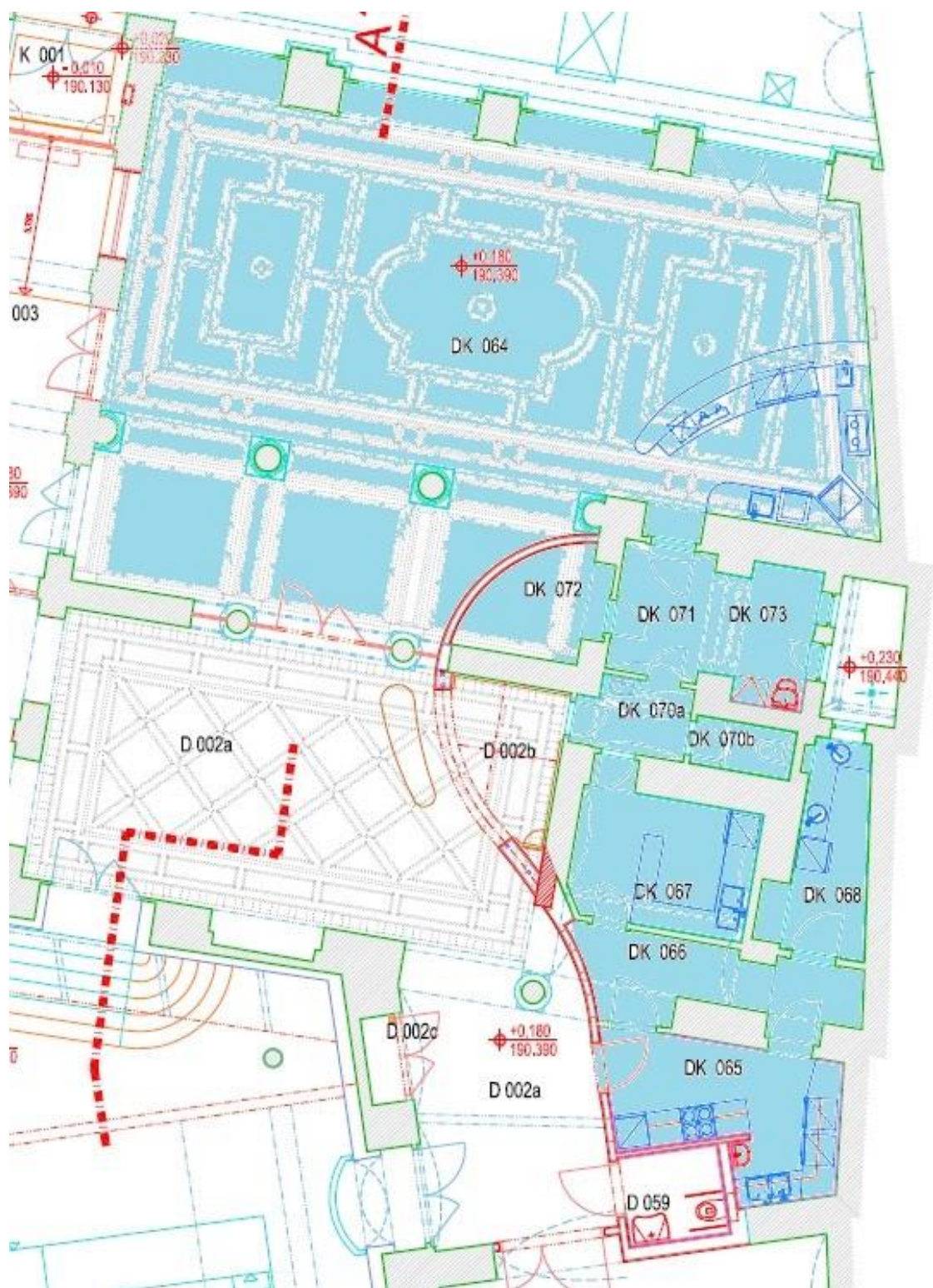
.....
Mgr. Jan Sedláček Ph.D.
kvestor AMU

.....

.....
MgA. Viktorie Schmoranzová Ph.D.
ředitelka ds DISK

Příloha č. 1 – Plánek pronajatých prostor

1. NP - pronajaté prostory jsou vyznačeny modrou barvou



Příloha č. 2 – Závazná minimální nabídka sortimentu

(doplň ní nájemce)

**Příloha č. 3 – Kopie pojistné smlouvy nájemce
(*doplní nájemce*)**

Příloha č. 4 – Soupis majetku pronajímatele k užívání nájemcem

Položka	Pořizovací cena
1x popelník na zeď s piktogramy (DF2 - 6502)	1 881,00 Kč
25x Židle BK (IF2 - 624)	49 912,00 Kč
7x Barová židle BK (IF2 - 625)	19 904,00 Kč
1x Barová deska (IF2 - 626)	2 178,00 Kč
1x Nerezová nástěnná police pod mikrovlnnou troubu (IF2 - 677)	3 000,00 Kč
1x Nerezová nástěnná police (IF2 - 678)	3 000,00 Kč
1x Barová židle (IF2 - 686)	2 812,00 Kč
1x Barová židle (IF2 - 687)	2 812,00 Kč
1x Barová židle (IF2 - 688)	2 812,00 Kč
1x Barová židle (IF2 - 689)	2 812,00 Kč
1x Standardní židle (IF2 - 692)	2 188,00 Kč
1x lavice šíře 2m (IF3 - 455)	3 500,00 Kč
1x lavice šíře 2m (IF3 - 456)	3 500,00 Kč
1x lavice šíře 2m (IF3 - 457) 3.500 Kč	3 500,00 Kč
1x lavice šíře 2m (IF3 - 458) 3.500 Kč	3 500,00 Kč
1x lavice šíře 2m (IF3 - 459) 3.500 Kč	3 500,00 Kč
1x lavice šíře 2m (IF3 - 460) 3.500 Kč	3 500,00 Kč
1x lavice šíře 2m (IF3 - 461) 3.500 Kč	3 500,00 Kč
1x Kavárenský stůlek barový s deskou (IF3 - 465)	3 464,00 Kč
1x Kavárenský stůlek barový s deskou (IF3 - 466)	3 464,00 Kč
1x Kavárenský stůlek barový s deskou (IF3 - 467)	3 464,00 Kč
1x Kavárenský stůlek barový s deskou (IF3 - 468)	3 464,00 Kč
1x Kavárenský stůlek s deskou (IF3 - 469)	3 410,00 Kč
1x Kavárenský stůlek s deskou (IF3 - 470)	3 410,00 Kč
1x Kavárenský stůlek s deskou (IF3 - 471)	3 410,00 Kč
1x Kavárenský stůlek s deskou (IF3 - 472)	3 410,00 Kč
1x Kavárenský stůlek s deskou (IF3 - 473)	3 410,00 Kč
1x Kavárenský stůlek s deskou (IF3 - 474)	3 410,00 Kč
1x Kavárenský stůlek s deskou (IF3 - 475)	3 410,00 Kč
1x Kavárenský stůlek s deskou (IF3 - 476)	3 410,00 Kč
1x Kavárenský stůlek s deskou (IF3 - 477)	3 410,00 Kč
1x Nerezový pult na mytí nádobí s dvojdřezem (IF3 - 478)	15 000,00 Kč
1x Nerezový pult (IF3 - 480)	8 000,00 Kč
1x Nerezový pult na přípravu pokrmů (IF3 - 481)	8 000,00 Kč
1x Nerezový pult s dřezem (IF3 - 486)	8 000,00 Kč
1x Nerezový pult s dřezem (IF3 - 487)	8 000,00 Kč
1x Stůlek BJURSTA - IKEA (IF3 - 520)	3 297,00 Kč
1x Stůlek BJURSTA - IKEA (IF3 - 521)	3 297,00 Kč
CELKEM 68 položek	215 951,00 Kč