Plicka & Partners

ATTORNEYS AT LAW

TRADE CENTRE PRAHA a.s.
Blanická 1008/28
12000 Praha 2

- *datovou schránkou ID:* **vajgqj2** -
- *emailem s elektronickým podpisem na*: email@tcp-as.cz -

Na vědomí:

Rada hl. města Prahy
Mariánské nám. 2
11000 Praha 1, Staré Město

- *datovou schránkou ID*: **48ia97h**-

MUDr. Zdeněk Hřib
primátor hl. města Prahy
Mariánské nám. 2
11000 Praha 1, Staré Město

- *emailem s elektronickým podpisem na*: [redacted]

Adam Zábranský
radní pro transparenci a bydlení
Mariánské nám. 2
11000 Praha 1, Staré Město

- *emailem s elektronickým podpisem na*: [redacted]

V Praze dne 9. července 2019

Napadnutí protiprávního a netransparentního výběrového řízení na nájem divadelních prostor

Seznam příloh uveden na následující straně

Přílohy:

i. *Kopie plné moci udělené Robertu Plickovi, advokátovi*

ii. *Dodatek č. 6 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor ev. č. 90/99/03 ze dne 18.05.1999*

iii. *Spisová obálka k dokumentu vyvěšenému na úřední* desce *MHMP*

iv. *Kopie nabídky zveřejněné na Realitním portálu hl. města Prahy*

v. *Výsledek hodnocení nabídek vytvořený a podepsaný ze strany TRADE CENTRE PRAHA dne 14.05.2019*

vi. *Odpověď hl. města Prahy na žádost o informace datovaná ke dni 17.05.2019*

vii. *Důvodová zpráva k Dodatku č. 6. která specifikuje vývoj ceny nájemného za jednotlivé roky*

I.

ÚVOD

[1] Dne 16.06.2019 jsem převzal právní zastoupení společnosti AGENTURA SCHOK, spol. s r.o., IČO: 25657623, se sídlem Praha 1 - Hradčany, Jiřská 6, PSČ 11900 (dále jen „**Klient**") ve věci posouzení protiprávních, nestandardních, resp. přímo nezákonných postupů v souvislosti s prodloužením doby nájmu stávající Smlouvy o nájmu nebytových prostor v objektu Jungmannova 31, Praha 1, stavba č.p. 36, která je součástí pozemku parc. č. 717 v k.ú. Nové Město (dále jen „**Divadelní prostory**"), to vše zveřejněné pod záměrem hl. města Prahy č. 633/19 (dále jen „**Záměr**").

[2] Jak je Vám nejspíše známo, Klient se na základě Záměru zúčastnil výběrového řízení na pronájem Divadelních prostor se lhůtou pro podání nabídek do dne 24.04.2019 (dále jen „**Výběrové řízení**"), které organizovala společnost TRADE CENTRE PRAHA a.s., IČO: 00409316, se sídlem Praha 2, Blanická 1008/28, PSČ 12000 (dále jen „**TRADE CENTRE PRAHA**").

[3] Výběrového řízení se zúčastnili 3 soutěžitelé a vyhrál stávající nájemce Divadlo Bez zábradlí s.r.o., IČO: 25102699, se sídlem Jevany, Spojovací 293, PSČ 28166 (dále jen „**Divadlo Bez zábradlí**").

[4] Výběrové řízení na pronájem Divadelních prostor by mělo správně probíhat v souladu s Pravidly pro výběrová řízení na pronájem vydanými TRADE CENTRE PRAHA (dále jen „**Pravidla pro výběrová řízení**"), která stanoví postup pro pronájem prostor, jejichž záměr musí být zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu hl. města Prahy podle § 36 odst. 1 zákona č. 131/200 Sb., o hlavním městě Praze (dále jen „**Zákon o hl. městě Praze**").

[5] Jak je však zjevné ze všech okolností uvedených níže v textu této písemnosti, Pravidla pro výběrová řízení byla v souvislosti s pronájmem Divadelních prostor v tomto Výběrovém řízení (a také ve výběrových řízeních z minulých let) opakovaně porušena. Stejně tak v této souvislosti s největší pravděpodobností došlo k porušení Zákona o hl. městě Praze.

[6] **S přihlédnutím ke skutečnosti, že po prověření zákonnosti a transparentnosti Výběrového řízení prokazatelně existují důvodné pochybnosti o tom, zda toho řízení bylo vedeno v souladu se Zákonem o hlavním městě Praze a Pravidly pro výběrová řízení, napadá tímto Klient výběrové řízení a konkrétně argumentuje zejm. tím, že:**

I. **Divadlo Bez zábradlí v době konání výběrového řízení nespiňovalo kvalifikační předpoklady podle článku II. 2. písm. e) Pravidel pro výběrová řízení, neboť mělo vůči hlavnímu městu Praha splatné nevyrovnané závazky (v celkové hodnotě téměř 6.000.000 Kč) a mělo tak být z Výběrového řízení vyřazeno. To se však nestalo (!). Skutečnost, že takovýto postup je nezákonný, byl již v minulosti výslovně potvrzen judikaturou Nejvyššího soudu.** *(vizte dále část II. této písemnosti)*;

ii. **Divadlo Bez zábradlí ani v době konání předcházejícího výběrového řízení v roce 2018 v souvislosti s uzavřením dodatku č. 6 nesplňovalo kvalifikační předpoklady podle článku II. 2. písm. e) Pravidel pro výběrová řízení, neboť mělo vůči hlavnímu městu Praha splatné nevyrovnané závazky v přibližné výši okolo 13 mio. Kč a mělo tak být z Výběrového řízení vyřazeno** *(vizte dále část III. této písemnosti)*;

iii. **Výběrové řízení bylo od samotného počátku zatíženo podstatnou vadou, neboť hl. město Praha neoprávněně umožnilo účast subjektu s téměř 6 milionovým závazkem, jehož splnění by v případě výběru jiného kandidáta bylo minimálně nejisté. Díky tomu bylo hl. město Praha motivováno upřednostnit a vybrat právě Divadlo Bez zábradlí, neboť pokud by vybralo jiného kandidáta, existovalo by riziko, že Divadlo Bez zábradlí nebude nadále ochotné hl. městu Praha darovat movité věci v celkové hodnotě téměř 6 mio. Kč, k čemuž se dříve zavázalo výměnou za zrušení veškerých svých modernizačních závazků v celkové hodnotě minimálně 13 mio. Kč** *(vizte dále část IV. této písemnosti)*;

iv. **ustanovení IX.2. Dodatku č. 6 Smlouvy o nájmu nebytových prostor, které váže trvání nájemní smlouvy na poskytnutí dotace ze strany hl. města Prahy, je extrémně nestandardní, protiprávní a zcela zásadním způsobem kříví transparentní systém poskytování grantů v hl. městě Praze** *(vizte dále část V. této písemnosti)*;

v. **měsíční nájemné ve výši 41.337 Kč, které bylo ze strany hl. města Prahy (těsně před koncem minulého volebního období) sjednáno na rok 2019, představuje méně než 1/3 tržní ceny obvyklé v daném místě a čase. Tuto skutečnost potvrzuje i fakt, že měsíční nájemné za pronájem Divadelních prostor v roce 2008 (tedy v době ekonomické krize a před strmým nárůstem nájmů a cen nemovitostí) činilo neuvěřitelných 153.000 Kč a současná nejvyšší nabídka Výběrového řízení činila 138.950 Kč. Argumentace, že důvodem této nízké ceny bylo darování movitých věcí ze strany Divadla Bez zábradlí pak absolutně nemůže obstát, neboť tahle skutečnost měla odůvodnit zrušení modernizačních závazků za předcházející období roků 2009-2018, nikoliv za období roku 2019** *(vizte dále část VI. této písemnosti)*;

vi. **postup TRADE CENTRE PRAHA spočívající (i) v porušení svých vlastních Pravidel pro výběrová řízení, (ii) v neoprávněném umožnění účasti subjektu s téměř 6 milionovým závazkem, jehož splnění by v případě výběru jiného kandidáta bylo přinejmenším nejisté, (iii) v nepřizvání k otevírání obálek (což jeden z nejzákladnějších prvků transparentnosti každého výběrového řízení), (iv) v naprosté absenci jakéhokoliv odůvodnění výsledků výběrového řízení a (v) v určení nájemného za rok 2019 výrazně pod tržní cenou, představuje takovou**

koncentraci netransparentních prvků, že výsledek tohoto Výběrového řízení v souladu s dostupnou judikaturou nemůže bez dalšího obstát *(vizte dále část VII. této písemnosti)*.

II.

DIVADLO BEZ ZÁBRADLÍ VE VÝBĚROVÉM ŘÍZENÍ NESPLŇOVALO KVALIFIKAČNÍ PŘEDPOKLADY

[7] Nájemní vztah k Divadelním prostorům byl založen na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor ev. č. 90/99/03 ze dne 18.05.1999 (dále jen „**Smlouva o nájmu**"). Nájemné za Divadelní prostory, které bylo účtováno jednotlivým nájemcům, se během času vždy postupně zvyšovalo. Původní částka za pronájem těchto prostor činila v roce 1999 přibližně 55.500 Kč měsíčně. Následně byla v roce 2003 tato částka navýšena na 90.250 Kč měsíčně a v roce 2008 pak tato částka činila již dokonce 153.000 Kč měsíčně (pozn. jedná se o dobu ekonomické krize ještě před razantním zvýšení cen nájmů a nemovitostí).

[8] S přihlédnutím ke skutečnosti, že vybavení Divadelních prostor nebylo mnoho let modernizováno, byl dne 22.12.2008 uzavřen Dodatek č. 4 ke Smlouvě o nájmu (dále jen „**Dodatek č. 4**"), kterým se prodloužila doba nájmu dosavadnímu nájemci do 31.12.2018 a na další roky se stanovilo pouze symbolické nájemné ve výši 38.000 Kč měsíčně. **Důvodem této nízké částky, která zcela neodpovídala obvyklé tržní ceně, byl výslovný závazek tehdejšího nájemce provést celkovou modernizaci těchto Divadelních prostor.**

[9] **Rozdíl mezi tehdejší tržní cenou (tj. přibližně 153.000 Kč) a skutečně hrazeným nájmem (38.000 Kč) tak měsíčně činil přibližně 115.000 Kč. Nájemní smlouva byla Dodatkem č. 4 prodloužena do 31.12.2018, tedy o 10 let. Aby tak bylo možné učinit závěr, že hl. město Praha v této souvislosti postupovalo s péčí řádného hospodáře a v souladu se Zákonem o hl. městě Praze, měl nájemce Divadelních prostor provést modernizaci v celkové hodnotě nejméně 13.800.000 Kč (12 měsíců x 10 let x 115.000 Kč).**

[10] Dne 21.01.2009 byla uzavřena dohoda o postoupení práv a povinností, na základě které do nájemního vztahu založeného Smlouvou o nájmu namísto původních nájemců vstoupilo Divadlo Bez zábradlí.

[11] V roce 2018, kdy hl. město Praha mělo po Divadlu Bez zábradlí vyžadovat splnění výše uvedeného modernizačního závazku v tak zásadní výši, uzavřelo namísto toho s Divadlem Bez zábradlí Dodatek č. 6 ke Smlouvě o nájmu (dále jen „**Dodatek č. 6**"), kterým **hl. město Praha zrušilo veškeré výše uvedené modernizační závazky, které spočívaly zejména v zajištění (i) běžné údržby, (ii) oprav, (iii) revizí, (iv) výměny nefunkční technologie v předmětu nájmu, (v) celkové modernizace, resp. (vi) výměny za novou divadelní technologii, (vii) opravu křesel v jevišti, (viii) opravu nouzového osvětlení podstupňů v hledišti a (ix) opravu plovoucí podlahy v divadelním klubu.**

[12] **Veškeré tyto závazky byly zrušeny výměnou za nový závazek Divadla Bez zábradlí spočívající v tom, že Divadlo Bez zábradlí daruje hl. městu Praze movitý majetek v jeho výlučném vlastnictví v celkové výši 5.864.088,- Kč.**

Příloha: - *Dodatek č. 6 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor ev. č. 90/99/03 ze dne 18.05.1999* (Příloha č. 2)

[13] **Jak vyplývá ze samotného vyjádření TRADE CENTRE PRAHA, výběrové řízení na výběr nejvhodnější nabídky se řídí Zákonem o hl. městě Praze a Pravidly pro výběrová řízení.**

[14] Podle článku II. 2. písm. e) Pravidel pro výběrová řízení **splňuje kvalifikační předpoklady pro účast ve výběrovém řízení pouze ta osoba, která nemá splatné závazky vůči pronajímateli (tedy hl. městu Praha nebo TCP).**

[15] Termín pro podání nabídek do Výběrového řízení byl stanoven na den 24.04.2019, přičemž záměr prodloužit nájemní smlouvu stávajícímu nájemci, tj. Divadlu Bez zábradlí, byl na úřední desce Magistrátu hl. města Prahy zveřejněn od 09.04.2019 do 24.04.2019 (tedy v období prodlouženého volna způsobeného návazností 3 velikonočních svátků, kdy bylo možné předpokládat využití tohoto volna k delší dovolené).

Příloha: - *Spisová obálka k dokumentu vyvěšenému na úřední desce MHMP* (Příloha č. 3)

- *Kopie nabídky zveřejněné na Realitním portálu hl. města Prahy* (Příloha č. 4)

[16] Finální výsledek výběrového řízení byl ze strany TRADE CENTRE PRAHA oznámen písemnosti ze dne 14.05.2019 označenou jako „Výsledek hodnocení nabídek".

Příloha: - *Výsledek hodnocení nabídek vytvořený a podepsaný ze strany TRADE CENTRE PRAHA dne 14.05.2019* (Příloha č. 5)

[17] **Dne 17.05.2019 (tedy v době, kdy bylo již Výběrové řízení ukončeno) obdržel Klient písemnou odpověď na svou žádost o informace podle zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve které byl informován, že do tohoto dne (tj. 17.05.2019) nedošlo k uzavření žádné darovací smlouvy s Divadlem Bez zábradlí (!).**

[18] Jinými slovy řečeno, i přesto, že se Divadlo Bez zábradlí v roce 2018 zavázalo převést do majetku hl. města Prahy movité věci v celkové výši 5.864.088 Kč (výměnou za zrušení všech jeho modernizačních závazků v celkové hodnotě nejméně 13.800.000 Kč), stále tak v průběhu výběrového řízení neučinilo, a proto mělo v průběhu tohoto řízení závazek převést hl. městu Praze majetek v předmětné výši, případně v případě zneplatnění tohoto závazku, existující dluh okolo 13.800.000 Kč.

[19] **Dá se tak shrnout, že Divadlo Bez zábradlí mělo být v důsledku existence tohoto až extrémně vysokého závazku automaticky vyloučeno z Výběrového řízení, když nesplnilo ani závazek, na základě kterého mu byla odpuštěna veškerá modernizace a oprava Divadelních prostor v podstatně vyšší hodnotě. Výše uvedené platí zvlášť**

s přihlédnutím k tomu, že Divadlo Bez zábradlí muselo jako součást nabídky poskytnout čestné prohlášení, že nemá žádné splatné závazky vůči hl. městu Praze. Je očividné, že tohle čestné prohlášení bylo nepravdivé a může tak samo o sobě zakládat trestněprávní odpovědnost Divadla bez zábradlí, kdy dáváme podnět k prošetření tohoto postupu a případnému oznámení orgánům činným v trestním řízení.

[20] Je totiž absurdní, aby Výběrové řízení vyhrál subjekt, který má vůči městu závazek v celkové hodnotě mnoha milionů korun, v přihlášce k výběrovému řízení uvedl nepravdivé informace a porušil tak jedno z mála pravidel obsažených v už tak strohých Pravidlech pro výběrová řízení.

[21] K obdobné situaci se ve svém rozhodnutí ze dne 03.09.2019, sp. zn. 28 Cdo 4108/2008 vyjádřil i Nejvyšší soud ČR: *„Jistě je třeba obecně vyžadovat, aby tzv. nabídkové řízení probíhalo v souladu s dobrými mravy a principy slušnosti, tedy aby předem stanovená kritéria nebyla chápána pouze jako záminka pro výběr předem stanoveného zájemce. **Nebylo by možno ani přijmout takový postup, při němž by byl vybrán zájemce, jenž předem stanovená kritéria nesplňoval, a to na úkor jiného zájemce, jenž daným podmínkám dostál.**"*

[22] **Je tak nutné shrnout, že předmětné Výběrové řízení bylo vedeno v rozporu s Pravidly pro výběr nabídek, v rozporu se Zákonem o hlavním městě Praze a také v rozporu s ustálenou rozhodovací praxí Nejvyššího soudu, a proto by mělo být ze strany hl. města Prahy zrušeno a následně řádně opakováno.**

III.

DIVADLO BEZ ZÁBRADLÍ NESPLŇOVALO KVALIFIKAČNÍ PŘEDPOKLADY ANI V PŘEDCHÁZEJÍCÍM VÝBĚROVÉM ŘÍZENÍ Z ROKU 2018

[23] Jak je výslovně uvedeno v Důvodové zprávě k Dodatku č. 6 *„Povinností nájemce je, resp. bylo v průběhu nájemního vztahu, na vlastní náklady zajistit modernizaci, resp. výměnu za novou divadelní technologii, která do konce roku 2008 nebyla modernizována, a to nejpozději do 31.12.2017"*.

[24] **Jinými slovy řečeno, Divadlo Bez zábradlí mělo do 31.12.2017 povinnost zajistit celkovou modernizaci Divadelních prostor** (tj. zajistit (i) běžné údržby, (ii) opravy, (iii) revize, (iv) výměny nefunkční technologie v předmětu nájmu, včetně závazků zajistit (v) modernizaci, resp. (vi) výměnu za novou divadelní technologii, (vii) na vlastní náklady zajistit opravu křesel v jevišti, (viii) opravu nouzového osvětlení podstupňů v hledišti a (ix) opravu plovoucí podlahy v divadelním klubu).

[25] **Tento závazek Divadla Bez zábradlí zajistit modernizaci v přibližné výši nejméně 13.800.000 Kč, byl od 31.12.2017 splatný a Divadlo Bez zábradlí tak od 31.12.2017 (tedy i v průběhu výběrového řízení) bylo s jeho splněním v prodlení.**

[26] **I navzdory této skutečnosti ale Divadlo Bez zábradlí vyhrálo i předcházející výběrové řízení z roku 2018, jehož základní kvalifikační předpoklad taktéž bylo, že jeho účastník nesmí mít splatné závazky vůči hl. městu Praze. Pravidla pro výběrová řízení tak i v tomto případě byla zásadním způsobem porušena.**

[27] Teprve až v návaznosti na vítězství ve výběrovém řízení, došlo ze strany hl. města Prahy (potažmo TRADE CENTRE PRAHA) k odpuštění závazků Divadla Bez zábradlí v hodnotě nejméně 13.800.000 Kč, výměnou za závazek Divadla Bez zábradlí darovat hl. městu Praze movité věci v hodnotě, která nedosahuje ani poloviny tohoto původního závazku.

[28] **Jak vyplývá z již výše zmíněného rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR a obecně z právních zásad hospodaření s veřejnými prostředky, takovýto postup je nezákonný a nemůže obstát.**

IV.

VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ BYLO OD POČÁTKU ZATÍŽENO VADOU, KTERÁ ZÁSADNÍM ZPŮSOBEM ZVÝHODŇOVALA DIVADLO BEZ ZÁBRADLÍ OPROTI OSTATNÍM UCHAZEČŮM

[29] Jak plyne z textu výše, v roce 2018 uzavřelo hl. město Praha a Divadlo Bez zábradlí Dodatek č. 6, kterým **hl. město Praha zrušilo veškeré modernizační závazky Divadla Bez zábradlí.**

[30] Všechny tyto závazky byly nestandardně a jednoznačně pro Hlavní město Prahu nevýhodně zrušeny výměnou za nový a navíc poměrně nejistý závazek Divadla Bez zábradlí spočívající v tom, že Divadlo Bez zábradlí daruje hl. městu Praze movitý majetek v jeho výlučném vlastnictví v celkové výši 5.864.088,- Kč.

[31] **Jak je však zjevné z výše uvedené žádosti o informace, k darování těchto movitých věcí doposud, resp. minimálně do 17.05.2019[1] nedošlo. V průběhu Výběrového řízení tak Divadlo Bez zábradlí mělo vůči hl. městu Praze i nadále závazek k uzavření darovací smlouvy v hodnotě téměř 6 mio. Kč.**

Příloha: - *Odpověď hl. města Prahy na žádost o informace datovaná ke dni 17.05.2019* (Příloha č. 6)

[32] **Dá se tak jednoduše dovodit, že Výběrové řízení trpělo od samotného počátku vadou, neboť hl. město Praha bylo výrazně motivováno zvolit právě Divadlo Bez zábradlí (tedy subjekt, vůči kterému město evidovalo dosud nesplněnou pohledávku na darování věcí v hodnotě téměř 6 mio. Kč).**

[1] Jak vyplývá z odpovědi na žádost o informace, která byla Klientovi zaslána ze strany Magistrátu hl. města Prahy.

[33] **Pokud by totiž došlo k výběru jiného kandidáta, bylo by možné, že by Divadlo Bez zábradlí nikdy nesplnilo svůj (potenciálně obtížně vymahatelný) závazek darovat hl. městu Praze movité věci v hodnotě téměř 6 mio. Kč.**

[34] **Současně by se hl. město Praha vystavilo i případným dalším (zejména trestněprávním) problémům souvisejícím s tím, že Divadlu Bez zábradlí v minulosti odpustilo jeho původní nesplněné závazky ve více než dvojnásobné výši, a přitom k recipročnímu darování ve skutečnosti nikdy nedošlo.** V tomto ohledu je totiž zjevné, že k uzavření této darovací smlouvy mělo dojít současně s uzavřením a podpisem Dodatku č. 6 – nikoliv až možná někdy v budoucnu, poté, co Divadlo Bez zábradlí opět „vyhraje" další Výběrové řízení.

[35] Dá se tak uzavřít, že hl. město Praha mělo díky existenci tohoto absurdně vysokého závazku motivaci zvolit právě Divadlo Bez zábradlí, díky čemuž bylo předmětné Výběrové řízení zcela netransparentní, neprůhledné a díky tomu i protiprávní. Ostatní uchazeči byli již při zahájení tohoto Výběrového řízení znevýhodněni, neboť výběr hl. města Prahy mohl zcela očividně ovlivnit tento nesmírně vysoký závazek stávajícího nájemce. **Pokud by byl vybrán jiný kandidát, je nejisté, zda by dosavadní nájemce tento závazek i nadále měl vůli splnit. Pokud by pak Divadlo Bez zábradlí tento závazek nesplnilo, vyšlo by najevo, že původní závazek, který byl Dodatkem č. 6 odpuštěn, byl několikanásobně vyšší, což by nepochybně mohlo založit trestněprávní odpovědnost osob, které o zrušení tohoto závazku rozhodovaly.**

[36] V této souvislosti uvádíme, že žádný zákon sice výslovně nepředepisuje podrobné náležitosti obdobných výběrových řízení. Protože je ale hl. město Praha subjekt veřejného práva, je při nakládání se svými prostředky vázáno zvláštními povinnostmi vyplývajícími z tohoto svého postavení. **Tyto povinnosti spočívající zejména v tom, aby hospodaření s jeho majetkem bylo co nejvíce transparentní, účelné a nedávalo pochyb o tom, zda se v dané situaci jedná o potenciálně korupční prostředí či nikoliv.**

[37] Tento závěr vyplývá mimo jiné i z rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 28 Cdo 3297/2008:" ***„Je zřejmé, že obec ani jakožto účastníka soukromoprávního vztahu nelze vyjmout z požadavků kladených na správu věcí veřejných. Obec jakožto veřejnoprávní korporace má při nakládání se svým majetkem určité zvláštní povinnosti vyplývající právě z jejího postavení jakožto subjektu veřejného práva. Proto i zde platí, že hospodaření s majetkem obce musí být maximálně průhledné, účelné a veřejnosti přístupné. Tyto zásady jsou ostatně vyjádřeny i v některých ustanoveních zákona č. 128/2000 Sb. (např. § 2 odst. 2 či § 38 odst. 1).“***

[38] Tato skutečnost je pak naplňována zejména prostřednictvím (i) důsledného dodržováním pravidel, která byla pro tato výběrové řízení stanovena a která mají platit pro všechny stejně, ale také prostřednictvím (ii) zcela základních institutů zajišťujících a osvědčujících transparenci jako např. přizvání k otevírání obálek.

[39] **Ani jedno z výše uvedeného však nebylo v tomto případě dodrženo. Hl. město Praha prostřednictvím TRADE CENTRE PRAHA (i) porušilo Pravidla pro výběrová řízení, když umožnilo účast subjektu s téměř 6 milionovým závazkem, jehož splnění by v případě výběru jiného kandidáta bylo přinejmenším nejisté, (ii) nepřizvalo Klienta k tak základní proceduře zajišťující transparenci jako je otevírání obálek a (iii) zcela rezignovalo na sebemenší odůvodnění výsledného hodnocení nabídek**[2].

[40] Všechny výše i níže uvedené skutečnosti, jakož i neformální informace, které se ke Klientovi dostaly, nasvědčují tomu, že **předmětné Výběrové řízení byla pouze formální zástěrka k naplnění zákonných požadavků, když bylo přitom dopředu domluveno, že Divadlo Bez zábradlí výše uvedené Výběrové řízení vyhraje.** O tom mimo jiné svědčí i skutečnost, že Záměr od začátku plánoval „prodloužit" nájemní smlouvu Divadlu Bez zábradlí a že Divadlo Bez zábradlí bylo automaticky ze strany TRADE CENTRE PRAHA vyzváno k dorovnání nejvyšší nabídky, kterou učinil jiný subjekt. Jinými slovy řečeno, ať by se přihlásil jakýkoliv subjekt s jakoukoliv nabídkou, je pravděpodobné, že by Divadlo Bez zábradlí předmětné řízení stejně vyhrálo.

[41] K tomuto se ve svém rozhodnutí ze dne 03.09.2019, sp. zn. 28 Cdo 4108/2008 vyjádřil i Nejvyšší soud ČR: „***Jistě je třeba obecně vyžadovat, aby tzv. nabídkové řízení probíhalo v souladu s dobrými mravy a principy slušnosti, tedy aby předem stanovená kritéria nebyla chápána pouze jako záminka pro výběr předem stanoveného zájemce. Nebylo by možno ani přijmout takový postup, při němž by byl vybrán zájemce, jenž předem stanovená kritéria nesplňoval, a to na úkor jiného zájemce, jenž daným podmínkám dostál.***"

V.

USTANOVENÍ, KTERÉ VÁŽE TRVÁNÍ SMLOUVY NA POSKYTNUTÍ DOTACE ZE STRANY HL. MĚSTA PRAHY ZÁSADNÍM ZPŮSOBEM KŘIVÍ SYSTÉM POSKYTOVÁNÍ DOTACÍ

[42] Článek IX.2. Dodatku č. 6 Smlouvy o nájmu nebytových prostor zní: „***Vypovědět tuto smlouvu před uplynutím ujednané doby může nájemce*** *z důvodu uvedených v § 2308 občanského zákoníku a* ***dále z důvodu, že nájemci nebude poskytnut ze strany grantové komise hlavního města Prahy nebo jiného orgánu, který bude oprávněn takové granty udělovat, grant na jeho uměleckou činnost alespoň v 2/3 požadované výše, která bude***

[2] V této souvislosti uvádíme, že podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.08.2014, sp. zn. 10 As 59/2014 zákon sice stricto sensu neukládá TRADE CENTRE PRAHA povinnost vyhlásit výběr nejúspěšnější kandidáta, nicméně **takovýto postup je *„naplněním zásady účelného, hospodárného a transparentního využití majetku hlavního města Prahy (a obdobně majetku obcí a krajů).*"** Jak totiž uvádí výše uvedené rozhodnutí, výběrové řízení, jehož prostřednictvím má být nakládáno s veřejnými prostředky, musí pro svůj veřejných charakter umožňovat veřejnou kontrolu. **A jakým způsobem může být předmětné Výběrové řízení vystaveno veřejné kontrole, když neobsahuje ani sebemenší náznak odůvodnění výběru uchazečů?**

***srovnatelná s jinými divadelními soubory**, a to v roce, kdy o takovýto grant nájemce prokazatelně požádal."*

[43] Výše uvedené ustanovení považujeme nejen za extrémně nestandardní, ale dokonce i potenciálně nezákonné (resp. v rozporu s dobrými mravy), neboť **zcela očividným způsobem křiví systém poskytování dotací ze strany hl. města Prahy.**

[44] Dochází totiž k upřednostnění a zvýhodnění pozice Divadla Bez zábradlí oproti ostatním uchazečům o udělení grantů na uměleckou činnost, neboť pokud by nebyl tento grant na uměleckou činnost Divadlu Bez zábradlí udělen, vystaví se hl. město Praha riziku, že bude muset hledat jiného nájemce těchto Divadelních prostor. Zejména bude muset vypisovat další záměr, konat další výběrové řízení atd., díky čemuž hl. městu Praze vzniknou další významné náklady, jak z hlediska nákladů zaměstnaneckého aparátu, tak z hlediska případného ušlého zisku na nájemném.

[45] **Hl. město Praha si tak zajišťuje, že dokud bude Divadlu Bez zábradlí ukládat granty v požadované výši, nebude mít Divadlo Bez zábradlí možnost tuto smlouvu vypovědět.** Divadlo Bez zábradlí pak současně tyto poskytnuté prostředky vrací hl. městu Praha prostřednictvím nájmu Divadelních prostor.

[46] Jedná se tak o nežádoucí ustanovení, které je v rozporu se základními principy nakládání s majetkem ve vlastnictví hl. města Prahy a dobrými mravy, neboť krom toho, že křiví systém přidělování grantů, jeho faktickým důsledkem může být cílená recyklace prostředků daňových poplatníků.

VI.

NÁJEMNÉ STANOVENÉ DIVADLU BEZ ZÁBRADLÍ NA ROK 2019 NEDOSAHUJE ANI 1/3 TRŽNÍ HODNOTY NÁJMU A JE TAK NEZÁKONNÉ

[47] Jak uvádíme výše v textu této písemnosti, nájemné za pronájem Divadelní prostor se od uzavření Smlouvy o nájmu v roce 1999 vždy postupně zvyšovalo. Původní částka za pronájem těchto prostor činila přibližně 55.500 Kč měsíčně. Následně byla v roce 2003 tato částka navýšena na 90.250 Kč měsíčně a v roce 2008 (tedy v době ekonomické krize a ještě před razantním zvýšení ceny nájmů) pak tato částka činila již dokonce 153.000 Kč měsíčně.

Příloha: - *Důvodová zpráva k Dodatku č. 6, která specifikuje vývoj ceny nájemného za jednotlivé roky* (Příloha č. 7)

[48] Důvodem, proč Dodatek č. 4 Smlouvy o nájmu stanovil na období od 01.01.2009 do 31.12.2018 nájemné v celkové výši 38.000 Kč byl závazek nájemce (resp. Divadla Bez zábradlí) provést komplexní modernizaci Divadelních prostor. Tato měla být provedena nejpozději do 31.12.2017.

[49] Rozdíl mezi tehdejší tržní cenou (tj. přibližně 153.000 Kč) a skutečně hrazeným nájmem (38.000 Kč) tak měsíčně činil přibližně 115.000 Kč. Nájemní smlouva byla dodatkem

prodloužena do 31.12.2018, tedy o 10 let. Aby tak bylo možné učinit závěr, že hl. město Praha v této souvislosti postupovalo s péčí řádného hospodáře a v souladu se Zákonem o hl. městě Praze, musel by nájemce Divadelních prostor (tedy Divadlo Bez zábradlí) provést modernizaci v celkové hodnotě nejméně 13.800.000 Kč (12 měsíců x 10 let x 115.000 Kč).

[50] V roce 2018 byl pak výše uvedený modernizační závazek Divadla Bez zábradlí zrušen a nahrazen již několikrát zmíněným závazkem Divadla Bez zábradlí darovat hl. městu Praze movité věci v podstatně nižší hodnotě.

[51] **Zvýhodněná cena měsíčního nájemného, tedy 41.337 Kč[3] však na období 01.01.2019 do 31.12.2019 zůstala zcela stejná. Přitom je zjevné, že modernizace prostor (na základě které bylo Divadlu Bez zábradlí po 10 let sníženo měsíční nájemné o 115.000 Kč a celkově o neuvěřitelných 13.800.000 Kč) měla již dávno proběhnout.**

[52] **Nebyl tedy žádný důvod, proč tak zásadním způsobem snižovat měsíční nájemné, když je zjevné, že Divadelní prostory již měly být dávno modernizovány v celkové hodnotě nejméně 13.800.000 Kč. S přihlédnutím ke skutečnosti, že měsíční nájemné v roce 2008 činilo 153.000 Kč a nejvyšší nabídková cena současného Výběrového řízení činila 138.950 Kč, byla hl. městu Praze na tomto nájemném jen za rok 2019 způsobena škoda v přibližné výši 1.200.000 Kč.**

[53] Opačný závěr by bylo možné učinit pouze v případě, kdyby Divadlo Bez zábradlí v roce 2019 provedlo rekonstrukci a modernizaci v celkové výši přinejmenším 1.200.000 Kč.

[54] V této souvislosti tak opět dáváme ke zvážení, zda výše uvedený postup nezaložil trestněprávní odpovědnost osob, které o uzavření tohoto dodatku dne 25.09.2018 (**tedy těsně před volbami do obecních zastupitelstev**) rozhodovaly.

VII.

VÝŠE UVEDENÝ POSTUP PŘEDSTAVUJE TAKOVOU KONCENTRACI NETRANSPARENTNÍCH PRVKŮ, ŽE VÝŠE UVEDENÉ VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ NEMŮŽE BEZ DALŠÍHO OBSTÁT

[55] Postup TRADE CENTRE PRAHA spočivajici (i) v porušení svých vlastních Pravidel pro výběrová řízení, (ii) v neoprávněném umožnění účasti subjektu s téměř 6 milionovým závazkem, jehož splnění by v případě výběru jiného kandidáta bylo přinejmenším nejisté, (iii) v nepřizvání k otevírání obálek (což jeden z nejzákladnějších a zcela běžně vykonávaných prvků transparentnosti každého výběrového řízení), (iv) v naprosté absenci jakéhokoliv odůvodnění výsledků výběrového řízení, případně také (v) v zakotvení velmi nestandardních smluvních podmínek, které zásadním způsobem kříví systém poskytování uměleckých grantů a (vi) v určení nájemného za rok 2019 výrazně pod tržní cenou, představují takovou koncentraci netransparentních prvků, že výsledek tohoto Výběrového řízení nemůže bez dalšího obstát.

[3] Původní nájemné 38.000 Kč bylo totiž navýšeno o valorizaci.

[56] Jak totiž přímo vyplývá z judikatury Nejvyššího soudu ČR[4], smyslem zveřejnění záměru obce pronajmout nemovitý majetek je informovat občany o dispozicích s obecním majetkem, **zajistit, aby s tím související úkony probíhaly transparentně**, aby se o nich občané předem a včas dozvěděli, aby **mohli upozornit na hrozící pochybení či nesprávné hospodaření obce a aby všichni potencionální zájemci o koupi tohoto majetku měli rovnou příležitost uplatnit efektivně svůj případný zájem.**

[57] Je očividné, že ačkoliv ve výše uvedené věci došlo ke zveřejnění záměru, následné výběrové řízení neposkytlo všech potenciálním zájemcům příležitost efektivně uplatnit svůj případný zájem, neboť došlo k opakovanému zvýhodnění Divadla Bez zábradlí, které podle Pravidel pro výběrová řízení nesplňovalo dokonce ani kvalifikační předpoklady.

[58] S přihlédnutím ke všemu shora uvedenému má Klient za to, že **tento postup hlavního města Prahy (resp. TRADE CENTRE PRAHA) je ve svém souhrnu v rozporu s principy, na kterých je založen Zákon o hl. městě Praze, zejména pak s principem účelného a hospodárného nakládání s veřejnými prostředky, dobrými mravy a principy slušnosti, neboť vyvolává důvodné pochybnosti občanů hl. města Prahy nad tím, zda v rámci obdobných soutěží opravdu existuje transparentní prostředí.**

[59] K tomuto problému se v obdobné věci vyjádřil i Ústavní soud ve svém nálezu ze dne IV. ÚS 1167/11: *„Je vyloučeno, aby obec, jakožto územní společenství občanů majících právo na samosprávu (článek 100 odst. 1 Ústavy) a jsoucí veřejnoprávní korporací (článek 101 odst. 3 Ústavy) hospodařila s ji vlastněným majetkem prostřednictvím svých volených orgánů tak, že by na prvý pohled pochybným charakterem tohoto hospodaření podlamovala důvěru občanů, kteří obec tvoří, v to, že její správa je správou ve prospěch obce a nikoliv ve prospěch jiných subjektů.“*

VIII.

ZÁVĚREČNÝ NÁVRH

[60] S přihlédnutím ke všemu shora uvedenému Klient shrnuje, že je nepochybné, že v souvislosti s Výběrovým řízením došlo k většímu množství zásadních pochybení, neboť toto řízení bylo vedeno jak v rozporu s Pravidly pro výběrová řízení, tak v rozporu s principem účelného a hospodárného nakládání s veřejnými prostředky, dobrými mravy a principy slušnosti, tedy principy obsaženými v Zákoně o hl. městě Praze (a potenciálně také v rozporu s trestními předpisy).

[4] K tomuto viz te rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.02.2014, sp. zn. 33 Cdo 796/2013.

[61] Je zřejmé, že shora uvedený postup přinejmenším zakládá důvodné pochybnosti o tom, zda bylo předmětné řízení vedeno transparentně a zda se pouze nejednalo o výběrové řízení ryze formální povahy, kde byl nájemce vybrán již delší dobu dopředu (tato skutečnost byla mimo jiné Klientovi již z několika zdrojů naznačena).

[62] **Před tím, než se Klient s výše uvedenými skutečnostmi obrátí na média a uplatní žalobu u místně příslušného soudu, rád by se tímto obrátil na Radu hl. města Prahy s žádostí o prošetření výše uvedených skutečností a zrušení výsledků výběrového řízení.**

[63] **Tento postup Klient volí především s přihlédnutím k tomu, že je přesvědčen o tom, že transparence a řádné, účelné a maximálně průhledné nakládání s veřejnými prostředky jsou i nadále hlavní prioritou současné trojkoalice a že výše uvedené pochybení pravděpodobně proběhlo bez vědomí většiny členů Rady hl. města Prahy.**

[64] **I z tohoto důvodu by Klient rád na výše uvedené skutečnosti nejprve upozornil, než případně podstoupí výše uvedené kroky.**

[65] **Klient také z opatrnosti uvádí, že netrvá výhradně na tom, že nabídkové řízení musí vyhrát on. Zcela zásadním způsobem ale nesouhlasí s tím, aby dispozice s majetkem hl. města Prahy probíhala takto pochybným a protiprávním způsobem, kdy došlo k extrémnímu zvýhodnění jednoho kandidáta, díky čemuž se jeví jako pravděpodobné, že mohl být výsledek tohoto Výběrového řízení předem domluven.**

S pozdravem

za AGENTURA SCHOK, spol. s r.o.

[redacted]

na základě plné moci

PLNÁ MOC

NÍŽE PODEPSANÁ SPOLEČNOST

AGENTURA SCHOK, spol. s r.o., IČO: 25657623, se sídlem Praha 1 - Hradčany, Jiřská 6, PSČ 119 00, [redacted]

(dále jen *„zmocnitel"*)

tímto zmocňuje

[redacted], advokáta, se sídlem Praha 1, Národní 58/32, PSČ 110 00, evidenční číslo ČAK 14849
(dále jen *„zmocněnec"*)

k zastupování ve všech právních věcech, před soudními a správními orgány, jakož i ve vztahu ke všem právnickým a fyzickým osobám, k vykonávání veškerých úkonů, k přijímání doručovaných písemností, k podávání veškerých souvisejících návrhů a žádostí na soud a veškeré příslušné správní orgány, k uzavírání smírů a narovnání, k uznávání uplatněných nároků, ke vzdání se nároků, k podávání opravných prostředků, a to jak řádných, tak mimořádných, zejména odvolání, odporu, dovolání, návrhu na obnovu řízení, žaloby pro zmatečnost, kasační stížnosti, k podání námitek, stížnosti a rozkladů nebo ke vzdání se práva na jejich podání, k provádění veškerých úkonů souvisejících s vymáháním nároků, k přijímání plnění nároků a k potvrzování tohoto plnění, a to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci.

Tato plná moc se uděluje v rozsahu práv a povinností podle občanského zákoníku, zákona o obchodních korporacích, zákona o zvláštních řízeních soudních, občanského soudního řádu, trestního řádu, soudního řádu správního, správního řádu, insolvenčního zákona a daňového řádu.

Zmocnitel bere na vědomí, že zmocněnec je oprávněn ustanovovat za sebe k výkonu činností dle této plné moci zástupce a souhlasí s tím, aby jeho zástupce jednal samostatně v plném rozsahu, jak stanoví tato plná moc.

V Praze dne 16. 04. 2019

[redacted]
zmocnitel

Zmocnění v plném rozsahu přijímám.

V Praze dne 16. 04. 2019

[redacted]
zmocněnec

Dodatek č. 6

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

Smluvní strany

1. Hlavní město Praha
se sídlem Mariánské náměstí 2, Praha 1, PSČ: 110 01
IČO: 00064581, DIČ: CZ00064581
zastoupené
TRADE CENTRE PRAHA a.s.
se sídlem Praha 2, Blanická 1008/28, PSČ: 120 00
IČO: 0040 9316, DIČ: CZ00409316
spisová značka: B 43 vedená u Městského soudu v Praze
zastoupená Ing. Robertem Plavcem, předsedou představenstva a
Ing. Robertem Höhnem, členem představenstva
ID datové schránky vajgqj2
(dále jen „pronajímatel")

a

2. Divadlo Bez zábradlí s.r.o.
se sídlem Jevany, Spojovací 293, PSČ 28166
IČO: 251 02 699, DIČ: CZ25102699,
Spisová značka: C 49838 vedená u Městského soudu v Praze
zastoupená panem [redacted] jednatelem společnosti
ID datové schránky etry7c6
(dále jen „nájemce")

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

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

Preambule

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

Smluvní strany se tímto Dodatkem č. 6 rovněž dohodly, že případné závazky nájemce včetně zajišťování běžné údržby, oprav, revize a výměny nefunkční technologie v předmětu nájmu, včetně případných závazků zajistit modernizaci, respektive výměnu za novou divadelní technologii, která byla instalována v předmětu nájmu a není funkční, a dále včetně závazku nájemce zajistit na vlastní náklady opravu divadelních křesel v hledišti, opravu nouzového osvětlení podstupňů v hledišti a opravu plovoucí podlahy v divadelním klubu, se s ohledem na dosavadní investice nájemce do

vybavení prostor divadla a opravy, revize, výměnu a modernizaci majetku pronajímatele do okamžiku uzavření tohoto Dodatku č. 6 narovnávají tak, že ujednání o těchto závazcích se ruší a nahrazují se ujednáními o závazcích nájemce dle tohoto Dodatku č. 6.

I.
Změny smlouvy

Článek I. až článek IX. a článek X. odst. 1. 2.3 a 8 Smlouvy o nájmu nebytových prostor ev. č. 90/99/03 uzavřené dne 18. 5. 1999 platné ve znění dodatku č. 1 ev. č. 306/02/03 ze dne 31. 12. 2002, dodatku č. 2 ev. č. 262/03/03 ze dne 8. 12. 2003, dodatku č. 3 ev. č. 377/07/03 ze dne 20. 12. 2007, dodatku č. 4 ev. č. 416/08/03 ze dne 22. 12. 2008, dohody o postoupení práv a povinností nájemce ze smlouvy o nájmu nebytových prostor ev. č. 6/09/03 ze dne 21. 1. 2009 a dodatku č. 5 ev č. 10/09/03 ze dne 20. 1. 2009 včetně příloh se ruší a nahrazuje tímto zněním:

I.
Prohlášení

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

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

II.
Předmět nájmu

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

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

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

III.
Účel nájmu

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

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

IV.
Doba nájmu

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

V.
Cenová a finanční ujednání za užívání divadla

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

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

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

V.3. Roční vyúčtování skutečných nákladů na výše uvedené služby za předchozí zúčtovací období, společně s daní z přidané hodnoty, předloží pronajímatel nájemci každoročně do 20. ledna. Na rozdíl mezi skutečnými náklady za poskytované služby a celkovou úhradou záloh na tyto služby v uplynulém roce vystaví pronajímatel nájemci fakturu se 14denní splatností. Případný přeplatek bude nájemci vrácen ve lhůtě 14 dnů ode dne předložení vyúčtování na č. účtu 1261281001/2700.

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

V.5. Nájemce bude platit nájemné a zálohy na služby dle odst. 1. a 2. tohoto článku čtvrtletně předem vždy k 1. lednu na měsíce leden, únor, březen, k 1. dubnu na měsíce duben, květen, červen, k 1. červenci na měsíce červenec, srpen, září a k 1. říjnu na měsíce říjen, listopad, a prosinec, ve prospěch účtu č. 212215265/0300 vedeného u Československé obchodní banky, pobočka Anglická 28, Praha 2, s uvedením variabilního symbolu č. 315582 pro nájemné a 324582 pro zálohy na služby.

V.6. Nájemce má po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy složenou jistotu na účtu pronajímatele č. 212215265/0300, variabilní symbol 3242582, ve výši **316.296,- Kč.**

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

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

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

VI.
Cenová a finanční ujednání za užívání movitých věcí při provozování divadla

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

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

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

VII.
Užívání předmětu nájmu, podnájem

VII.1. Nájemce se seznámil se stavem prostor divadla a prohlašuje, že prostory divadla plně vyhovují účelu nájmu dle této smlouvy. Pronajímatel předal nájemci prostor divadla písemným předávacím protokolem dne 31. 12. 2009, a to v návaznosti na předcházející Smlouvu o pronájmu divadla z 5.3.1997. Nájemce prohlašuje a podpisem této smlouvy potvrzuje, že převzal od pronajímatele movité věci ke dni 5.3.1997 (Smlouva o nájmu příslušenství nebytových prostor ze dne 5.3.1997) a tyto movité věci byly pronajímatelem do 31.12.2008 z části modernizovány a vyměněny za nové a jejich soupis tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že všechny movité věci, které užívá a jsou obsahem přílohy č. 2 smlouvy jsou způsobilé k užívání k ujednanému a obvyklému účelu a dále, že všechny tyto movité věci jsou ve stavu popsaném ve zprávě o posouzení ze strany společnosti SONNING Praha a.s. ze dne 31.5.2017 (dále jen „**Zpráva**"), jsou zcela funkční a jejich stav odpovídá běžnému opotřebení při běžném užívání s ohledem na stáří movitých věcí a současně veškeré movité věci, které byly dle Zprávy z důvodů nefunkčnosti nahrazeny ze strany nájemce věcmi jinými, jsou v dispozici nájemce a připraveny pro předání pronajímateli.

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

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

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

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

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

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

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

VIII.
Údržba a opravy pronajatých prostor divadla a movitých věcí

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IX.
Skončení nájmu

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

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

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

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

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

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

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

X.
Salvátorská klauzule

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

XI.
Informace o zpracování osobních údajů

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

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

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

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

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

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

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

XI.4. Nájemce má podle Nařízení právo:

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

XII.
Závěrečná ustanovení

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

Příloha č. 1 – Situační plánek – nájem divadelních prostor
Příloha č. 2 – Seznam pronajatých movitých věcí
Příloha č. 3 - Kopie dokladu o vyvěšení záměru

Příloha č. 4 – Samostatná příloha
Příloha č. 5 – Seznam vybavení nahrávacího studia
Příloha č. 6 – Seznam zvukové techniky jeviště
Příloha č. 7 – Seznam vybavení zvukové režie
Příloha č. 8 - Seznam světelné techniky – jeviště + režie
Příloha č. 9 – Opravy, výměny a servis majetku TCP

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

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

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

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

II.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Příloha č. 1 – Situační plánek – nájem divadelních prostor
Příloha č. 2 – Seznam pronajatých movitých věcí
Příloha č. 3 - Kopie dokladu o vyvěšení záměru
Příloha č. 4 – Samostatná příloha
Příloha č. 5 – Seznam vybavení nahrávacího studia
Příloha č. 6 – Seznam zvukové techniky jeviště
Příloha č. 7 – Seznam vybavení zvukové režie
Příloha č. 8 - Seznam světelné techniky – jeviště + režie
Příloha č. 9 – Opravy, výměny a servis majetku TCP

za pronajímatele:

V Praze dne 26 -09- 2018

[redacted]

předseda představenstva

[redacted]

člen představenstva

za nájemce:

V Praze dne 8.10.2018

[redacted]

jednatel společnosti

TCP
CENTRE PRAHA a.s.
1009/28, 120 00 Praha 2
IČ: 09486916

Spisová obálka

k dokumentu vyvěšenému na úřední desce MHMP

Název	prodloužení doby nájmu stávající smlouvy o nájmu nebytových prostor v objektu Jungmannova 31, Praha 1 - divadlo se zázemím a divadelní klub
Evidenční značka	HOM-3259/2019
Číslo jednací	TCP 633_19
Odbor	odbor hospodaření s majetkem (HOM)
Jméno určeného zaměstnance	
První den zveřejnění	9.4.2019
Poslední den zveřejnění	24.4.2019

Realitní portál
hlavního města Prahy

Nebytový prostor (divadlo) – Praha 1, Jungmannova

Obchodní prostor **Pronájem nebytu**

Datum uveřejnění: **Lhůta pro podání nabídky : 24.04.19**

ADRESA

Jungmannova 36/31, Praha 1
11000 Nové Město

MINIMÁLNÍ CENA

0 Kč

PŘIPOJENÉ DOKUMENTY PDF

Celé divadlo

záměr_633_19

POZNÁMKA K CENĚ

Pronájem formou výběrového řízení (nabídky uchazečů), viz přílohy a https://www.tcp-as.cz/pravidla-pronajmu.

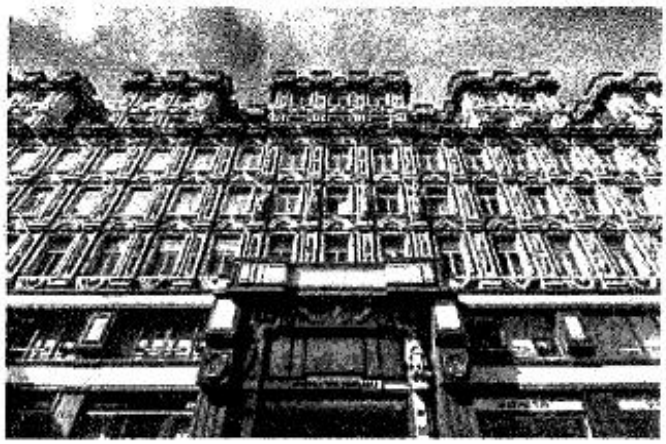
Termín pro podání nabídek: 24.4.2019 včetně (viz. příloha)

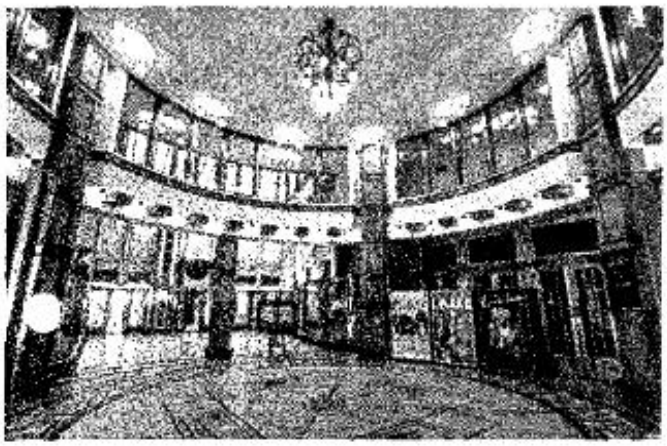
Typ budovy:	**cihlová**
Stav:	**velmi dobrý**
Umístění/podlaží:	**3. PP, 2. PP, 1.PP, 1. NP**
Výtah:	✔
Bezbariérový přístup:	✔
Užitná plocha:	**2779 m²**
Energetická náročnost budovy:	**C**
Topení:	**ústřední plynové**
Telekomunikace:	**telefon**

Propojení na veřejnou desk)

POPIS

Pronájem divadla a divadelního klubu s veškerým potřebným zázemím v 3., 2., 1. suterénu a v přízemí.





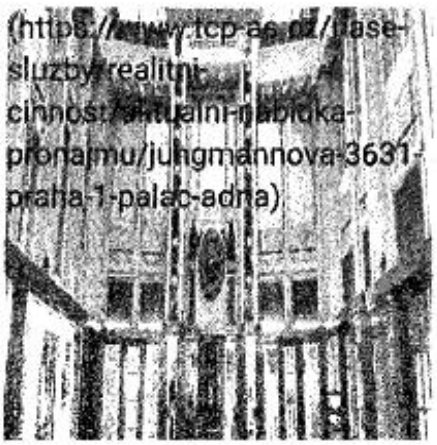
(https://www.tcp-as.cz)

AKTUÁLNÍ NABÍDKA PRONÁJMŮ

BLANICKÁ 1008/28, PRAHA 2 KANCELÁŘE 50,20 M2

Blanická 1008/28, Praha 2, 120 00

DETAIL



JUNGMANNOVA 36/31, PRAHA 1 – PALÁC ADRIA

Jungmannova 36/31, Praha 1 - palác Adria

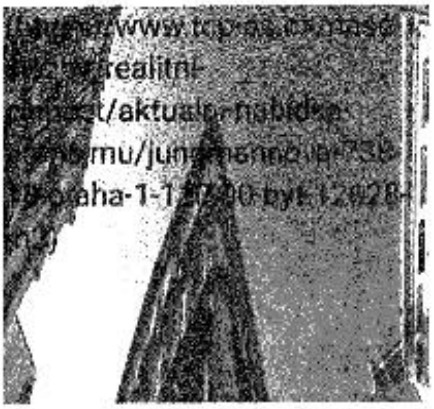
DETAIL

JUNGMANNOVA 738/18, PRAHA 1 KANCELÁŘ 20 M2

Jungmannova 738/18, Praha 1, 110 00

DETAIL

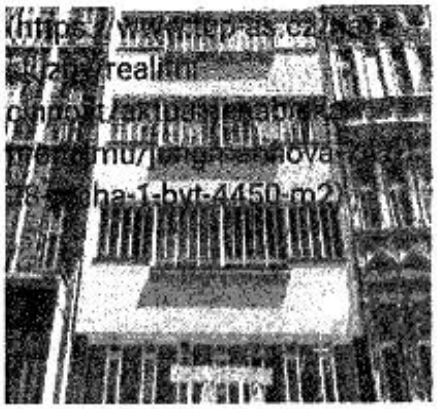
Hledaný výraz



JUNGMANNOVA 738/18, PRAHA 1, 110 00 BYT 126,28 M2

Jungmannova 738/18, Praha 1, 110 00

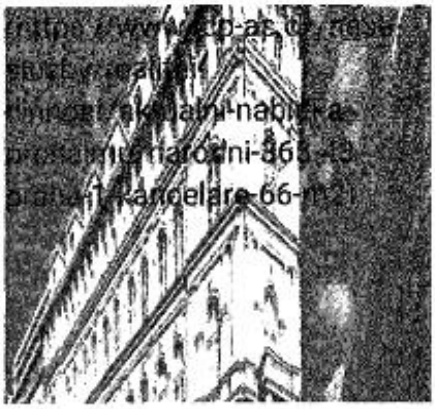
DETAIL



JUNGMANNOVA 747/28, PRAHA 1 BYT 44,50 M2

Jungmannova 747/28, Praha 1, 110 00

DETAIL



NÁRODNÍ 365/43, PRAHA 1 KANCELÁŘE 66 M2

Národní 365/43, Praha 1, 11000

DETAIL

1 2 > (https://www as.cz/nase- sluzby/realit cinnost/aktu nabidka- pronajmu/pa

TRADE CENTRE PRAHA a.s.
Blanická 1008/28, 120 00 Praha 2

Stránky

Úvod (https://www.tcp-as.cz/)
O nás (https://www.tcp-as.cz/o-nas)
Naše služby (https://www.tcp-as.cz/nase-sluzby)
Kontakty (https://www.tcp-as.cz/kontakty)
Představení společnosti (http://www.youtube.com/watch?v=IJlvKf5SMFY)
Informace o zpracování osobních údajů pro dodavatelské smlouvy (https://www.tcp-as.cz/informace-o-zpracovani-osobnich-udaju-pro-dodavatelske-smlouvy)

Hledaný výraz

Informace o zpracování osobních údajů v rámci průběhu veřejných zakázek (https://www.tcp-as.cz/informace-o-zpracovani-osobnich-udaju-v-ramci-prubehu-verejnych-zakazek)

Kontakty

tel.: 222 013 111 (tel:222013111)

tel.: 222 013 611 (tel:222013611)

email@tcp-as.cz (mailto:email@tcp-as.cz)

Společnost zapsána dne 19.2.1990 v oddíle B, vložka č. 43 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze

IČO: 00409316, DIČ: 00409316

Sledujte nás

Pražská náplavka

Aquacentrum Šutka

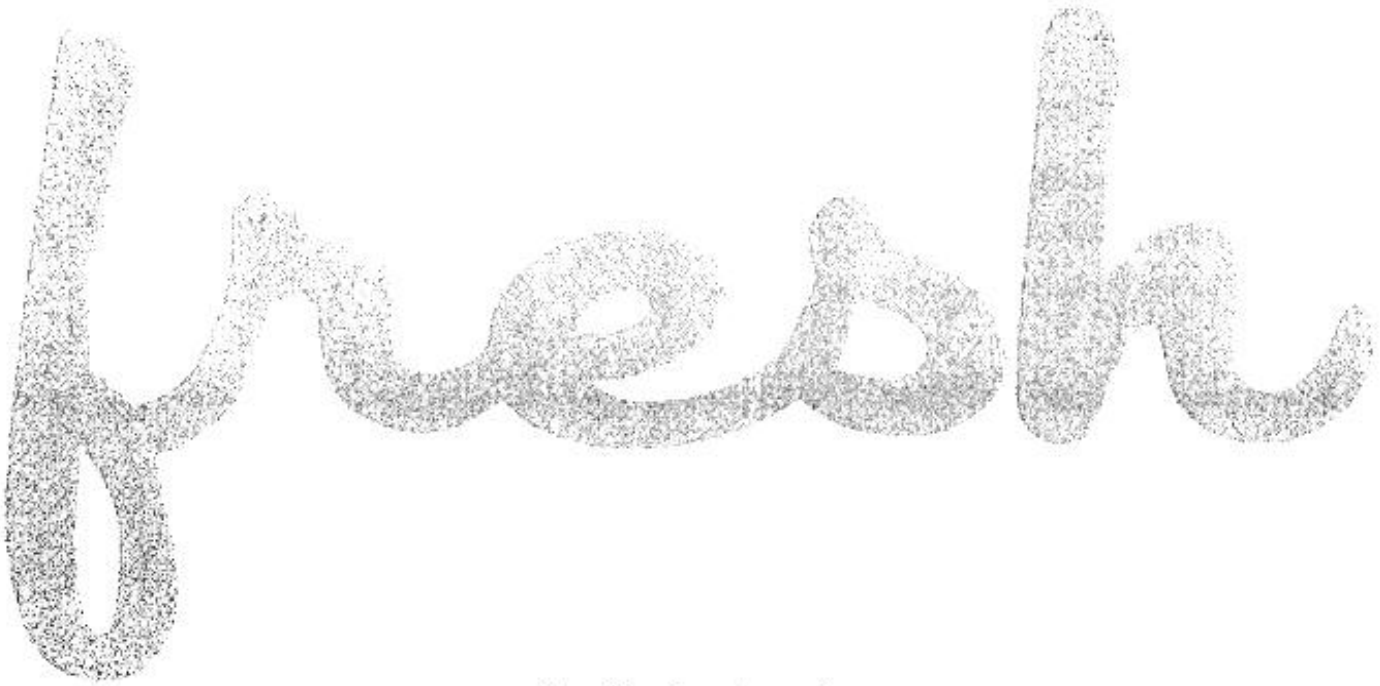
Bazén Strahov

Platýz

© 2019 TRADE CENTRE PRAHA a.s.. Všechna práva vyhrazena.

Hledaný výraz

Created by



(http://freshservices.cz)

TRADE CENTRE PRAHA

Výsledek hodnocení nabídek – pořadí nabídek:

Na základě hodnocení nabídek dle hodnotících kritérií stanovených ve vnitřním předpise bylo stanoveno pořadí úspěšnosti nabídek takto:

Pořadí nabídek	Obchodní název firmy nebo název uchazeče
1	Divadlo Bez zábradlí s.r.o.
3	AGENTURA SCHOK, spol. s r.o.
2	

V Praze dne 14. 5. 2019

Filip Veselý
předseda představenstva

Mgr. Jan Bouška
místopředseda představenstva

TRADE CENTRE PRAHA a.s.
Blanická 1008/28, 120 00 Praha 2
DIČ: CZ00409316 IČ: 00409316

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy objektů

MHMPXPB5X53L

[redacted]

[redacted]

Váš dopis zn./ze dne:
10.05.2019
Č. j.:
MHMP 871124/2019
Sp. zn.:
S-MHMP 845429/2019

Vyřizuje/tel.:

Počet listů/příloh: **2/-**
Datum:
17.05.2019

Odpověď na žádost o informace podle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím

Magistrát hlavního města Prahy, (dále jen *„povinný subjekt"*) obdržel dne 13. 5. 2019 Vaši žádost o poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, v níž požadujete poskytnutí informace, *„ které se dotýkají současného a budoucího pronájmu nemovitosti v majetku hlavního města Prahy – stavby č.p. 36, která je součástí pozemku parc. č. 717 v k.ú. Nové Město na adrese Jungmannova 31, Praha 1 („Palác Adria"), zejména pak nebytových prostor v Paláci Adria v přízemí, 1., 2. a 3. suterénu, kde jsou umístěny divadelní prostory, které má momentálně v nájmu Divadlo Bez zábradlí.*
Podle nájemní smlouvy na tyto divadelní prostory, jak byla uzavřena dne 18. 5. 1999 a ve znění jejího dodatku č. 6 schváleno Radou HMP dne 25. 9. 2018, končí Divadlu Bez zábradlí nájem 31. 12. 2019.
V dubnu byl vyhlášen záměr na další pronájem těchto významných nebytových prostor, a to s nejkratším možným uveřejněním tohoto záměru.
Proto v souladu s ustanovením § 4a zák.č. 106/1999 Sb. Žádám o informaci – poskytnutí odpověďi na následující dotazy\.

1. *Podle jakých hledisek probíhá výběr nájemce divadelních prostor v Paláci Adria, které jsou nyní v pronájmu Divadla Bez zábradlí?*
2. *Hradí současný nájemce (Divadlo Bez zábradlí) včas a řádně nájemné, zálohy na služby a poplatky za užívání movitých věcí, jak je uvedeno v čl. V.1, V.2 a VI.1 dodatku č. 6 k nájemní smlouvě ze dne 18. 5. 1999?*
3. *Došlo k uzavření darovací smlouvy na bezúplatný převod movitého majetku v pořizovací ceně 5.864.088 Kč nezbytného pro provoz divadla, jak bylo smluveno dodatkem č. 6 k nájemní smlouvě v čl. VI.3? Jakou smlouvou a kdy? Prosím o kopii této smlouvy.*
4. *Dále žádám o kopii původní nájemní smlouvy na divadelní prostory uzavřené dne 18. 5. 1999 a dodatků č. 1-5."*

K bodu 1. vyjádření společnosti TRADE CENTRE PRAHA, a.s.:Výběr nájemce divadelních prostor v Paláci Adria, probíhá v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze,

v platném znění a na základě předložených nabídek zájemců dle „Pravidel pro výběrová řízení na pronájem", jenž jsou uveřejněna na webových stránkách společnosti TRADE CENTRE PRAHA a.s., tj. www.tcp-as.cz. Dále je obsahem tohoto dokumentu způsob vyhodnocení nabídek tak, že obecně kritériem pro výběr nájemce je nejvyšší nabídková cena, která však není jediným kritériem pro výběr nájemce, kdy dalšími kritérii je účel nájmu a solidnost nájemce, případně i podnikatelský záměr, pokud je zájemcem předložen, i když nebyl požadován. V každém případě účel nájmu je nezbytným obsahem každé nájemní smlouvy. Při určování solidnosti účastníků výběrového řízení vycházíme z veřejně dostupných zdrojů ke dni rozhodování o výběru nájemce, tedy mj. ze sbírky listin vedené elektronicky na www.justice.cz (například insolvence, datum založení společnosti, účetní závěrka atd.) a z dosavadních zkušeností se zájemcem, pokud to je stávající nájemce. Pro úplnost uvádíme, že žádný zákon nepožaduje vypracování podrobného zdůvodnění výběru nabídky, a ani použití jakýchkoliv sofistikovaných vah na určení výhodnosti či nevýhodnosti nabídky. Dále konstatujeme, že výběr nájemce, jenž je předmětem Vašeho dotazování nepodléhá ani zákonu č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění. Při výběru nájemců se řídíme stejnými kritérii jako hlavní město Praha (dále jen „HMP") včetně toho, že HMP si vyhrazuje právo požádat zájemce v průběhu výběrového řízení o doplnění jejich nabídek a případně i vyzvat stávajícího nájemce k dorovnání nevyšší cenové nabídky. Dále si dovolujeme uvést, že samotné vyhlášení výběrového řízení není zákonnou povinností, jak uvedl ve svém rozsudku ze dne 14. 08. 2014 sp. zn. 10 As 59/2014-41 Nejvyšší správní soud, ale naplněním zásady účelného, hospodárného a transparentního využití majetku hlavního města Prahy, proto jsme tento mechanismus zvolili. Znovu uvádíme, že se jedná o stejný mechanismus, jaký realizuje hlavní město Praha při svých výběrových řízeních na pronájem prostor sloužících podnikání a je zcela zjevné, že s majetkem hlavního města Prahy je nakládáno efektivně a hospodárně.

K bodu 2.
Současný nájemce (Divadlo Bez zábradlí s.r.o.) hradí všechny platby vyplývající ze Smlouvy o nájmu nebytových prostor ev. č. 90/99/03 ze dne 18. 5. 1999 v platném znění, řádně a včas.

K bodu 3.
Darovací smlouva č. DAN/35/04/005328/2019 ve znění v přílohy důvodové zprávy usnesení č. 2504 ze dne 25. 9. 2018 byla v těchto dnech zaslána nájemci k podpisu (text zasíláme elektronicky na Vámi poskytnutou emailovou adresu).

K bodu 4.
Scan nájemní smlouvy na divadelní prostory uzavřené dne 18. 5. 1999 a dodatky č. 1-5 (scany zasíláme elektronicky na Vámi poskytnutou emailovou adresu).

Povinný subjekt Vám poskytuje požadovanou informaci v rozsahu výše uvedené odpovědi.

S pozdr

Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
Mariánské nám. 2
110 01 Praha 1 /184/

Rozdelovník:
SE10 sekretariát radní pro oblast kultury,
památkové péče, výstavnictví a cestovního ruch

Důvodová zpráva

Hlavní město Praha (dále také i jen „HMP") je vlastníkem objektu paláce Adria, na adrese Jungmannova 31, Praha 1. Správcem tohoto objektu je společnost TRADE CENTRE PRAHA a.s., která je na základě Smlouvy o správě a obchodním využití uzavřené s HMP dne 12.5.1993 a jenž platí ve znění pozdějších dodatků, oprávněna v zastoupení HMP uzavírat i nájemní smlouvy. Na základě nájemní smlouvy je nájemcem prostor divadla a divadelní restaurace Divadlo Bez zábradlí (celková výměra 2 779 m2, z toho 233,7 m2 divadelní klub). V rámci rekonstrukce celého paláce prováděné v letech 1996-7 byly prostory divadla vybavené též divadelní technologií, zejména profesionální ozvučení, zvuková režie a světelná technika.

Mezi TRADE CENTRE PRAHA a.s. a nájemcem a i orgány HMP, proběhlo mnoho jednání týkající se nájemního vztahu Divadla Bez zábradlí, a to v období od dubna 2017 doposud. V průběhu těchto jednání se požadavky nájemce a podstatné náležitosti smluvního vztahu zásadně měnily.

Nájem trvá od 7.1.1998 a aktuální nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou do 31.12.2018. Aktuálně platná je Smlouve o nájmu nebytových prostor ev. č. 90/99/03 uzavřená dne 18. 5. 1999 platná ve znění dodatku č. 1 ev. č. 306/02/03 ze dne 31. 12. 2002, dodatku č. 2 ev. č. 262/03/03 ze dne 8. 12. 2003, dodatku č. 3 ev. č. 377/07/03 ze dne 20. 12. 2007, dodatku č. 4 ev. č. 416/08/03 ze dne 22. 12. 2008, dohody o postoupení práv a povinností nájemce ze smlouvy o nájmu nebytových prostor ev. č. 6/09/03 ze dne 21. 1. 2009 a dodatku č. 5 ev č. 10 /09/03 ze dne 20. 1. 2009 – více viz níže.

Smlouvy o nájmu prostor divadla:

1. smlouva
   - z 5. 3. 1997 s účinností od předání prostor, tj. od 7. 1. 1998, nájemce ****
   - platnost smlouvy 5 let od účinnosti smlouvy,
   - nájemné 18,- Kč za 1m2 měsíčně (pozn. ve smlouvě sjednáno roční nájemné 220,- Kč/m2), s valorizací 10 % každoročně od 1. 1. 2000.
2. smlouva (aktuálně platná)
   - z 18. 5. 1999 ruší předchozí smlouvu vč. 6 dodatků a tyto jsou zapracovány do této nové smlouvy
   - nájemné valorizováno o 10 %, tj. na 20 Kč za 1m2 měsíčně (resp. dle smlouvy
   - 242,- Kč/m2 ročně)
   - doba nájmu upřesněna do 31. 12. 2002.

• dodatek č. 1 s účinností od 1. 1. 2003 – prodlužuje se doba nájmu do 31. 12. 2007 za nájemné 90.250,- Kč měsíčně, tj. 32,50 Kč za 1m2 měsíčně (což odpovídá dosud sjednané valorizaci 10 %), nová valorizace je sjednána od 1. 4. 2003 ve výši 2/3 vyhlášené inflace

• dodatek č. 2 z 8. 12. 2003 s účinností dnem podpisu – prodlužuje se doba nájmu do 31. 12. 2011 s tím, že od 1. 1. 2008 se sjednává nájemné ve výši 153.000,- Kč měsíčně (tj. 55,- Kč za 1m2 měsíčně) s valorizací 2/3 inflace od 1. 4. 2009.

• dodatek č. 3 ze dne 20.12.2007 – od 1. 1. 2008 do 31. 12. 2008 se sjednává nájemné ve výši 105.420,- Kč měsíčně (tj. 38,- Kč za 1m2 měsíčně), dále pak od 1. 1. 2009 se sjednává nájemné ve výši 153.000,- Kč měsíčné (tj. 55,- Kč za 1m2 měsíčně) s valorizací od 2/3 vyhlášené inflace od 1. 4. 2010

• dodatek č. 4 z 22. 12. 2008 s účinností dnem podpisu – prodlužuje se doba nájmu do 31. 12. 2018, od 1. 1. 2009 se sjednává nájemné ve výši 38.000,- Kč měsíčně (tj. 13,67 Kč za 1m2 měsíčně) s valorizací o výši inflace od 1. 4. 2010, sjednána povinnost nájemce na vlastní náklady zajišťovat pravidelnou běžnou údržbu a všechny opravy předmětu nájmu a divadelní technologie včetně

pravidelného servisu a revizí a dále povinnost nájemce na vlastní náklady zajistit modernizaci resp. výměnu za novou divadelní technologie, která do 31. 12. 2008 nebyla modernizována, a to nejpozději do 31. 12. 2017 (nevztahuje se na věci a technologie zcela funkční a morálně nezastaralé), dále povinnost nájemce na vlastní náklady zajistit opravu divadelních křesel v hledišti, opravu nouzového osvětlení podstupňů v hledišti a opravu plovoucí podlahy v divadelním klubu

• dohoda o postoupení práv a povinností nájemce ze smlouvy o nájmu nebytových prostor z 21. 1. 2009 – změna v osobě nájemce z pana **** na společnost Divadlo Bez zábradlí s.r.o. s tím, že p. **** a pí. ****, společníci společnosti Divadlo Bez zábradlí s.r.o. se zavázali, že svůj obchodní podíl v této společnosti nepřevedou po dobu účinnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor na třetí osobu bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele

• dodatek č. 5 z 20. 1. 2009 – úprava důvodů k výpovědi nájemní smlouvy ze strany nájemce o důvod, že nájemci nebude poskytnut grant na jeho uměleckou činnost ale spoň v 2/3 požadované výše.

Výše měsíčního nájemného je 41.337 Kč (tato částka je po valorizaci, částka ve smlouvě je 38.000,- Kč) a platí sjednaná povinnost nájemce na vlastní náklady zajišťovat pravidelnou údržbu a všechny opravy předmětu nájmu a divadelní technologie včetně pravidelného servisu a revizí. Povinnost nájemce je resp. bylo, v průběhu nájemního vztahu, na vlastní náklady zajistit modernizaci resp. výměnu za novou divadelní technologii, která do konce roku 2008 nebyla modernizována, a to nejpozději do 31.12.2017 (nevztahuje se na věci a technologie zcela funkční a morálně nezastaralé, odst. VII/9 nájemní smlouvy) - jedná se o movitý majetek HMP v pořizovací ceně cca 5,4 mil. Kč z roku 1997, dále povinností nájemce bylo na vlastní náklady zajistit opravu divadelních křesel v hledišti, opravu nouzového osvětlení podstupňů v hledišti a opravu plovoucí podlahy v divadelním klubu. Nájemce v průběhu nájemního vztahu vybavil a případně i modernizoval prostory divadla majetkem v pořizovací ceně 5.864.088 Kč bez DPH, který je ochoten bezúplatně převést do vlastnictví HMP na základě darovací smlouvy. Na movitý majetek HMP i movitý majetek Divadla Bez zábradlí, jenž je v prostorách divadla byla zpracována dvě odborná posouzení o prověření stavu a funkčnosti tohoto majetku společností SONING Praha a.s., (od 4.10.2017 došlo ke změně právní formy na společnost s ručením omezeným), IČO 25690751, se sídlem Pod Hájkem 406/1a, Libeň, 180 00 Praha 8. Obě odborná posouzení jsou obsahem příloh této důvodové zprávy. Odborné posouzení majetku HMP ze dne 31.5.2017 stálo 29.040 Kč včetně DPH a odborné posouzení majetku nájemce (Divadlo Bez zábradlí) ze dne 21.3.2018 stálo 58.080 Kč včetně DPH.

Předložený návrh textu Dodatku č. 6 nájemní smlouvy v úplném znění, řeší především prodloužení nájemní smlouvy o 10 let, zachování stávající výše nájemného ve výši 41.337 Kč měsíčně (částka po valorizaci, původní částka ve smlouvě byla 38.000 Kč) s tím, že toto nájemné je rozděleno na placení nájemného za užívání prostor divadla ve výši 26.337 Kč měsíčně (osvobozeno od DPH dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění) s valorizací nájemného a na placení nájemného za movité věci v prostorách divadla ve vlastnictví HMP ve výši 15.000 Kč měsíčně včetně DPH v zákonné výši, dále zachování stávající výše placení záloh na služby ve výši 138.673 Kč měsíčně včetně DPH (částka je po valorizaci).

Předložený návrh textu dodatek č. 6 nájemní smlouvy v úplném znění, dále zejména narovnává vzájemné vztahy týkající se případných závazků nájemce zajišťovat běžnou údržbu, opravy a modernizaci předmětu nájmu, a to bezúplatným převedením movitého majetku Divadla Bez zábradlí v pořizovací ceně 5.864.088 Kč bez DPH do vlastnictví HMP darovací smlouvou s tím, že veškeré opravy, úpravy, revize, obnova majetku atd. v divadle bude dále záležitostí vlastníka jako pronajímatele. Nájemce bude zajišťovat drobné opravy a běžnou údržbu ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Předpokládaný odhad finanční náročnosti závazku pronajímatele je 300.000 Kč za rok.

Z výše uvedeného důvodu je zároveň předkládán návrh na bezúplatné nabytí movitých věcí z vlastnictví Divadla Bez zábradlí v pořizovací ceně 5.864.088 Kč do vlastnictví HMP. Návrh darovací smlouvy je přílohou č. 10 důvodové zprávy. Movité věci představují vybavení objektu Divadla Bez zábradlí ve správě TRADE CENTRE PRAHA a.s., toto vybavení přejde do správy TRADE CENTRE PRAHA a.s. provedením aktualizace inventárního soupisu majetku k daném objektu.

Předložený návrh textu Dodatek č. 6 nájemní smlouvy v úplném znění tak narovnává případné závazky nájemce včetně zajišťování běžné údržby, oprav, revize a výměny nefunkční technologie v předmětu nájmu včetně případných závazků zajistit modernizaci, respektive výměnu za novou divadelní technologii, která byla instalována v předmětu nájmu a není funkční, a dále včetně závazku nájemce zajistit na vlastní náklady opravu divadelních křesel v hledišti, opravu nouzového osvětlení podstupňů v hledišti a opravu plovoucí podlahy v divadelním klubu tak, že s ohledem na dosavadní investice nájemce do vybavení prostor divadla, opravy, revize, výměnu a modernizaci majetku HMP (pronajímatele) ujednání o těchto závazcích ruší a nahrazují se ujednáním o závazcích nájemce dle tohoto Dodatku č. 6 v úplném znění.
Záměr pronajmout nemovitost, resp. prostor sloužící podnikání, byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy pod evidenčním číslem HOM-6310/2018 od 24. 4. 2018 do 9. 5. 2018

Přílohy:
1. Odborné posouzení prověření stavu a funkčnosti majetku HMP v prostorách Divadla Bez zábradlí zpracované společností SONING Praha a.s. ze dne 31. 5. 2017

2. Odborné posouzení a prověření stavu a funkčnosti majetku nájemce (Divadlo Bez zábradlí) v prostorách Divadla Bez zábradlí zpracované společností SONING Praha s.r.o. ze dne 21. 3. 2018

3. Smlouva o nájmu nebytových prostor ev. č. 90/99/03 ze dne 18. 5. 1999
4. dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 2.12.2002
5. dodatek č. 2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 8.12.2002
6. dodatek č. 3 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 20.12.2007
7. dodatek č. 4 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 20.12.2008
8. dodatek č. 5 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 20.1.2009
9. Dohoda o postoupení práv a povinností nájemce ze smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 21.1.2009

10. Darovací smlouva

Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.

Změnou datového formátu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.
Vstupující dokument nebyl podepsán.

Typ vstupního dokumentu: .PDF

Subjekt, který změnu formátu dokumentu provedl:
Hlavní město PRAHA, Mariánské nám. 2, 11000 PRAHA 1

Datum vyhotovení ověřovací doložky:
17.9.2019

Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:
Fietzek David