

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“) a v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění (dále jen „**Zákon o majetku ČR**“)

(dále jen „**Smlouva**“)

mezi smluvními stranami

Národní divadlo

se sídlem Ostrovní 225/1, 110 00 Praha 1 – Nové Město

zastoupené xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

č.ú.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

IČO: 00023337, DIČ: CZ00023337

(dále jen „**Pronajímatel**“ nebo „**ND**“)

a

AGENTURA 44, spol. s r. o.

se sídlem Karlova 8, 110 00 Praha 1

zastoupena xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

IČ: 28367821, DIČ: CZ28367821

(dále jen „**Nájemce**“)

I. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel na základě Smlouvy přenechává Nájemci do dočasného užívání následující prostory sloužící podnikání nacházející se v v historické budově Státní opery (dále jen SO) č. p. 57 v ulici Legerova 57/75, Praha 1, která je součástí pozemku parc. č. 2244/3, k.ú. Vinohrady, zapsané na LV č. 2560, obec hl. m. Praha, a to **jeviště a jeho zázemí včetně šaten pro účinkující a hlediště a jeho zázemí** (dále jen „**Předmět nájmu**“).
2. Pronajímatel prohlašuje, že mu přísluší právo hospodařit s Předmětem nájmu, jenž je majetkem České republiky, včetně oprávnění přenechat takový majetek do užívání právnické nebo fyzické osobě v souladu s § 27 odst. 1 Zákona o majetku ČR. Pronajímatel dočasně nepotřebuje Předmět nájmu k plnění svých úkolů. Podpisem Smlouvy příslušný vedoucí zaměstnanec ND rozhodl o dočasné nepotřebnosti Předmětu nájmu, a to na základě Podpisového řádu ND č. 011/19 a § 14 odst. 7 a § 27 odst. 1 Zákona o majetku ČR.
3. Nájemce bere na vědomí, že všechny budovy ND z historického i architektonického hlediska patří k nejcenějším objektům v České republice a jsou památkově chráněné zákonem. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu se zvýšenou opatrností a se zřetelem k jeho mimořádné hodnotě.
4. Nájem se sjednává na dobu určitou v termínu **24.10. 2026 od 9:00 do 24:00** (začátek akce ve 20:00).
5. Nájemce je oprávněn užít ve sjednané době pronajatý prostor sloužící k podnikání za účelem uspořádání **koncertu s pracovním názvem „Narozeninový koncert Lucie Bílé“** (dále také jen „**Akce**“). Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele užívat Předmět nájmu k jinému než ke smluvenému účelu.
6. Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za jednání Nájemce, kterým by došlo v souvislosti s pronájmem dle Smlouvy k porušení jakýchkoli práv třetích osob. Dojde-li ke vzniku škody na straně Pronajímatele, a to v souvislosti s pronájmem prostor dle Smlouvy, je Nájemce povinen vzniklou škodu uhradit.

Nájemce dále prohlašuje, že odpovídá za splnění veškerých případných povinností vůči autorům či výkonným umělcům, které vyplývají ze zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem

autorským a o změně některých zákonů, jejichž díla či výkony budou užity v rámci Akce. Pronajímatel nenese jakoukoliv odpovědnost za případná porušení autorských práv či práv s autorskými právy souvisejícími, ke kterým by došlo v souvislosti s Akcí. Nájemce je zároveň odpovědný za vyplacení případných poplatků kolektivním správcům jako OSA, Intergram, DILIA aj. Dojde-li v důsledku porušení uvedených povinností Nájemce ke škodě na straně ND, tj. Pronajímatele, je Nájemce povinen Pronajímateli tuto škodu uhradit.

7. Smluvní strany prohlašují, že předmětem Smlouvy je výhradně pronájem výše uvedených prostor Pronajímatele za podmínek uvedených ve Smlouvě.

II. VÝŠE A SPLATNOST NÁJEMNÉHO A SLUŽEB SPOJENÝCH S NÁJMEM

1. Za pronájem Předmětu nájmu dle čl. I. bodu 1 Smlouvy uhradí Nájemce Pronajímateli nájemné ve výši
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
2. Za služby spojené s pronájmem, tj. náklady na elektřinu a výrobu tepla/chladu, uhradí Nájemce Pronajímateli částku ve výši xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
3. Celková částka za nájemné a služby spojené s pronájmem včetně DPH je 989.780,-Kč.
4. Nájemné a služby spojené s užíváním Předmětu nájmu budou zaplacený do 9.10. 2026 na základě faktury (daňového dokladu) vystavené Pronajímatelem. Datum uskutečnění zdanitelného plnění bude datum vystavení faktury. Datem úhrady je den, kdy bude nájemné připsáno na účet Pronajímatele. Bude-li Nájemce v prodlení s úhradou faktury, bude Pronajímatel účtovat úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., a to za každý i započatý den prodlení.
5. V případě potřeby prací nad rámec pracovních povinností zaměstnanců Pronajímatele, se Nájemce zavazuje zajistit si vlastním jménem a na vlastní náklady například formou dohod o provedení práce kvalifikované zaměstnance Pronajímatele pro řádné zajištění účelu pronájmu. Kontaktní osoby pro zajištění zaměstnanců Pronajímatele je xxx.

III. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce se zavazuje užívat prostory tak, aby se předcházelo případným škodám na vnitřním vybavení prostor. Nájemce bere na vědomí, že je odpovědný za škodu (na zdraví a majetku), která Pronajímateli a třetím osobám vznikne v souvislosti s užíváním prostor dle Smlouvy, pokud škoda nebude způsobena porušením povinností Pronajímatele. Nájemce není oprávněn dát pronajaté prostory do podnájmu či umožnit jiným způsobem užívání prostor třetí osobou.
2. Nájemce je oprávněn provádět změny v Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
3. Pronajímatel se zavazuje spolu s pronájmem prostor zajistit také po dobu trvání Akce po dohodě s Nájemcem, a to v rozsahu dle obvyklých zvyklostí, provoz bufetu (občerstvovací zařízení) pro návštěvníky Akce.
4. Tisk, distribuci a kontrolu vstupenek na místě v den Akce si zajistí Nájemce vlastním jménem a na vlastní náklady.
5. Nájemce předloží Pronajímateli kompletní seznam osob, které se budou v rámci pronájmu pohybovat v pronajatých prostorách (tzn. účinkujících a organizačních pracovníků apod.), a to předáním seznamu na vrátnici SO před vstupem těchto osob do objektu.
6. Nájemce se zavazuje respektovat zákaz kouření ve všech prostorách budov ND.
7. Nájemce se zavazuje a je povinen seznámit se i všechny další osoby Nájemce, které se budou pohybovat v době pronájmu v objektech ND, se vstupní instrukcí o požární ochraně a bezpečnosti práce, která je dostupná na webové stránce <https://www.narodni-divadlo.cz/cs/dokumenty-o-divadle>.

8. Nájemce prohlašuje, že kostýmy a dekorace užívané pro Akci splňují požadavky příslušných bezpečnostních a protipožárních norem platných v rámci EU. Nájemce je povinen v případě, že je při Akci používán otevřený oheň, oznámit tuto skutečnost s předstihem 10 pracovních dnů požárnímu a bezpečnostnímu technikovi ND: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a požádat o povolení k provádění otevřených ohňů a pyrotechnických efektů na scénách ND. K žádosti je Nájemce povinen předložit atest o nehořlavé úpravě použitých dekorací a textilií a certifikát vystavený odbornou osobou, se stanovením konkrétních bezpečnostních opatření k požadovanému efektu, včetně patřičného proškolení účinkujících. V případě dodatečných opatření, stanovených požárním a bezpečnostním technikem ND, je Nájemce povinen přizpůsobit efekt předpisům platným v ND.
9. Nájemce se zavazuje vrátit po skončení sjednané doby nájmu Pronajímateli pronajatý prostor ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
10. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli, že do Předmětu nájmu vnese věci umělecké hodnoty či jiné věci zvláštní hodnoty. V tomto případě bere na vědomí a souhlasí s tím, že tyto věci je povinen si pojišť sám na své vlastní náklady, neboť případný vznik škody na těchto věcech nelze hradit ze strany Pronajímatele v rámci odpovědnosti za škodu způsobenou uživateli přenechaných prostor.
11. Nájemce se zavazuje dbát na renomé ND. Nájemce se zavazuje nepoškodovat dobré jméno a pověst ND, jakož i ostatních osob, které s ND spolupracují. Nájemce se dále zavazuje zachovávat mlčenlivost o činnosti ND v rozsahu, v němž jde o informace dosud po právu nezveřejněné, a to zejména vůči zástupcům médií. Tyto závazky trvají i po skončení nájemního vztahu. Za porušení těchto závazků je Nájemce povinen zaplatit ND na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši xxxx Kč za každé porušení uvedené povinnosti. Smluvní pokuta je splatná okamžikem doručení výzvy oprávněné smluvní strany k zaplacení smluvní pokuty druhé smluvní straně. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2050 Občanského zákoníku, a to tak, že ND má vždy nárok na náhradu škody i nemajetkové újmy za porušení závazku, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, a to v rozsahu ve kterém vzniklá škoda či újma přesahuje smluvní pokutu.
12. Smluvní strany tímto vylučují pro použití § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku, který stanoví, že smlouva je uzavřena i tehdy, kdy nedojde k úplné shodě projevů vůle smluvních stran.
13. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě Smlouvy se neuplatní ustanovení § 1765 a § 1766 Občanského zákoníku o možnosti smluvní strany domáhat se vůči druhé straně obnovení jednání o smlouvě při podstatné změně okolností a dále § 2311 a § 2230 o užívání předmětu nájmu i po uplynutí nájemní doby.
14. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce ani Pronajímatel nejsou oprávněni vypovědět nebo jinak ukončit Smlouvu pouze z důvodu, že se změnila okolnost, z níž smluvní strany při uzavření Smlouvy zřejmě vycházely do té míry, že po Nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
15. Smluvní strany se dohodly, že § 2314 Občanského zákoníku se na nájemní vztah založený Smlouvou nepoužije.
16. V případě náhlého onemocnění či náhlé zdravotní indispozice Lucie Bílé, jakožto ústřední a nealternovatelné výkonné umělkyně v rámci předmětné akce, se smluvní strany zavazují, že vyvinou veškeré úsilí, aby našly náhradní termín realizace akce v nejbližším možném termínu. V takovém případě zůstávají v platnosti vstupenky již prodané na akci v prvním termínu dle této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že uhradí náklady spojené s touto i jakoukoli další změnou, týkající se prodeje vstupenek prostřednictvím Pronajímatele nebo jeho smluvních partnerů. Nájemce se dále zavazuje, že v případě zrušení pronájmu v den konání akce uhradí náklady na obslužný personál ND, pracující na dohody o provedení práce nebo dohody o pracovní činnosti (hledištní personál apod.).

IV. VIS MAIOR

Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy do jejich smluvního vztahu založeného Smlouvou zasáhne vyšší moc, nebudou po sobě vzájemně vyžadovat poskytnutí plnění dle smlouvy, ani náhrady škod, a v případě, že plnění bylo mezi smluvními stranami poskytnuto, byť částečně, dojde navrácení plnění, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Za vyšší moc se považují nedostatečně pojištěné a náhlé události v životním prostředí, nehody, výbuchy, požáry, katastrofy, válka, válečné činy, opatření vládních orgánů a orgánů veřejné moci, nové nebo pozměněné právní předpisy, smrt či jiné události srovnatelné s nimi.

V. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Kontaktní osoby:

[illegible]

Nájemce: xxx

2. Smlouva může být doplňována nebo měněna pouze písemnou formou, dodatky podepsanými za obě smluvní strany osobami oprávněnými k takovému úkonu.
3. Smlouva se uzavírá dle příslušných ustanovení Občanského zákoníku, není-li Smlouvou stanoveno jinak. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět Smlouvu, bude-li Nájemce v prodlení s úhradou ceny nájemného nebo služeb spojených s nájmem, nebo pokud Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se Smlouvou. Výpověď musí být písemná a je účinná dnem jejího doručení druhé smluvní straně. Pronajímatel je oprávněn okamžitě ukončit předmětný užívací vztah, potřebuje-li přenechané prostory k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Okamžité ukončení užívacího vztahu musí být písemné (s uvedením důvodů, pro něž se ukončuje užívací vztah) a je účinné dnem jeho doručení Nájemci. Pronajímatel může okamžitě ukončit užívací vztah do 5 dnů ode dne podpisu Smlouvy smluvními stranami.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
6. Smluvní strany se dohodly, že zákonnou povinnost dle § 5 odst. 2 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) splní Pronajímatel.
7. Smlouva se uzavírá v písemné formě. Je vyhotovena v listinné podobě ve dvou (2) stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.

V Praze dne 23.10.2025