

SMLOUVA NÁJEMNÍ

Dnešního dne, měsíce a roku ujednaly smluvní strany :

Městská část Praha 1, se sídlem Vodičkova 18, Praha 1, zastoupená Ing.Ivanem Spěvákem, starostou, IČO 063410 (dále jen "pronajímatel") na straně jedné

a

Agentura NKL,s.r.o.,se sídlem Praha 1, Žofín 226,zastoupená Janem Nekolou, jednatelem, IČO [REDACTED] (dále jen "nájemce") na straně druhé

v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku tuto

s m l o u v u n á j e m n í

I.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je pronájem následujících nemovitostí svěřených do vlastnictví pronajímatele:

- budovy čp.226 s pozemky p.č.952,2408, katastrální území Nové Město, Praha 1
- dále pak pronájem zařízení pronajatých nemovitostí včetně věcí movitých, ve vlastnictví pronajímatele.

II.

Účel nájmu

Účelem nájemní smlouvy je zajištění provozování předmětu pronájmu jako funkčního kulturního centra způsobem, v rozsahu a v souladu s projektem nájemce, který tvoří přílohu č.1 k této smlouvě.

III:

Doba nájmu a vlastnosti předmětu nájmu

- 1.Pronajímatel pronajímá a touto smlouvou již pronajal nemovitosti uvedené v čl. I (dále jen předmět nájmu) této smlouvy nájemci na dobu 20ti let, počínaje dnem platnosti této smlouvy.

2. Pronajímatel se zavazuje započít s předáváním předmětu nájmu nájemci do 5ti dnů následujících po splnění závazku nájemce plynoucího mu z ustanovení 2.1 a ustanovení 7 čl.V této smlouvy. Smluvní strany se v této souvislosti zavazují ukončit předávání a přebírání předmětu nájmu nejpozději do 20.9.1994.
3. Předmět nájmu se zavazuje předat pronajímatel nájemci ve stavu schopném užívání. Stavem schopným užívání se rozumí objekt zkolaudovaný po rekonstrukci provedené pronajímatelem vyjma částí souvisejících s restauračním provozem. Nájemce tímto prohlašuje, že mu byla pronajímatelem umožněna před podpisem této smlouvy prohlídka předmětu nájmu včetně technologií a je s tímto stavem srozuměn a nic nebrání tomu, aby předmět nájmu protokolárně převzal. Nájemce dále prohlašuje, že si je plně vědom stavebně technických specifik předmětu nájmu plynoucích z historického charakteru a umístění předmětu nájmu.
4. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět této smlouvy prostý věcných břemen, jakož i jakýchkoliv dalších závazků, jež by mohly narušit naplnění účelu této smlouvy.
5. O předání a převzetí předmětu nájmu nájemcem sepiší obě smluvní strany písemný protokol, jehož součástí bude inventarizační seznam vestavěného zařízení, které je vlastnictvím pronajímatele a dále pak stavebně technická dokumentace předepsaná pro potřeby kolaudačního řízení.
6. Vybavení objektu mobiliářem, potřebným technickým zařízením a komplexní vybavení restauračních provozů se zavazuje zajistit nájemce na své náklady v termínech a způsobem touto smlouvou stanoveným.
7. Dovybavení objektu mobiliářem a zařízením nájemcem, ve smyslu ustanovení 6 tohoto článku smlouvy je povinen nájemce zajistit tak, aby odpovídalo architektonickému stylu objektu. V této souvislosti se nájemce zavazuje konzultovat výběr zařízení a mobiliáře s pronajímatelem. V případě neshody v této věci mezi pronajímatelem a nájemcem zavazují se obě strany respektovat doporučení orgánu památkové péče.
8. Učiní-li nájemce v průběhu 20. roku nájmu projev vůle, směřující k prodloužení doby nájmu o dalších 10 let, zavazuje se pronajímatel jednat s nájemcem o uzavření dodatku k této smlouvě, kterým se doba nájmu prodlužuje o dalších 10 let.

IV.

Ujednání o zprovoznění předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje vybavit předmět nájmu v rozsahu potřebném pro jeho zprovoznění ve smyslu ustanovení 6 čl.III smlouvy tak, aby sloužil v plném rozsahu stanoveném touto smlouvou veřejnosti nejpozději od 30.9.1994.
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že zahájení provozu předmětu nájmu bude uskutečněno dne 24.9.1994, a to slavnostní formou způsobem stanoveným pronajímatelem.

V.

Nájemné a platba nájemného

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran takto:
 - 1.1 V prvním roce nájmu činí roční nájemné částku Kč 5,000.000 (slovy pětmilionů korun českých).
 - 1.2 V druhém až desátém roce nájmu činí nájemné 6,000.000,- Kč (slovy šestmilionů korun českých) ročně.
 - 1.3 V jedenáctém až dvacátém roce nájmu činí nájemné 7,500.000,- Kč (slovy sedm milionů pětset tisíc korun českých) ročně.
2. Nájemné je splatné převodem na účet pronajímatele, a to jak následuje:
 - 2.1 Nejpozději do 31.8.1994 převede nájemce na účet pronajímatele zálohu na prvních pět let nájmu ve výši Kč 25,000.000,- Kč (slovy dvacetpět milionů korun). Splněním této povinnosti se rozumí odepsání potřebné částky z bankovního účtu ve prospěch pronajímatele.
 - 2.2 Nájemné za druhý až pátý rok nájemního vztahu, nepokryté zálohou složenou nájemcem ve smyslu bodu 2.1 tohoto ustanovení a článku smlouvy, je povinen nájemce převést na účet pronajímatele vždy ke každému 30.6. a 31.12., t.j. ve výši Kč 500.000,- (slovy pětset tisíc korun českých). První úhrada je ve smyslu tohoto bodu smlouvy splatná do 30.6.1995 na období od 1.7.1995 do 31.12.1995.
 - 2.3 Nájemné počínaje šetým rokem nájmu je splatné převodem na účet pronajímatele ve čtyřech pravidelných splátkách odpovídajících ročnímu nájemnému, a to ke každému 30.6., 30.9., 31.12. a 31.3.
3. Kromě nájemného dohodnutého v ustanovení 1 tohoto článku smlouvy náleží pronajímateři počínaje sedmým rokem pronájmu 4 % z příjmů nájemce, dosahovaných z provozování celého objektu, v ročním daňovém období. Tato část nájemného je splatná vždy ke každému 28.2. roku následujícího, t.j. za rok 1999 k 28.2.2000.
4. Nájemné nezahrnuje úhradu za energie, vodné-stočné, náklady telekomunikační, úklid a další služby bezprostředně související s užíváním předmětu nájmu. Tyto služby si zajišťuje nájemce na vlastní jméno a účet.
5. V plné režii nájemce je dále běžná údržba předmětu nájmu, včetně údržby a obsluhy technologických zařízení. V této souvislosti je nájemce povinen vypracovat ve lhůtě do 31.10.1994 provozní řád včetně dopravního režimu, případně dalších provozních pravidel. Tento provozní řád nabude účinnosti dnem jeho spolupodpisu pronajímatelem. *a stane se nedílnou součástí této smlouvy.*
6. Dohodnuté nájemné se počínaje sedmým rokem nájmu každoročně zvyšuje o procento míry inflace vyhlášené ČNB za předcházející roční období.

7. Nájemce se dále zavazuje spolu s první platbou nájemného uhradit náklady vynaložené pronajímatelem na základě výslovného požadavku předchozího nájemce a které budou dodatečně specifikovány samostatným dokumentem, který se stane nedílnou součástí této smlouvy. Tuto specifikaci se smluvní strany zavazují zpracovat a vzájemně odsouhlasit do 31.10.1994.
8. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli za prodlení s dohodnutými platbami z dlužné částky smluvní sankci ve výši 0,1% denně za každý započatý den prodlení.

VI.

Užívání a provozování předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat a provozovat předmět nájmu v souladu s vlastním podnikatelským záměrem, který je specifikován v příloze č.1 této smlouvy. Nájemce je povinen zejména zajistit, aby v předmětu nájmu nebyly provozovány hazardní hry a činnosti nadměrně obtěžující obyvatelstvo lokality. Nájemce se dále zavazuje užívat nemovitosti tak, aby nedoznaly poškození či zničení a udržovat a pečovat o ně tak, aby všechny jejich části byly schopny provozu. Současně se zavazuje nájemce provozovat předmět nájmu tak, aby všechny jeho společenské prostory byly běžně přístupny české veřejnosti a služby v nich poskytované odpovídaly finančním možnostem průměrného občana ČR.
2. Pronajímatel se zavazuje udržovat přístupovou cestu na Slovanský ostrov, jakož i komunikace a pozemky k předmětu nájmu přilehlé v užitelném stavu. Tato povinnost pronajímatele nezahrnuje běžný úklid a čištění komunikací a pozemků, které je nájemce povinen zajistit na své náklady. Ošetření komunikací a pozemků po nadměrném znečištění nebo poškození vlivem podnikatelských aktivit nájemce nebo jeho smluvních partnerů či hostů jde plně k tíži nájemce. Při případné rekonstrukci přístupových cest prováděné pronajímatelem, dohodnou smluvní strany harmonogram prací tak, aby nebyl podstatným způsobem narušena možnost nájemce užívat a provozovat předmět nájmu. Nájemce se současně zavazuje tuto nezbytnou činnost pronajímatele strpět.
3. Nájemce je povinen zajistit odbornou údržbu předmětu nájmu včetně technických zařízení a jejich obsluhy. Nájemce se současně zavazuje v době běhu záručních lhůt pronajímatele chovat se k předmětu nájmu včetně jeho technického zařízení tak, aby byly pronajímateli zachovány nároky plynoucí mu ze smluvních vztahů k dodavatelům stavebních prací a technologií. Zejména je nájemce povinen v této souvislosti neprodleně vyrozumět písemnou formou pronajímatele o zjištěných závadách, které se v průběhu záručních lhůt na předmětu nájmu projeví. V případě, že nájemce opomene tuto svoji povinnost nese plnou odpovědnost za škody, které v důsledku takového jednání nájemce pronajímateli vznikly.
4. Pronajímatel se zavazuje, že bez předchozí dohody s nájemcem neumožní po dobu nájmu jiné fyzické či právnické osobě

provozovat v předmětu nájmu jakoukoliv podnikatelskou činnost, která by svým rozsahem a zaměřením ohrozila realizaci přiměřeného zisku nájemcem a tím i placení sjednaného nájemného.

5. Nájemce je oprávněn pronajímat předmět nájmu nebo jeho části třetím osobám za předpokladu předložení podnikatelského záměru těchto třetích osob na využití předmětu podnájemního vztahu pronajímateli k odsouhlasení. Toto ustanovení se nevztahuje na běžné pronájmy realizované v rámci podnikatelské činnosti nájemce související s účelem pronájmu určeným touto smlouvou (t.j. například krátkodobé pronájmy sálů pro jednotlivé akce). Nájemce současně tímto bere na vědomí, že předmět pronájmu je určen pronajímatelem jako kulturně společenské centrum přístupné veřejnosti.
6. Pronajímatel zmocňuje nájemce, aby v případě hrozícího nebezpečí bez prodlení prováděl nezbytně nutné činnosti směřující k zabránění škody na nemovitostech a následně neprodleně informoval pronajímatele.
7. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu jakékoliv zásahy narušující jeho stylový, stavební a památkový charakter, pokud k jejich provedení nebyl pronajímatelem výslovně zmocněn. Stejná povinnost nájemce se vztahuje i na veškerý vestavěný mobiliář a zařízení, která jsou ve vlastnictví pronajímatele. Ve všech těchto případech je povinen svůj záměr nájemce konzultovat s autorem projektu objektu "Žofín".
8. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které vzniknou na pronajatých nemovitostech nebo zařízeních včetně věcí movitých ve vlastnictví pronajímatele v souvislosti s činností nájemce nebo jeho zákazníků a hostů.
9. Nájemce je povinen předložit pronajímateli roční účetní závěrku vztahující se k předmětu nájmu s komentářem o způsobu využití objektu a jeho stavu. ~~Stejným způsobem je povinen zajistit předložení účetní závěrky svých smluvních partnerů, kteří s ním předmět pronájmu provozují.~~
10. Nájemce se zavazuje umožnit bezúplatně pronajímateli pro jeho potřeby užívat Velký sál 2x ročně a Malý sál 9 krát ročně. K tomu účelu se pronajímatel zavazuje předat nájemci časový harmonogram užití těchto sálů nejméně s 6ti měsíčním předstihem. Dále se zavazuje nájemce pronajmout za režijní cenu pronajímateli Primátorský salonek, pokud o to pronajímatel požádá s měsíčním předstihem.

VII.

Pojištění

1. Pronajímatel je povinen běžným způsobem pojistit touto smlouvou dotčenou nemovitost,
2. Věci movité, které jsou ve vlastnictví nájemce, a které budou použity k provozu předmětu nájmu pojistí na vlastní náklady nájemce.

3. Nájemce je dále povinen uzavřít zvláštní pojistnou smlouvu na krytí škod, které mohou vzniknout v souvislosti s jeho činností a podnikáním na předmětu nájmu, případně zásahem třetích osob (krádež, vandalismus).

VIII.

Zvláštní ustanovení

1. Tuto smlouvu lze vypovědět za podmínek uvedených v § 679 občanského zákoníku. Pronajímatel je dále oprávněn smlouvu vypovědět ve 3 měsíční výpovědní lhůtě, dostane-li se nájemce do prodlení s placením dohodnutých plateb na dobu delší než 3 měsíce nebo poruší-li některou ze svých povinností zakotvených v článku VI, VII a a tohoto článku smlouvy.
2. Smluvní vztah založený touto smlouvou může být dále ukončen písemnou dohodou obou smluvních stran.
3. Pronajímatel je dále oprávněn jednostranně odstoupit od smlouvy, jestliže se nájemce dostane do prodlení se zprovozněním předmětu nájmu o více jak 30 dní. Právo pronajímatele odstoupit od smlouvy z důvodů uvedených v ustanovení 3 § 678 občanského zákoníku není touto dohodou smluvních stran dotčeno.
4. Smluvní strany dále ujednaly, že pokud nájemce nesplní svoji platební povinnost ve smyslu ustanovení 2.1 a ustanovení 7 čl. V této smlouvy řádně a včas, smlouva pozbývá platnosti, pokud se strany písemnou formou nedohodnou jinak.
5. Nájemce je povinen předat protokolárně v řádném stavu předmět pronájmu pronajímateli do 15ti dnů od skončení nájmu pod smluvní sankcí ve výši Kč 1,000.000,- za každý započatý den prodlení. Pronajímatel se zavazuje řádně nabídnutý předmět pronájmu převzít.
6. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat stav předmětu pronájmu, kontrolovat stav účetnictví souvisejícího s předmětem pronájmu, a provádět podle potřeby inventuru pronajatého majetku. Nájemce a provozovatelé jednotlivých zařízení jsou povinni kontrolní činnost pronajímatele strpět.
7. Nájemce je povinen po ukončení nájmu odprodat pronajímateli veškerý nábytek a veškerá zařízení pevně spojená se stavbou, která pořídil na vlastní náklad v průběhu nájemního vztahu. Pronajímatel se zavazuje tyto předměty koupit za cenu stanovenou soudním znalcem vybraným oběma smluvními stranami ze seznamu znalců u Městského soudu v Praze.
8. V případě předčasného ukončení nájmu z viny pronajímatele v období prvních 5ti let trvání nájemního vztahu, je pronajímatel povinen vrátit nájemci zbylou část nájemcem zaplaceného nájmu.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. Níže podepsaní zástupci smluvních stran prohlašují, že jsou oprávněni jednat jménem smluvní strany, kterou zastupují, a že jsou k uzavření této nájemní smlouvy zmocněni. Současně prohlašují, že smlouvu uzavřeli svobodně a vážně, prosty omylu a po jejím důkladném přečtení.
3. Vztahy mezi smluvními stranami touto smlouvou neupravené se řídí právním řádem ČR, zejména pak ustanoveními občanského zákoníku a předpisy souvisejícími.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdržela v den jejího podpisu po dvou vyhotoveních.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V Praze dne 28. 11. 2014

Pro majitel

Městská část Praha 1
Ing. Ivan Spěvák
starosta

NKL, s.r.o.
Jan Nekola
jednatel

Příloha č. 1

Základní koncepce kulturní a společenské činnosti v objektu Žofín

Programové záměry vychází z představ Obecního úřadu Prahy 1 pro využití objektu Žofín (formulované v zadání pro veřejnou soutěž), z navázání na tradice a zejména na vytvoření fungujícího společenského, zábavného a kulturního centra jako přirozeného místa v atraktivním prostředí Prahy.

Základní oblasti činnosti, které tvoří vyvážený systém komerčních i nekomerčních aktivit:

- a) společenské a zábavné akce komerčního zaměření, kongresové aktivity a lukrativní pronájmy
- b) kulturní a společenské pořady, ve kterých se uplatní tradiční prvky objektu Žofín a pořady na základě společenské objednávky (ne vždy komerčního charakteru)
- c) vzdělávací, výchovná a zájmová činnosti pro veškeré skupiny návštěvníků

K bodu a):

V této oblasti budou konkrétně realizovány následující akce a pořady:

1. v zimní sezóně jak ve Velkém sálu tak případně v celém objektu plesy a společenské večery a to reprezentační plesy různých firem, cechovní plesy a večery, plesy tanečních kursů
2. průběžně využívat všechny prostory pro schůzovní činnost, semináře, konference apod.
3. v přiměřeném rozsahu využívat sály pro pořádání významných kongresů s uplatněním gastronomické a programové složky (na základě dlouhodobé smlouvy s profesionální firmou)
4. pro letní sezónu hledat využití sálů v možnostech pořádání účelových pořadů pro zahraniční návštěvníky koncertní činnosti, dětské pořady, divadelní představení
5. v zahradní části v letní sezóně:
 - uskutečnit pravidelné taneční podvečery se střídáním hudebních žánrů
 - vytvoření velkého folklorního večerního představení zejména pro zahraniční návštěvníky
 - konání promonádních koncertů v dopoledních hodinách v neděli nebo v sobotu
6. velké akce pořádané ve všech interiérech a exteriérech Žofína typu:
 - Veletrh módy
 - Slavné návraty (setkání rodáků žijících v zahraničí s Pražany)
 - Slovenská, moravská, novinářská a pekařská, cukrářská a uzenářská sobota
 - pražská pouť po dobu celého týdne

7. jednorázové pořady, ze kterých vytvořit určitou tradici a řadu z nich uspořádat ve spolupráci s televizí (např. velkou společenskou merendu společných cechů v Praze, velký reprezentační ples Žofína a Prahy 1, vhodné typy festivalů)
8. vytvořit v suterénním sálu klub se zajímavým partnerem odpovídajícím úrovni Žofína

K bodu b):

1. taneční kurzy celosezónní od září do dubna v malém sálu v neděli až čtvrtek od 18.00 hod. do 23.00 hod. (vždy každý den po dvou kursech) - konečný rozsah upřesnit dle zájmu
2. pořádání maturitních plesů se stanovením pronájmu, který bude pro pořadatele únosný
3. v oblasti vážné hudby:
 - vytvořit cyklus operních abonentních koncertů 1x měsíčně ve spolupráci s Národním divadlem
 - nabídnou umístění některých koncertů Pražského jara do prostoru Žofína
 - ve spolupráci s Pražským symfonickým orchestrem FOK vytvořit přiměřený cyklus večerních koncertů a i výchovných koncertů pro mládež
4. průběžné pořádání dětských pořadů jak v sálech tak v zahradní části

K bodu c):

1. v prostoru určeného pro sklad v suterénu po drobných úpravách (zrcadla na stěny apod.) vytvořit celodenní možnost pro pohybové aktivity dětí a mládeže kursovním způsobem
2. vytvořit klub soutěžního společenského tance na špičkové úrovni
3. ve spolupráci s AMU vytvořit prostor pro seznamování s budoucími umělci (studenty) v Malém sálu
4. využít některých vhodných prostor na umístění výstav (např. Primátorský salónek)

Uvedená základní koncepce kulturní a společenské činnosti vychází ze současného stavu znalostí a v průběhu dalších let bude samozřejmě upřesňována, i tedy prvotní záměr kulturního a společenského centra musí být vždy respektován.