***Nájemní smlouva***

***I. Smluvní strany***

***Národní divadlo,***

*se sídlem Ostrovní 1, Praha 1, PSČ: 112 31*

*zastoupené: prof. MgA. Janem Burianem, ředitelem Národního divadla*

*IČ: 00023337*

*DIČ: CZ00023337,státní příspěvková organizace nezapsaná v obchodním rejstříku,*

*(dále jen „****pronajímatel****“)*

***a***

***DJ Svět, s. r. o.,***

*se sídlem Dejvická 262/14, Praha 6, PSČ: 160 00*

*zastoupená: Danielem Jablonským, jednatelem*

*IČ: 26753511*

*DIČ: CZ26753511*

*zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 91562;*

*(dále jen „****nájemce****“)*

*uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a s ustanovením § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, obou ve znění pozdějších předpisů, tuto*

***nájemní smlouvu:***

***II. Úvodní ustanovení***

*1) Pronajímateli přísluší právo hospodařit s následujícími nemovitostmi v obci Praha, části obce Vinohrady, katastrálním území Vinohrady, které jsou ve vlastnictví České republiky:*

* *budova čp. 612 postavená na pozemku č. parc. 2237, objekt občanské vybavenosti, označovaná jako administrativní budova Státní opery Praha, (dále jen „****budova čp. 57****“), a*
* *pozemek č. parc. 2235 o výměře 1903 m2, jiná plocha – ostatní plocha, (dále jen „****pozemek č. parc. 2235****“),*

*zapsanými v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na LV č. 2560.*

*Příslušnost pronajímatele hospodařit s uvedenými nemovitostmi vznikla na základě rozhodnutí Ministerstva kultury České republiky sp. zn. MK-S 8006/2011 ze dne 21. července 2011 s účinností od 1. ledna 2012 a byla zapsána do katastru nemovitostí záznamem sp. zn. Z-3391/2012 s právními účinky ke dni 1. ledna 2012. Kopie výpisu z katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu na LV č. 2560 ze dne 2. 4. 2012 je* ***přílohou č. 2*** *k této smlouvě.*

***III. Předmět a účel nájmu***

*1) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání:*

1. ***prostory sloužící podnikání***  *o celkové výměře 490,29 m2, umístěné v budově čp. 57, které sestávají z těchto jednotlivých prostor:*
   * *prostoru stávající restaurace včetně zázemí, situovaného ve II. nadzemním podlaží vlevo od vstupu do budovy čp. 57, o celkové výměře 453,03 m2;*
   * *skladového prostoru o výměře 13,00 m2, umístěného v hlavním zásobovacím tunelu v I. nadzemním podlaží);*
   * *kanceláře č. 1-105 o výměře 20,24 m2, umístěné v I. nadzemním podlaží PB SO*
   * *chladící box 1/Z-07-04 o výměře 2,34 m2 a box 1/DR-005 o výměře 1,68 m2*

*Uvedené prostory sloužící podnikání (dále jen „****pronajaté prostory****“) jsou včetně specifikace stavebního určení jednotlivých místností s uvedením jejich podlahové plochy vyznačeny na situačním plánu budovy čp. 57 (plán umístění nebytových prostor), který je jako* ***příloha č. 3*** *součástí této smlouvy.*

1. ***část pozemku parc. č. 2235*** *o výměře 876 m2, která slouží jako předzahrádka k užívání spolu s restaurací v budově čp. 57.*

*Uvedená část pozemku (dále jen „****pronajatá část pozemku****“) je vyznačena na plánu, který je jako* ***příloha č. 4*** *součástí této smlouvy. Pronajatá část pozemku není v době uzavření této smlouvy považována za veřejné prostranství ve smyslu zák. č. 565/1990 Sb.*

*(Pronajaté prostory a pronajatá část pozemku se dále společně označují pojmem „****předmět nájmu****“).*

*2) Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu ani k plnění úkolů v rámci svého předmětu činnosti ani v rámci své působnosti a přenechává předmět nájmu včetně jeho součástí nájemci do užívání za účelem účelnějšího a hospodárnějšího využití majetku, s nímž je příslušný hospodařit.*

*3) Nájemce přejímá předmět nájmu do svého užívání za účelem provozování hostinské činnosti, tj. k podnikání v souladu se svým předmětem podnikání a živnostenskými oprávněními, platnými ke dni uzavření této smlouvy. Nájemce bude v provozovně umístěné v pronajatých prostorách provozovat restauraci v rámci svého předmětu podnikání „hostinská činnost“ zapsaného v obchodním rejstříku. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn změnit sjednaný účel nájmu.*

*4) Pronajímatel i nájemce prohlašují, že předmět nájmu včetně pronajatých prostor, je vhodný pro provozování restaurace (veřejného stravovacího zařízení) s potřebným zázemím, a že nynější stav předmětu nájmu takové užívání umožňuje.*

*5) O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.*

***IV. Práva a povinnosti pronajímatele***

*1) Pronajímatel se zavazuje udržovat na svůj náklad budovu čp. 57 i pozemek č. parc. 2235 ve stavu umožňujícím užívání předmětu nájmu ke smluvenému užívání a zabezpečovat řádné poskytování dodávek a služeb, k jejichž poskytování se touto smlouvou zavázal. Pronajímatel se zavazuje nenarušovat řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.*

*2) Pronajímatel prohlašuje, že má sjednáno obvyklé pojištění nemovitosti vztahující se zejména na škody, způsobené na předmětu nájmu živelnými událostmi.*

*3) Nájemce se zavazuje zajistit po celou dobu nájmu dle této smlouvy pojištění majetku (s odpovídající hodnotou pojistného plnění), vneseného anebo instalovaného v pronajatých prostorách a na pronajaté části pozemku, jakož i pojištění odpovědnosti za újmy způsobené třetím osobám odpovídající obvyklým rizikům spojených s činností provozovny umístěné v předmětu nájmu. Nájemce je povinen bez odkladu prokázat pronajímateli na jeho žádost existenci sjednaného pojištění a jeho rozsah.*

*4) Pronajímatel má právo během běžné provozní doby provozovny v pronajatých prostorách vstupovat do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy.*

*5) Pronajímatel předal nájemci spolu s pronajatými prostory potřebné klíče, přístupové kódy a jiné informace, které nájemce bude potřebovat pro jejich užívání. Nájemce může klíče, přístupové kódy apod. vyměnit a na vstupních dveřích do pronajatých prostor instalovat bezpečnostní uzamykací systém podle vlastních potřeb. Nájemce však v takovém případě předá pronajímateli klíče od pronajatých prostor. Pronajímatel klíče uloží na bezpečném místě nebo je předá ostraze budovy čp. 612 v zapečetěné obálce/schránce pro možnost jejich použití v případě nouze. Mimo provozní dobu restaurace v pronajatých prostorách smí pronajímatel do pronajatých prostor vstupovat jen po předchozí dohodě s nájemcem, s výjimkou situací nouze nebo přímo hrozícího nebezpečí, kdy taková dohoda není možná (tzv.* ***případy nouze****). V případech nouze může pronajímatel nebo jím pověřená osoba (např. ostraha budovy) do pronajatých prostor vstoupit a provést zásahy nezbytné k odvrácení hrozící škody nebo k zamezení zvětšování již vzniklé škody. Co nejdříve po takovém vstupu je pak osoba, která do pronajatých prostor vstoupila, povinna oznámit nájemci, že ke vstupu došlo, z jakých důvodů a jaké zásahy učinila.*

***V. Práva a povinnosti nájemce***

*1) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výlučně v rozsahu a k účelu sjednanému v této smlouvě. Nájemce si zajistí na své náklady veškerá povolení, souhlasy či vyjádření potřebná pro užívání předmětu nájmu způsobem sjednaným v této smlouvě a bude též hradit veškeré veřejnoprávní poplatky s takovým užíváním spojené (např. poplatek za užívání veřejného prostranství, pokud mu bude podléhat pronajatá část pozemku apod.).*

*2) Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět průběžný úklid předmětu nájmu. Dále je nájemce povinen na vlastní náklady provádět údržbu a opravy viditelných částí předmětu nájmu a zajišťovat revize zařízení, vyžadovaná obecně závaznými právními předpisy, včetně archivace dokladů o těchto revizích, a provádět údržbu a opravy zařízení instalovaných v předmětu nájmu. Nájemce je na žádost povinen předložit archivované doklady ke kontrole zástupcům pronajímatele. Nájemce též na vlastní náklady zajišťuje údržbu a opravy veškerého zařízení, která v předmětu nájmu nainstaluje.*

*3) Nájemce na vlastní náklad se zavazuje provádět pravidelný servis VZT jednotek č.110(kuchyň) a č. 112(restaurace) umístěných v 1.pp. PB SO m.č. 1-043 strojovna VZT, dle pronajímatelem předaných pokynů výrobce VZT jednotek. Pro případ, že zaviněním na straně nájemce dojde k závadě na VZT jednotce, nájemce na svůj náklad takovou závadu odstraní. VZT jednotky bude nájemcem využívat výhradně pro účely provozu restaurace provozované v předmětu nájmu.*

*4) Nájemce je taktéž povinen zajistit pravidelný letní úklid pronajaté části pozemku a pravidelnou a vhodnou péči o květinovou výzdobu umístěnou ve venkovních betonových květnících (zejména zalévání, odstraňování suchých částí, plevelů apod.). Nájemce je v rámci této péče oprávněn nahradit vysazené květiny nebo dřeviny jiným vhodným druhem rostlin tak, aby byla po celou dobu nájmu dle této smlouvy zajištěna předpokládaná estetická funkce květinové výzdoby.*

*5) Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu obvyklým způsobem, řádně dodržovat při své podnikatelské činnosti obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy týkající se hygieny, bezpečnosti, ochrany zdraví při práci a požární ochrany, a informovat pronajímatele o všech skutečnostech, které by mohly vést k poškození či ke škodě na předmětu nájmu.*

*6) Nájemce je oprávněn umístit na budovu čp. 57 a/nebo na pronajatou část pozemku jakoukoli reklamu jen po předchozím písemném schválení vzhledu, formy a konkrétního umístění pronajímatelem. Nájemce je povinen obstarat si na své náklady veškeré administrativní souhlasy a povolení nezbytné pro umístění svých reklamních poutačů či zařízení, pokud jsou dle obecně závazných právních předpisů vyžadovány. Veškeré náklady spojené s umístěním svých reklamních zařízení včetně veřejnoprávních poplatků a nákladů na výrobu, osazení, osvětlení a údržbu svých reklamních zařízení nese vždy nájemce.*

*7) Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoli stavební a jiné úpravy předmětu nájmu či na předmětu nájmu nad rámec běžné údržby. Všechna povolení a schválení potřebná pro případné stavební úpravy schválené pronajímatelem, jakož i náklady s těmito stavebními úpravami spojené, jdou k tíži nájemce.*

*Pokud nebude v konkrétním případě písemně sjednáno jinak, nájemce je ve smyslu ust. § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, oprávněn odpisovat své náklady a investice, které mají povahu technického zhodnocení předmětu nájmu. Pronajímatel se v takovém případě zavazuje po dobu trvání nájmu podle této smlouvy o tyto investice nezvýšit vstupní cenu svého hmotného majetku.*

*8) Nájemce se zavazuje, že při ukončení nájmu vrátí předmět nájmu pronajímateli ve stavu po provedených stavebních úpravách, které byly provedeny s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a s přihlédnutím k běžnému opotřebení.*

*9) Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu jiným právnickým či fyzickým osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, který je závislý na schválení jeho zřizovatele. Nájemce je oprávněn (v souladu se Schvalovací doložkou vydanou Ministerstvem kultury ČR, která je přílohou této smlouvy) přenechat předmět nájmu do podnájmu společnosti* ***RESTAURANTS IN, s.r.o.****, IČ: 25629506.*

*10) Nájemce se zavazuje poskytnout do 15ti dnů od data podpisu této smlouvy pronajímateli  5 kusů slevových partnerských kartiček na jméno, které budou držitele – zaměstnance pronajímatele – opravňovat k poskytnutí slevy na  konzumaci v restauraci Čestr ve výši dle aktuálního slevového firemního programu nájemce.*

*11) Nájemce se zavazuje respektovat zákaz kouření ve všech prostorách pronajímatele. Nájemce se zavazuje a je povinen seznámit sebe i všechny další své zaměstnance, kteří se budou pohybovat v době pronájmu v objektech ND, se vstupní instruktáží o požární ochraně a bezpečnosti práce, která je dostupná: na webové stránce: ftp://90.182.97.247/infond, jméno a heslo pro vstup na stránku je oboje „infond“.. Nájemce je povinen s instruktáží seznámit i podnájemce.*

***VI. Úhrada nájemného a nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu***

*1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu* ***nájemné*** *v této výši:*

*a)* ***nájemné za užívání pronajatých prostor*** *specifikovaných v čl. III. odst. 1) písm. a) této smlouvy činí* ***67.000,-Kč******měsíčně*** *(bez DPH) a*

*b)* ***nájemné za užívání pronajaté části pozemku*** *specifikované v čl. III. odst. 1) písm. b) této smlouvy činí* ***3.000,-Kč měsíčně*** *(bez DPH);*

*celkové nájemné za užívání předmětu nájmu tedy činí* ***70.000,-Kč*** *(bez DPH) měsíčně.*

*Nájemce se zavazuje nájemné platit měsíčně předem, vždy nejpozději k 20. dni měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, za který se nájemné platí, a to na základě řádného daňového dokladu vystaveného pronajímatelem (faktury) na účet pronajímatele č. ú. 939931/0100 vedený Komerční bankou, a.s., není-li na faktuře uveden účet jiný; jako variabilní symbol při platbě nájemného uvede nájemce číslo příslušné faktury.*

*První nájemné za dobu od vzniku nájmu podle této smlouvy do konce kalendářního měsíce, v němž nájem vznikl, bude zaplaceno na základě faktury vystavené pronajímatelem po uzavření této smlouvy se splatností 15 dní ode dne vystavení faktury; pokud od vzniku nájmu do konce kalendářního měsíce, v němž nájem vznikl, neuplyne celý kalendářní měsíc, bude zaplaceno nájemné v poměrné výši.*

*2) Pronajímatel se zavazuje poskytovat či zabezpečovat nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu tyto dodávky či služby:*

*a) dodávka elektřiny do pronajatých prostor,*

*b) dodávka pitné vody do pronajatých prostor,*

*c) dodávka plynu do pronajatých prostor,*

*d) dodávka tepla a teplé užitkové vody do pronajatých prostor,*

*e) dodávka chladu do pronajatých prostor.*

*Podmínky dodávek a platby za jednotlivé energie a média jsou specifikovány v samostatné Smlouvě na dodávky tepelných energií.*

*3) Nájemce je povinen hradit pronajímateli náklady za dodávky a služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.*

*5) Pokud pronajímatel přenechá nájemci do užívání své telefonní linky, bude nájemce hradit pronajímateli veškeré telefonní poplatky na základě faktur vystavených pronajímatelem.*

*6) Služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním předmětu  nájmu nezahrnují odvoz komunálního, biologického a nebezpečného odpadu. Tyto služby si nájemce zajišťuje na vlastní náklad přímo u jejich poskytovatelů. Nájemce je zejména povinen na vlastní náklady zajišťovat likvidaci a třídění odpadů vzniklých z jeho činnosti v předmětu nájmu, včetně denního odvozu zbytků jídel a likvidace olejů a tuků podle právních předpisů. V předmětu nájmu je na náklad pronajímatele instalován systém Lapol na odlučování a shromažďování použitého oleje a tuků. Nájemce se zavazuje provádět pravidelný servis Lapolu dle pronajímatelem předaných pokynů výrobce Lapolu. Pro případ, že zaviněním na straně nájemce dojde k závadě na Lapolu, nájemce na svůj náklad takovou závadu odstraní. Lapol bude nájemcem využíván výhradně pro účely provozu restaurace provozované v předmětu nájmu. Nájemce je povinen zajistit, aby oleje a tuky nebyly vypouštěny do kanalizace (ani částečně); v případě porušení tohoto závazku odpovídá za veškerou tím způsobenou škodu.*

*7) Počínaje 1. lednem roku následujícího po uzavření této nájemní smlouvy je Pronajímatel oprávněn nájemné každoročně zvýšit o výši inflace dle průměrného ročního indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českého statistického úřadu za uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení bude účinné prvním dnem období, na které pronajímatel vystaví fakturu, ve které bude uvedena takto zvýšená částka. O zvýšení nájemného informuje pronajímatel nájemce písemně vždy do 31. března příslušného roku.*

*Zvýšení se vztahuje na všechny úhrady nájemného připadající na celý kalendářní rok, v němž ke zvýšení dochází, tedy i na platby, které byly v příslušném kalendářním roce již zaplaceny před oznámením o zvýšení. V době od ledna každého kalendářního roku do oznámení o zvýšení bude nájemce platit nájemné ve výši stanovené pro minulý kalendářní rok. Po oznámení o zvýšení nájemce pronajímateli doplatí rozdíl mezi dosud zaplacenými platbami a platbami zvýšenými a nadále bude platit pronajímateli platby zvýšené.*

*Pokud by míra inflace přestala být Českým statistickým úřadem sledována a zveřejňována, bude nájemné zvýšeno podle ukazatelů, které míru inflace nahradí; nebude-li jasné, které ukazatele míru inflace nahradí, bude nájemné zvyšováno tak, aby byla zachována jeho reálná hodnota zamýšlená při uzavření této smlouvy.*

*8) Peněžitý dluh se považuje za splněný dnem, kdy je příslušná částka připsána na účet smluvní strany, které je určena. V případě, že nájemce bude v prodlení se zaplacením nájemného nebo jiné úhrady dle této smlouvy, zavazuje se uhradit pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši.*

*9) Vedle nájemného a dalších plateb podle této smlouvy (včetně plateb na náklady spojené s užíváním předmětu nájmu, a to jak plateb sjednaných paušálem, tak plateb placených podle skutečné spotřeby nájemce) bude nájemce platit též zákonnou daň z přidané hodnoty v aktuální sazbě k datu uskutečnění zdanitelného plnění, a to spolu s příslušnou platbou, která DPH podléhá. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se pro účely odvodů DPH z  nájemného i z nákladů na dodávky a služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu považuje datum vystavení příslušné faktury.*

***VII. Doba nájmu***

*1) Nájem dle této smlouvy vzniká* ***dnem předání předmětu nájmu*** *a sjednává se v souladu se zák. č. 219/2000 Sb., v platném znění, na dobu určitou v délce osmi (8) let.*

*2) Pokud budou zákonné podmínky pro přenechání předmětu nájmu do užívání nájemci splněny i v době, kdy má nájem podle této smlouvy skončit, lze nájem podle této smlouvy dodatkem prodloužit anebo sjednat znovu, avšak opět pouze na dobu nejdéle dalších osmi (8) let, pokud nebude zákonem stanoveno jinak. Pokud nájemce nejpozději šest měsíců před uplynutím sjednané doby nájmu písemně požádá pronajímatele o prodloužení doby nájmu a pokud to bude podle zákona možné, bude doba nájmu dle odstavce 1) tohoto článku dodatkem k této smlouvě prodloužena o dobu, o kterou nájemce požádal, nejdéle však o dalších osm (8) let, a to za stejných podmínek, které jsou sjednány v této smlouvě.*

*3) Pokud během platnosti této smlouvy dojde ke změně existující právní úpravy, zejména zákona č. 219/2000 Sb., která by umožňovala sjednání delší doby nájmu, než je uvedeno v odst. 1) tohoto článku, zavazují se smluvní strany uzavřít k této smlouvě dodatek, kterým bude stávající doba nájmu v délce osmi let prodloužena nejméně na patnáct let, bude-li to právní úprava umožňovat.*

***VIII. Skončení nájmu***

*1) Nájemní vztah končí uplynutím doby nájmu. Nájem sjednaný touto smlouvou mohou smluvní strany skončit kdykoliv vzájemnou písemnou dohodou.*

*2) Nájem dle této smlouvy lze skončit před uplynutím sjednané doby nájmu písemnou výpovědí z důvodů uvedených v §2308 a §2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění platném ke dni uzavření této smlouvy, a z důvodů výslovně sjednaných touto smlouvou.*

*3) Kterákoliv smluvní strana může dát výpověď nebo od této smlouvy odstoupit z důvodu porušení povinností druhé smluvní strany pouze po předchozím písemném upozornění na porušování této smlouvy doručeném druhé smluvní straně, přičemž výpověď nebo oznámení o odstoupení lze platně podat až po marném uplynutí lhůty 30 dnů od doručení písemného upozornění, určené k nápravě vytčeného porušení smlouvy. Toto ujednání se neuplatní v případě, pokud bylo stavebním úřadem rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu, v případě odstoupení pronajímatele podle čl. VIII. odst. 6 této smlouvy a v případě, kdy přestanou být plněny zákonné podmínky uvedené v čl. VIII. odst. 7 této smlouvy.*

*4) Není-li pro určité případy sjednáno jinak, činí výpovědní lhůta tři měsíce, začíná plynout prvého dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a končí posledním dnem třetího měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.*

*5) V případě, že výpověď podává pronajímatel z důvodu prodlení nájemce s placením nájemného nebo nákladů na dodávky a služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, činí výpovědní lhůta jeden (1) měsíc, začíná prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a končí posledním dnem téhož měsíce.*

*6) Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, jestliže bude vydáno rozhodnutí o úpadku nájemce a takové rozhodnutí nabude právní moci nebo jestliže bude insolvenční návrh podaný proti nájemci zamítnut pro nedostatek majetku. Odstoupením se tato smlouva ruší dnem doručení oznámení o odstoupení nájemci.*

*7) Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět nebo od této smlouvy rovněž kdykoli odstoupit, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti anebo pokud přestanou být plněny zákonné podmínky uvedené v ust. § 27 odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb., o majetku ČR, v platném znění, tj. zejména v případě, kdy bude potřebovat předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.*

***IX. Závěrečná ustanovení***

*1) Pokud není sjednáno jinak, řídí se tato smlouva i závazky touto smlouvou založené zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění. Závazky a vztahy touto smlouvou založené, leč neupravené smlouvou ani zákonem, se řídí přiměřeně zákonnými ustanoveními o nájmu, případně jinými ustanoveními, která upravují závazky jim nejbližší. Smluvní strany tímto vylučují použití § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, který stanoví, že smlouva je uzavřena i tehdy, kdy nedojde k úplné shodě projevů vůle smluvních stran.*

*Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Nájemní smlouvy se neuplatní ustanovení §§ 1765, 1766, 2311, 2314, 2315 a 2230 zákona č. 89/2012, Sb., občanský zákoník, v platném znění.*

*2) Je-li některé ustanovení této smlouvy neplatné nebo neúčinné, nebo se neplatným nebo neúčinným stane, zůstávají ostatní oddělitelná ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinná nebo neplatná ustanovení této smlouvy ustanoveními platnými, která budou v mezích zákona svým obsahem a smyslem nejlépe vystihovat hospodářský či obchodní účelu ustanovení původního.*

*3) Nastanou-li u některé ze stran skutečnosti bránící řádnému plnění této smlouvy, je povinna to ihned bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně a projednat s ní možnosti a způsoby řešení takové situace tak, aby závazky založené touto smlouvou byly dodrženy v nejvyšší možné míře; tím však není vyloučena ani omezena odpovědnost smluvní strany za porušení závazků podle této smlouvy.*

*4) Smluvní strany se zavazují bezodkladně si poskytovat informace o změnách svých statutárních orgánů, zástupců, osob, které odpovídají za plnění závazků z této smlouvy, o změnách svého sídla, své právní formy, o změnách v registraci k placení daně z přidané hodnoty a o všech dalších skutečnostech, které mají nebo mohou mít vliv na plnění závazků z této smlouvy.*

*5) Má-li být podle této smlouvy doručena listina, bude předána adresátovi proti potvrzení nebo odeslána do jeho sídla, které je uvedeno v této smlouvě nebo které smluvní strana druhé straně písemně oznámila.*

*6) Smluvní strany sjednávají, že práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na právní nástupce účastníků této smlouvy.*

*7) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. Uzavřením této smlouvy se nahrazují veškerá předchozí ujednání či dohody stran týkající se užívání předmětu nájmu.*

*8) Tuto smlouvu je možné dále doplňovat a měnit pouze písemnými a číslovanými dodatky.*

*9) Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:*

*Příloha č. 1: kopie výpisu z obchodního rejstříku ohledně nájemce*

*Příloha č. 2: kopie výpisu z katastru nemovitostí*

*Příloha č. 3: situační plán budovy čp. 75 s vyznačením pronajatých prostor*

*Příloha č. 4: plán pozemku č. parc. 2235 s vyznačením pronajaté části pozemku*

*10) Tato smlouva se (včetně svých příloh) vyhotovuje ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou (2) vyhotoveních.*

*11) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že tato smlouva vyjadřuje přesně, určitě a srozumitelně jejich vůli a že jim nejsou známy žádné skutečnosti, které by bránily jejímu uzavření a splnění závazků touto smlouvou založených.*

*V Praze dne ……………………… V Praze dne ………………………*

*……………………………….. ……………………………………*

*nájemce pronajímatel*

*Daniel Jablonský, jednatel prof. MgA. Jan Burian, ředitel*

*DJ Svět, s. r. o. Národní divadlo*