**č. smlouvy : 3334 /2020**

****

**I. Smluvní strany**

**Národní divadlo**

se sídlem Ostrovní 1, 112 30 Praha 1

IČ: 00023337

DIČ: CZ00023337

zastoupené: prof. MgA. Janem Burianem – ředitelem ND

 (dále jen Pronajímatel nebo Národní divadlo anebo ND)

a

**AI-DESIGN, s.r.o.**

se sídlem Praha 1, Anenské nám. 2, PSČ 110 00

IČ: 26122812

DIČ: CZ26122812

spisová značka C 72110 vedená u Městského soudu v Praze

Zastoupená: Ing. Petrem Vágnerem, jednatelem

(dále jen Nájemce)

 (dále jen Nájemce)

uzavírají dnešního dne ve vzájemném konsenzu tuto

**SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ**

dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku ČR, v platném znění

**II. Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci k dočasnému užívání prostor sloužící podnikání nacházející se ve 4. nadzemním podlaží (podkroví) budovy čp. 211 na pozemkové parcele č.171/1 v k.ú. Staré Město, vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, v areálu Anenského kláštera, na adrese Anenské nám. 211/2, 110 00 Praha 1, a to místnost č. 5A402, 5A404-5A410 o podlahové ploše 189,3 m2. (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 č. 219/2000 Sb., o majetku ČR, v platném znění. Pronajímatel dočasně nepotřebuje předmět nájmu k plnění svých úkolů.
3. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to konkrétně od **1.10.2020 do 30.9.2022**.
4. Nájemce je oprávněn užít ve sjednané době pronajatý prostor sloužící podnikání jako kancelář ke své podnikatelské činnosti – projektová činnost ve výstavbě a Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele užívat Předmět nájmu k jinému než ke smluvenému účelu.

**III. Výše a splatnost nájemného a služeb spojených s nájmem**

1. Za pronájem Předmětu nájmu dle čl. II. 1 této smlouvy uhradí Nájemce Pronajímateli nájemné ve **výši 30.035,08 Kč** za měsíc, zvýšené o DPH ve výši dle platných právních předpisů.
2. Nájemné bude nájemce platit měsíčně předem na základě faktury vystavené Pronajímatelem. Faktura je splatná do 14 dnů ode dne jejího vystavení. 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 platnými právními předpisy za každý i započatý den prodlení.
3. Elektřinu bude pronajímatel poskytovat nájemci v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb. § 28 odst. 1 písm. g) v platném znění prostřednictvím vlastního odběrného zařízení. Poskytnuté množství elektřiny bude stanoveno odečtem samostatného podružného elektroměru č. 0120 SG0165 (100 8831 100038) a účtováno vždy k poslednímu dni každého kalendářního čtvrtletí v průměrné ceně elektřiny, za kterou ji pronajímatel v daném období nakoupil. Za služby související s provozem a údržbou odběrného a rozvodného zařízení bude nájemci účtována smluvní cena ve výši 283,-Kč bez DPH za čtvrtletí. K této ceně bude připočtena DPH ve výši základní sazby platné k datu uskutečnění zdanitelného plnění. Splatnost této ceny bude vždy k poslednímu dni každého kalendářního čtvrtletí na základě fakturace pronajímatele. Datum uskutečnění zdanitelného plnění bude poslední den každého kalendářního čtvrtletí.
4. Teplo bude nájemci dodáváno podle §76, odst. 3 zákona 458/2000 Sb. Dodávka bude realizována jednotrubní otopovou soustavou přímo do vytápěných prostor. Technické parametry: teplonosné médium – teplá voda; teplota při -12 0C – 80/60 0C; průtok topné vody 8m3/hod.; tlak topné vody 150 kPa. Dodávané množství tepelné energie bude měřeno samostatnými kalorimetry v.č. 100000847 a v.č. 902090420 osazenými pronajímatelem na vstupu do pronajatých prostor.

V případě poruchy měřícího zařízení bude odebrané množství pro vyhodnocení dodané tepelné energie stanoveno náhradním způsobem, a to technickým výpočtem z průměrných denních dodávek před poruchou měřícího zařízení v klimaticky stejném a řádně měřeném období. Pokud bude množství tepelné energie stanoveno náhradním způsobem, bude tato skutečnost uvedena v podkladech pro vyúčtování.

Cena dodávky je stanovena v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění, a platnými cenovými rozhodnutími ERÚ ČR. Cena dodávky je uvedena v Protokolu o stanovení ceny tepla, který je přílohou č.3 této smlouvy. Pokud dojde v průběhu topného období k nutnosti změny ceny tepla (např. z důvodu změny používaného paliva, změny cen tvorby proměnných nákladů, změny objemu výroby tepla apod.), je dodavatel oprávněn jednostranně provést změnu ceny tepla a odběratele o této změně písemně vyrozumět. Účtovací období pro dodávku tepla je jeden kalendářní měsíc. Fakturační období je kalendářní čtvrtletí. Vyúčtování úhrady za dodávky tepla předá dodavatel odběrateli formou faktury do 15 dnů po skončení fakturačního období na základě skutečně odebraného tepla a platné ceny v průběhu účtovacího období.

1. Vodné a stočné bude účtováno 1x ročně do 14 dnů po uplynutí kalendářního roku v množství stanoveném podle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., nebo alikvotní částí k datu ukončení smlouvy.
2. Do jednoho týdne po uzavření smlouvy je nájemce povinen písemně sdělit odd. investic a energetiky (kontaktní osoba: S. Friedrichová,) počet osob nájemce působících v pronajatých prostorách. Nájemce je povinen ohlásit neprodleně i případné změny v počtu těchto osob.
3. Náklady na odvoz odpadků a úklid společných prostor budou vyúčtovány 1x ročně k  31.12. za kalendářní rok nebo alikvotní části k datu ukončení smlouvy dle skutečných nákladů.
4. Pronajímatel je oprávněn měsíční 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 počínaje měsíčním nájmem, na který pronajímatel vystaví fakturu, ve které bude uvedena takto zvýšená částka. O zvýšení nájemného informuje pronajímatel nájemce písemně vždy do konce března příslušného roku. Pokud vypočtená částka inflace bude mít haléřovou hodnotu, bude tato haléřová hodnota zaokrouhlena vždy na celé číslo směrem nahoru.

**IV. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce se zavazuje užívat prostory pouze za účelem, který je sjednán v této smlouvě.
2. 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 vznikne v souvislosti s užíváním prostor dle této smlouvy.
3. Nájemce není oprávněn dát pronajaté prostory do podnájmu či umožnit jiným způsobem užívání prostor třetí osobou.
4. Nájemce je oprávněn provádět změny v Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
5. Nájemce není oprávněn převést nájem v případě převodu podnikatelské činnosti Nájemce.
6. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci příslušné prostory ve stavu způsobilém k účelu, který je sjednán touto smlouvou. Pronajímatel zajišťuje ostrahu areálu. Nájemce a jeho pracovníci jsou povinni dodržovat bezpečnostní předpisy a pokyny příslušných odpovědných pracovníků pronajímatele.
7. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit náklady spojené s mimořádným vybavením nebytového prostoru a zajišťovat běžnou údržbu.
8. Nájemce je povinen respektovat zákaz kouření ve všech prostorách.
9. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, že se v pronajatých prostorách nacházejí jeho věci umělecké hodnoty či jiné věci zvláštní hodnoty. V tomto případě bere na vědomí, že tyto věci je povinen si pojistit sám na své náklady, neboť škodu nelze nahradit ze strany pronajímatele v rámci odpovědnosti za škodu způsobenou nájemci z pronajímání nebytových prostor.
10. Nájemce je oprávněn umístit zvenku na budovu na místo určené pronajímatelem i na vstup do nebytového prostoru, který je pronajat touto smlouvou, své označení, a to v provedení, jež bude předem pronajímatelem schváleno. V případě zavedení nového orientačního systému si spolunájemci zajistí případnou aktualizaci pronajímatelem schváleného typu naváděcích tabulek na vlastní náklady.
11. Nájemce se zavazuje a je povinen seznámit sebe i všechny další osoby Nájemce, které se budou pohybovat v době pronájmu v objektech ND, se vstupní instruktáží o požární ochraně a bezpečnosti práce, která je dostupná na webové stránce:“.
12. Nájemce předloží Pronajímateli kompletní seznam osob, které se budou v rámci pronájmu pohybovat v pronajatých prostorách, a to předáním seznamu na vrátnici před vstupem těchto osob do objektu. Klienti (návštěvníci) Nájemce mohou vstupovat do nebytových prostor a to jen pokud je Nájemce nebo jeho zaměstnanci v nebytových prostorech osobně přítomni a pouze poté co se klienti ohlásí a zapíší u ostrahy areálu Anenského kláštera.
13. Nájemce se zavazuje užít pronajatý prostor pouze pro účel sjednaný touto smlouvou a vrátit po skončení sjednané doby nájmu Pronajímateli tento prostor ve stavu, v jakém ho převzal.
14. Smluvní strany se dále dohodly, že bude-li tato Nájemní smlouva ukončena výpovědí ze strany Pronajímatele (ať už z jakéhokoliv důvodu), nemá Nájemce právo na náhradu za případnou výhodu Pronajímatele, nebo nového nájemce Prostor, kterou by získali převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem.
15. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce ani Pronajímatel nejsou oprávněni vypovědět nebo jinak ukončit tuto Nájemní smlouvu pouze z důvodu, že se změní okolnosti, z nichž Smluvní strany při uzavření této Nájemní smlouvy zřejmě vycházely do té míry, že po Nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2314 zákona č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník se neuplatní.
16. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, je-li to zákonem povoleno a též, pokud je Nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením úhrady za služby poskytované spolu s nájmem. Sjednává se výpovědní lhůta 1 měsíc, která počne plynout prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi.

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 úkolů, pro něž se ukončuje užívací vztah) a je účinné dnem jeho doručení uživateli. Pronajímatel může okamžitě ukončit užívací vztah do 5 dnů ode dne podpisu této smlouvy smluvními stranami.

1. Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že nebudou potřebovat pronajaté prostory k plnění svých úkolů. Odstoupení musí být písemné a nabývá účinnosti uplynutím 30 dnů po dni, kdy bylo odstoupení doručeno pronajímateli.
2. 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.
3. 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 (nemůže tudíž dojít k znovuuzavření nájemní smlouvy, užívá-li Nájemce věc i po uplynutí nájemní doby) zákona č. 89/2012, Sb., občanský zákoník, v platném znění.
4. Nájemce si na vlastní náklady, riziko a odpovědnost zajišťuje revize a kontroly vyžadované zákonem a obecně známými předpisy, mimo revize elektrorozvodů pevně spojených s budovou, které zajišťuje pronajímatel.
5. V případě ukončení předmětného nájemního vztahu je nájemce povinen změnit adresu sídla, je-li tato adresou předmětné budovy (v níž se nachází pronajatý prostor), a to jejím výmazem z Veřejného, resp. Živnostenského, rejstříku do 30 (třiceti) dní ode dne skončení předmětného nájemního vztahu. V případě porušení této povinnosti ze strany nájemce je pronajímatel, vedle požadavku na zjednání nápravy, oprávněn uplatnit na nájemci rovněž smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (tisíc korun českých) za každý byť i započatý týden prodlení se splněním této povinnosti. Za den splnění této povinnosti se považuje den, ke kterému byl proveden výmaz adresy uvedené budovy jako sídla nájemce z Veřejného, resp. Živnostenského, rejstříku.

**V. Závěrečná ustanovení**

1. Kontaktní osoby:

Národní divadlo: Michal Jirásek,

Nájemce: Ing. Petr Vágner,

1. Zásah vyšší moci - smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy do jejich smluvního vztahu založeného touto smlouvou zasáhne vyšší moc, nebudou po sobě vzájemně vyžadovat poskytnutí plnění dle této smlouvy, ani náhrady škod, a v případě, že plnění bylo mezi smluvními stranami poskytnuto, byť částečně, dojde k navrácení plnění.  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.
2. Tato smlouva může být doplňována nebo měněna pouze písemnou formou, dodatky podepsanými za obě smluvní strany osobami oprávněnými k takovému úkonu.
3. Pokud nájemce v den skončení nájemního vztahu pronajatý prostor pronajímateli nepředá ve stavu sjednaném touto smlouvou, je pronajímatel oprávněn si předmět nájmu zpřístupnit a vyklidit na náklady nájemce a s věcmi nájemce naložit dle své úvahy (vč. prodeje těchto věcí a použití výtěžku z prodeje na úhradu případných pohledávek za nájemcem). Nájemce výslovně souhlasí s uvedeným postupem, což stvrzuje podpisem této smlouvy.
4. Smlouva se uzavírá dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012, občanský zákoník. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran. Pronajímatel i nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, je-li to zákonem povoleno. Výpovědní lhůta je jeden měsíc a počítá se od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že bude potřebovat pronajaté prostory k plnění svých úkolů. Odstoupení musí být písemné s uvedením úkolů, pro něž se odstupuje, a nabývá účinnosti dnem jeho doručení druhé smluvní straně.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jeho podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem jeho uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.
6. Tato smlouva se podepisuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

Příloha č. 1 – přehled nájmu

V Praze dne V Praze dne

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

AI-DESIGN, s.r.o. Národní divadlo

Ing. Petr Vágner prof. MgA. Jan Burian

jednatel ředitel ND