## SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU

## SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů

(občanský zákoník)

## Pronajímatel: ŠVANDOVO DIVADLO NA SMÍCHOVĚ

příspěvková organizace

se sídlem Štefánikova 57, 150 00 Praha 5

IČO: 00064327 DIČ: CZ00064327

zastoupeno panem Mgr. Danielem Hrbkem, Ph.D.

Bankovní spojení: účet číslo 2000760009/6000

vedený u PPF banky a. s.

## (dále jen "pronajímatel")

**Nájemce**: **DIVADLO UNGELT s.r.o**

firma  
se sídlem Nový svět 78/5, 118 00 Praha 1 – Hradčany

IČ: 28944879 DIČ: CZ28944879

zastoupeno jednatelem panem Martinem Šimkem

Bankovní spojení: účet číslo: 43-5560000247/0100

vedený Komerční banky.

## (dále jen "nájemce")

## 

## Pronajímatel a nájemce uzavírají tuto smlouvu:

## I. Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že v den podpisu této smlouvy jako příspěvková organizace, jejímž zřizovatelem je Hlavní město Praha, hospodaří (vykonává vlastnická práva) s objektem domu č. p. 6, nacházejícím se na pozemku parc. č. 3027, v k. ú. Smíchov, na adrese: Štefánikova 57, Praha 5, v němž se nachází nebytové prostory specifikované v čl. I. odst. 2 této smlouvy. Pronajímatel dále prohlašuje, že v souladu s článkem IX. odst. 1 písm. d) Zřizovací listiny může divadlo uzavírat nájemní smlouvy.
2. Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou nebytové prostory:

*Velký sál Švandova divadla, jeho zázemí a přilehlá foyer.*

Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k užívání nebytové prostory na dobu vymezenou v této smlouvě za účelem uspořádání divadelních představení **SKLENĚNÝ STROP, HOUSLE a DEŠTIVÉ DNY** (dále jen „akce“).

1. Nájemce je povinen užívat výhradně prostor v rozsahu této smlouvy divadlem určených a vymezených, včetně přístupové cesty. Nájemce odpovídá za dodržování této podmínky u všech účastníků akce.
2. Nájemce bude nebytové prostory používat pro účely, ke kterým jsou stavebně určeny a touto smlouvou vymezeny.
3. Nájemce se zavazuje uskutečnit na své náklady (pokud není uvedeno jinak) v termínech dohodnutých podle následujícího odstavce představení **SKLENĚNÝ STROP, HOUSLE a DEŠTIVÉ DNY**, která budou uskutečněna ve Velkém sále Švandova divadla **pokaždé v 19 hodin**.
4. Nájemce je povinen předložit pronajímateli (tajemníkovi uměleckého provozu Pavlu Novákovi) písemnou objednávku termínů představení vždy na celý kalendářní měsíc nejpozději sedmdesát (70) dní před jeho započetím. Pronajímatel zmocňuje Pavla Nováka k projednání jednotlivých termínů a titulů s nájemcem a uzavření písemného závazku nájemce k jejich provedení podle této smlouvy.
5. Pronajímatel poskytne v termínech sjednaných podle čl. I., odst. 6. užívání divadelních prostor nutných k přípravě a provedení představení ve Velkém sále Švandova divadla, a dále uvedeného zázemí, a to vždy nejpozději **tři hodiny před začátkem představení**.
6. Prostor Velkého sálu Švandova divadla včetně zázemí bude nájemcem předán zpět pronajímateli **vždy do 22 hodin.**
7. Pronajímatel zajistí na své náklady, pokud není ve smlouvě uvedeno jinak, veškeré uvedené podmínky nutné k bezvadnému uskutečnění představení.
8. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem nebytových prostor, zejména s prostorem *Velkého sálu Švandova divadla*, jeho povolenou diváckou kapacitou, popisem jevištního vybavení, počtem a popisem vybavení šaten a světelného a zvukového zařízení, v tomto stavu je přebírá a zároveň prohlašuje, že plně vyhovují veškerým technickým a jiným požadavkům nutným k uskutečnění akce a nájemce nepožaduje žádné další technické podmínky (kromě Technických požadavků dle přílohy č. 5 smlouvy) a bere na vědomí, že pronajímatel žádné další speciální podmínky není povinen vytvářet.
9. Nájemce prohlašuje, že je nositelem veškerých práv spojených s akcí, zejména práv k užití děl autorů a výkonných umělců. Nájemce dále prohlašuje, že nebudou porušena autorská, ani jiná práva třetích osob. Nájemce zaplatí pronajímateli újmu, která by takovým porušením vznikla.
10. Z představení si nájemce po dohodě s pronajímatelem může pořídit na vlastní náklady a odpovědnost videozáznam. Stanoviště pro kameru bude určeno pronajímatelem.

## II. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci užívání pronajatých nebytových prostor v souladu s účelem této smlouvy. V termínech uvedených v článku I. odst. 6 této smlouvy je pronajímatel povinen:
   1. umožnit užívání divadelních prostor nutných k provedení akce, tj. zejména jeviště, hlediště a přilehlá foyer,
   2. připravit jeviště *Velký sál Švandova divadla* dle Technických požadavků - příloha č. 5 této smlouvy,
   3. dát k dispozici uzamykatelné herecké šatny a sociální zařízení s tekoucí teplou a studenou vodou,
   4. zabezpečit provoz zvukové a osvětlovací kabiny vždy **od 17 hodin**,
   5. zajistit službu produkčního a požárního dozoru, kteří budou vykonávat dozor na příslušných pracovištích během trvání akce,
   6. zajistit službu hledištního personálu v době od 18:30 do 21:30,
   7. zajistit na svůj náklad běžný úklid před akcí,
   8. zajistit na svůj náklad běžný úklid po akci,
   9. umožnit nájemci prodej programů k uváděné inscenaci
2. Na představení bude vždy přítomen produkční dozor, osvětlovač, zvukař a technik nájemce. Nájemce ručí za to, že tito jím pověření pracovníci jsou odpovídajícím způsobem proškoleni a mohou tyto činnosti vykonávat.
3. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných prostor a v tomto stavu je přebírá.
4. Nájemce není oprávněn provádět v najatém prostoru žádné stavební úpravy nebo rekonstrukce.
5. Nájemce se zavazuje dodržovat a zachovávat všechna požární, hygienická a další provozně bezpečnostní opatření.
6. V případě pojistné události je nájemce povinen neprodleně pronajímateli takovou událost oznámit.
7. Pronajímatel neručí za ztracené, zapomenuté, poškozené nebo zničené věci nájemce nebo osob, které se v najatém prostoru zdržují se souhlasem nájemce. Těmto osobám je za případnou škodu odpovědný výhradně nájemce.
8. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
9. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě.
10. Nájemce se zavazuje zabezpečit na svůj náklad provozování akce v termínu uvedeném v článku I.
11. Nájemce se zavazuje na své náklady zajistit případné ubytování doprovodného personálu, dopravu těchto osob, dále dopravu souborů, dekorací a hudebních nástrojů tam i zpět a zaplatí náhradu cestovních výdajů svým zaměstnancům a hostujícím umělcům. Tyto náklady nebudou mezi pronajímatelem a nájemcem přeúčtovávány.
12. Nájemce se zavazuje na své náklady uhradit veškeré honoráře a jiné platby s tím související, a to včetně autorských honorářů i jakýchkoli dalších poplatků s uspořádáním akce souvisejících.
13. Nájemce se zavazuje na své náklady zajistit případné občerstvení pro účinkující.
14. Nájemce je povinen dodržovat veškerá vládní nařízení, předpisy divadla, s nimiž byl seznámen (přílohy č. 1, 2, 3), a pokyny pověřených zaměstnanců pronajímatele, zejména z hlediska požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Dodržování těchto povinností je nájemce povinen zajistit i u dalších osob, které se podílejí na akci podle pokynů nájemce.
15. Nájemce odpovídá za ztrátu a poškození veškerých věcí (včetně vnesených věcí) pronajímatele umístěných v pronajatém prostoru.
16. Nájemce převezme v době stanovené touto smlouvou najaté prostory od pověřené osoby pronajímatele a při skončení jí je opět předá, v případě vzniku škod nebo závad učiní strany písemný zápis.
17. Nájemce ručí za dodržování zákonnosti v pronajatých prostorách během celé akce, její přípravě a likvidaci.
18. Nájemce bere na vědomí, že dovoz a odvoz dekorací, potřebné aparatury etc. je možný pouze odpovídajícími nákladními automobily. Nájemce v této souvislosti zajistí u všech osob zúčastněných na přepravě, nakládce a vykládce dodržování nočního klidu po 22. hodině, s tím že po této hodině není možné k těmto účelům využít zadní vchod do divadla z Kroftovy ulice.
19. Nájemce je oprávněn používat elektrické spotřebiče a vodiče pouze z majetku pronajímatele. Pokud nájemce užívá vlastní elektrické spotřebiče či scénická svítidla (eventuálně jiné další elektrické přístroje), musí tuto skutečnost nahlásit pronajímateli předem a musí pro taková výše zmíněná zařízení platné osvědčení o revizi. V případě potřeby může pronajímatel chtít po nájemci toto osvědčení předložit. Používání jakýchkoli jiných spotřebičů a vodičů je zakázáno.
20. Porušení povinnosti uvedené v předchozím odstavci považují účastníci za závažné porušení povinností z této smlouvy a opravňuje pronajímatele k okamžité výpovědi smlouvy. Tím nejsou dotčeny ostatní sankce ze smlouvy plynoucí, ani povinnost k případné náhradě škody.
21. Nájemce zajistí a ručí za to, že počet účastníků akce nepřesáhne povolenou diváckou kapacitu divadelních prostor.
22. Nájemce je povinen zajistit, aby se v prostorách pronajatých jako zázemí (šatny a toalety), pohybovali pouze účinkující a pověřený technický personál.
23. Kouření zakázáno ve všech prostorách divadla. Nájemce je povinen dodržovat zákaz kouření zvláště v prostorách Velkého sálu, zvukové a osvětlovací kabiny a na přilehlých technických lávkách. Zákaz kouření se vztahuje i na elektronické cigarety.
24. Konzumace nápojů a potravin je v prostoru *Velkého sálu* zakázána. Nájemce je povinen tento zákaz dodržovat.
25. Nájemce je povinen uzavřít na svůj náklad zvláštní pojistnou smlouvu pojišťující nájemce pro případ způsobení škody během akce.
26. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, která by vznikla porušením závazků obsažených v této smlouvě nebo obecně závazných právních předpisech.
27. Nájemce bere na vědomí, že s ohledem na provoz a diváky je stěhování dekorací a jiného vybavení nájemce přes foyer a ostatní prostory v přízemí divadla možné nejpozději 1 hodinu před představením a následně nejdříve až po uplynutí 30 minut po konci představení na obou scénách pronajímatele. Nájemce je povinen řídit se pokyny inspektora hlediště vykonávajícího službu popř. produkčního dozoru, který je na akci přítomen.
28. Porušení kterékoliv z povinností uvedených v předchozím odstavci považují smluvní strany za podstatné porušení povinností z této smlouvy a pronajímatel má právo na smluvní pokutu ve výši 1000 Kč za každé porušení smluvní povinnosti. Tím nejsou dotčeny ostatní sankce ze smlouvy plynoucí, ani povinnost k případné náhradě škody.

## III. Doba trvání smlouvy, cena nájemného a platební podmínky

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do 30. 6. 2022.
2. Nájem založený touto smlouvou je možné ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran nebo výpovědí některé ze smluvních stran.
3. Pronajímatel může dále smlouvu vypovědět s účinností ke dni doručení výpovědi nájemci, je-li nájemce v prodlení s placením nájemného a služeb nebo poruší-li kteroukoliv z povinností dle čl. II odst. 14, 19, 21 nebo 27 této smlouvy.
4. Nájemné, které zahrnuje též úhradu poskytnutých služeb (vyjma energií) dohodnutých v této smlouvě, se sjednává dohodou ve výši **35 000** **Kč** (slovy: třicetpěttisíckorun českých) za každé uskutečněné představení. Poplatek za energie se sjednává ve výši **1 800 Kč** za každé uskutečněné představení. Není-li výslovně uvedeno jinak, jsou ceny uvedeny bez DPH. DPH bude hrazena podle příslušných právních předpisů.
5. Nájemce uhradí nájemné a poplatek za energie dle čl. III odst. 4. na základě faktury pronajímatele se splatností 14 dní vystavené pronajímatelem.
6. Při prodlení s placením nájemného a poplatku za energie podle předchozích odstavců je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu denně ve výši 0,5 % z dlužné částky až do doby jejího zaplacení.
7. Účastníci se dohodli, že každý vynaloží na svůj účet náklady uvedené v této smlouvě a prohlašují, že si vzájemně nebudou účtovat žádné další výdaje.
8. Účastníci se dohodli, že prodej vstupenek na jednotlivá představení si zajišťuje nájemce. Součástí této smlouvy je příloha č. 4 *Plánek hlediště Velkého sálu ŠD*, na jejímž základě bude nájemce prodávat vstupenky na jednotlivá představení na svých prodejních místech.
9. Neuskuteční-li se představení z důvodů ležících na straně nájemce, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli částku ve výši 35.000 Kč za každé neuskutečněné představení. Pronajímatel má v takovém případě rovněž právo vymáhat smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč. Pronajímatel nebude vymáhat a nájemce není povinen zaplatit uvedené sankce v případě, že se představení neuskuteční prokazatelně z důvodu onemocnění nebo úrazu nezastupitelného interpreta bránícího provedení uměleckého výkonu, popřípadě z důvodů vyšší moci.
10. Neuskuteční-li se představení z důvodů ležících na straně pronajímatele, je pronajímatel povinen zaplatit nájemci částku ve výši 35.000 Kč za každé neuskutečněné představení. Tím není dotčeno právo nájemce vymáhat smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč. Nájemce nebude vymáhat a pronajímatel není povinen zaplatit uvedené sankce v případě, že se akce neuskuteční prokazatelně z důvodu vyšší moci.
11. Smluvní pokutu nelze uplatnit, jestliže se nebytový prostor stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.
12. Poruší-li nájemce kteroukoliv z povinností dle čl. II odst. 14, 19, 21, 23 nebo 27 této smlouvy má pronajímatel právo na smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé porušení smluvní povinnosti. Právo pronajímatele na náhradu újmy tím není dotčeno.

## IV. Závěrečná ujednání

1. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.
2. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, která by vznikla porušením závazků obsažených v této smlouvě nebo obecně závazných právních předpisech.
3. Smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oběma stranami.
4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy.
5. Pověřenými osobami jednat z této smlouvy jsou:

Za pronajímatele:

Za nájemce:

6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze stran obdrží jeden.

## Přílohy:

1. Dodatek BOZP a PO - Požární a poplachová směrnice
2. Evakuační plán – Švandovo divadlo (včetně plánku)
3. Příkaz ředitele č. 121 – Provoz vrátnice a zásady pro používání klíčů
4. Plánek hlediště Velkého sálu ŠD
5. Technické požadavky

## V Praze dne ………………. V Praze dne ……………….

|  |  |
| --- | --- |
| **Pronajímatel**    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Švandovo divadlo na Smíchově**  Mgr. Daniel Hrbek, Ph.D., ředitel | **Nájemce**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Divadlo Ungelt s.r.o.**  Martin Šimek, jednatel |