



84/2023

Nájemní smlouva č. D6/2023

uzavřená dle § 2201 a násl. z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

I. Smluvní strany

Akademie múzických umění v Praze

Veřejná vysoká škola dle z.č. 111/1998 Sb., v platném znění
Sídlo: Malostranské nám. 12, 118 00 Praha 1, Česká republika

Součást: **Divadelní fakulta (DAMU)**

Adresa: Karlova 26, 116 65 Praha 1, Česká republika

IČ: 61384984

DIČ: CZ61384984

Bankovní spojení: [REDAKCE]

Zastoupena: Ing. Tomášem Langerem, Ph.D., kvestorem AMU

Osoba oprávněná k věcným jednáním: Mgr. Bc. Jan Sedláček, Ph.D., tajemník fakulty, email: [REDAKCE]

na straně jedné (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Institut umění - Divadelní ústav

se sídlem: Celetná 17, 110 00 Praha 1

Právní forma: státní příspěvková organizace

Podnikatel/nepodnikatel: nepodnikatel

Plátce DPH: ano

Daňový domicil: ČR

IČ: 00023205

DIČ: CZ00023205

Zastoupený: paní Pavlou Petrovou, ředitelkou Institutu umění - Divadelního ústavu, tel. [REDAKCE]

Osoba oprávněná k věcným jednáním: paní Viktorie Schmoranzová, projektová manažerka pro část PO Studio (tel. [REDAKCE] email: [REDAKCE])

Bankovní spojení: Česká národní banka, č.ú.: [REDAKCE]

na straně druhé (dále jen „**Nájemce**“)

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem objektu na adrese Praha 1, Karlova ul. č. 26, č.p. 223 nacházejícím se na parcele č. 124, kat. území 727024 Staré Město (u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu zapsáno na LV č. 154) – dále jen „objekt DAMU“.
2. Předmětem nájmu jsou tyto nebytové prostory v objektu DAMU:

Číslo místnosti	m2	Doba užívání
R105	13,85	7.6. do 18. 6. a následně úklid do 20. 6. 2023
R106	54,4	7.6. do 18. 6. a následně úklid do 20. 6. 2023
R110	49,2	9.6. do 16. 6. a následně úklid do 20. 6. 2023
R109	23,7	9.6. do 16. 6. a následně úklid do 20. 6. 2023
R108	35,6	9.6. do 16. 6. a následně úklid do 20. 6. 2023
R202	72,2	7.6. do 18. 6. a následně úklid do 20. 6. 2023
R210	24,3	7.6. do 18. 6. a následně úklid do 20. 6. 2023
R213	58,1	7.6. do 18. 6. a následně úklid do 20. 6. 2023
R214	59,0	7.6. do 18. 6. a následně úklid do 20. 6. 2023
R302	72,8	7.6. do 15. 6. a následně úklid do 20. 6. 2023
R313	36,7	8.6. do 16. 6. a následně úklid do 20. 6. 2023
R312	63,7	8.6. do 16. 6. a následně úklid do 20. 6. 2023
R405	43,6	8. 6. do 16. 6. a následně úklid do 20. 6. 2023
R406	46,9	8.6. do 16. 6. a následně úklid do 20. 6. 2023
R407	56,5	8.6. do 16. 6. a následně úklid do 20. 6. 2023
S111	125,5	7.6. do 18. 6. a následně úklid do 18. 6. 2023
S201	65,4	8.6. do 18. 6. a následně úklid do 20. 6. 2023
S221	158,0	8.6. do 18. 6. a následně úklid do 18. 6. 2023
K101	52,7	6.6. do 18. 6. a následně úklid do 20. 6. 2023
K106	36,9	5.6. do 17. 6. a následně úklid do 20. 6. 2023
K107	73,1	10.6. do 17. 6. a následně úklid do 20. 6. 2023
K222	76,0	11.6. do 17. 6. a následně úklid do 20. 6. 2023
K332	74,0	7.6. do 18. 6. a následně úklid do 20. 6. 2023
Celkem	1372,19	

- Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v objektu DAMU uvedené v předchozím odstavci a dále v nich se nacházející zařízení a vybavení, jehož vlastníkem je Pronajímatel a které je uvedeno v Příloze č. 1 této smlouvy (dále souhrnně jako „předmět nájmu“)
- Pronajímatel přenechává Nájemci předmět nájmu do dočasného užívání pro účely uspořádání akce **Pražské Quadriennale 2023** – částí: **PQ Studio** (dále jen „akce“).
- Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu s péčí řádného hospodáře a zaplatit Pronajímateli sjednané nájemné.
- Pronajímatel poskytne předmět nájmu Nájemci do užívání na sjednanou dobu nájmu **od 5. 6. 2023 do 20. 6. 2023** (dále jen „doba nájmu“), která je u jednotlivých místností specifikována v části 2, odst. 2 této smlouvy.
- Nájem končí uplynutím sjednané doby nájmu; prodloužení nájmu dle ustanovení § 2230 odst. 1 občanského zákoníku je vyloučeno.
- Účelem nájmu není provozování podnikatelské činnosti Nájemce v předmětu nájmu; zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle § 2302 a násl. občanského zákoníku se nepoužijí.

III. Povinnosti smluvních stran

- Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu uklizený a společně s příslušným zařízením a vybavením ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu a v tomto stavu je svým nákladem bude udržovat a bude zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajímaných prostor spojeno, tj. dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod, dodávky tepla, osvětlení, internetové připojení. Pronajímatel umožní nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem. Pronajímatel zajistí po dobu nájmu úklid prostor, které jsou předmětem nájmu, a přilehlých sociálních zařízení. Pronajímatel bude

spojených s nájmem. Pronajímatel zajistí po dobu nájmu úklid prostor, které jsou předmětem nájmu, a přílehlých sociálních zařízení. Pronajímatel bude tento úklid provádět vždy v nočních hodinách (tj. v době mezi 22,00 - 8,30 hod. každého dne trvání nájmu), nájemce je povinen tento úklid umožnit. Nájemce je povinen předat předmět nájmu po skončení akce, nejpozději však v poslední den trvání nájmu zpět Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal. O předání a převzetí předmětu nájmu v obou případech smluvní strany sepíší a podepíší předávací protokol.

2. Nájemce předá Pronajímateli nejpozději 72 hodin před zahájením akce seznam osob za organizátora akce, které se na základě užívacího práva Nájemce jako pořadatele akce budou účastnit pořádání akce a budou mít přístup do objektu DAMU.
3. Veškerou činnost související s užíváním předmětu nájmu provádí Nájemce na vlastní náklad a na vlastní nebezpečí. **Odpovědnou osobou za Nájemce je: Viktorie Schmoranzová, telefon [REDACTED]** Tato osoba předá Pronajímateli nejpozději 3 pracovní dny před začátkem nájmu dle této smlouvy seznam osob, které budou oprávněny vyzvednout klíče od jednotlivých učeben a budou mít povinnost učebny zamknout po skončení denního programu, tj. nejpozději ve 22,00 hod každého dne trvání nájmu. Nájemce se zavazuje tyto osoby o jejich právech a povinnostech vyplývajících z této smlouvy předem poučit. Pronajímatel se zavazuje, že klíče od jednotlivých učeben dle čl. II. odst. 2 a přístup do nich nebudou mít v době Nájmu k dispozici jiné osoby, než osoby uvedené na seznamu Nájemce a dále odpovědné osoby Pronajímatele (technická správa DAMU a DISK) k zajištění poskytovaných služeb (úklid) a k zásahu v případě havárie nebo jiné neočekávané události.
4. V případě, že Nájemce bude chtít využívat předmět nájmu i v nočních hodinách (tj. v době mezi 22,00 – 7,00 hod. každého dne trvání nájmu) je o tom Nájemce povinen písemně informovat Pronajímatele nejpozději 1 den předem a předat Pronajímateli seznam osob a prostor v předmětu nájmu, kterých se to týká.
5. Nájemce plně odpovídá v době využívání předmětu nájmu za dodržování veškerých bezpečnostních a protipožárních právních a interních předpisů platných pro DAMU, včetně odpovědnosti za majetek a zařízení, které jsou dány touto smlouvou k dispozici Nájemci tím, že se nacházejí v předmětu nájmu poskytnutém ze strany Pronajímatele pro účely konání akce (viz příloha č. 1 této Smlouvy). Nájemce je povinen se s těmito předpisy seznámit před zahájením užívání předmětu nájmu.
6. Nájemce odpovídá a zavazuje se odstranit veškeré škody, které na předmětu nájmu nebo majetku Pronajímatele způsobil on nebo osoby, které na základě jeho užívacího práva měly přístup do objektu DAMU. Nájemce se zavazuje přednostně tyto škody odstranit uvedením do původního stavu. Pokud uvedení do původního stavu není možné, zavazuje se Nájemce nahradit vzniklé škody v plné výši v penězích.
7. V objektu DAMU je přísný zákaz kouření, který se Nájemce zavazuje respektovat a poučit v tomto směru i všechny osoby, které vstoupí do objektu DAMU na základě jeho užívacího práva.
8. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé třetím osobám, zejména nedodržením bezpečnostních předpisů, a za případné úrazy vzniklé v průběhu akce. Rovněž Pronajímatel neodpovídá za ty škody, které by vznikly na majetku Nájemce nebo účastníků akce z titulu jeho řádného nezabezpečení v poskytnutých prostorách proti případným krádežím či poškození majetku. Pronajímatel neodpovídá za škody na věcech Nájemce vnesených do předmětu nájmu Nájemcem, jeho zaměstnanci, třetími osobami s právním vztahem

k Nájemci, návštěvníky nebo osobami, které se v předmětu nájmu pohybují na pokyn či se souhlasem Nájemce, ani za škody na odložených věcech, které byly způsobeny třetími osobami nebo událostmi vzniklými bez zavinění Pronajímatele. Za všechny takto vzniklé škody plně odpovídá Nájemce.

9. Pronajímatel umožní účastníkům akce přístup na internet ve foyer divadla a nebytových prostorech, jež jsou předmětem nájmu, a to pouze pro nekomerční využití. Služby technika IT DAMU nejsou předmětem této smlouvy.

IV. Finanční ujednání

1. Nájemné se sjednává za užívání předmětu nájmu po dobu nájmu ve výši **285.000,- Kč** (slovy: dvě stě osmdesát pět tisíc korun českých) bez DPH. Nájemné vybraných nemovitých věcí je dle § 51 odst. 1 písm. f) a dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, osvobozeno od DPH.

Rozpis nájemného

Předmět nájmu	cena bez DPH (v Kč)	DPH 21%	cena celkem včetně DPH (v Kč)
Prostory	225 000	0	225 000
Zařízení a vybavení v pronajatých prostorách	30 000	6 300	36 300
Energie, úklid	30 000	6 300	36 300
Cena celkem	285 000	12 600	297 600

2. Nájemce uhradí Pronajímateli nájemné ve dvou splátkách. První splátku ve výši 175.000,- Kč, tj. část nájemného za užívání nebytových prostor, uhradí nájemce na základě zálohové faktury, vystavené Pronajímatelem nejpozději do 30. 4. 2023. Doplatek ve výši 50.000,- Kč, tj. zbývající část nájemného za užívání nebytových prostor, a 60.000 Kč + DPH 21%, tj. nájemné za užívání zařízení a vybavení v pronajatých prostorách, poskytnuté energie a úklid uhradí nájemce na základě konečné (zúčtovací) faktury vystavené Pronajímatelem do 7 dnů po skončení nájmu. Daňový doklad k přijaté platbě na zálohu i konečná faktura budou mít náležitosti daňového a účetního dokladu ve smyslu platných obecně závazných právních předpisů.
3. Splatnost faktur je sjednána na 10 dní ode dne prokazatelného doručení jejich originálu Nájemci, a to na adresu: Institut umění - Divadelní ústav, Celetná 17, Praha 1, 110 00, email: [REDACTED]
4. V případě prodloužení se zaplacením nájemného na základě bezvadné faktury Pronajímatele je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení až do doby zaplacení. Pronajímatel je oprávněn požadovat po Nájemci rovněž náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.
5. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě:
 - a) Neuhradí-li Nájemce první splátku včas, nebo
 - b) Nájemce poruší své povinnosti dané ust. článku III. této smlouvy nebo
 - c) Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s uvedeným účelem
6. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že Pronajímatel poruší své povinnosti dané ust. článku III. této smlouvy.
7. V případě výpovědi nevzniká Nájemci nárok na úhradu doposud vzniklých nákladů.

8. Smluvní strany jsou bez dalšího oprávněny odstoupit od této smlouvy, pokud se prokáže, že druhá smluvní strana není schopna naplnit své závazky podle této smlouvy.

V. Závěrečná ustanovení

1. Ustanovení této smlouvy lze měnit a doplňovat pouze formou písemných vzestupně číslovaných dodatků potvrzených podpisy oprávněných zástupců obou smluvních stran. Dodatky musí být jako takové označeny, musí obsahovat dohodu o celém textu smlouvy a po potvrzení smluvními stranami se stávají nedílnou součástí smlouvy. Změny smlouvy provedené v jiné než takto sjednané formě smluvní strany vylučují. Za písemnou formu není pro tento účel považováno právní jednání učiněné elektronickými nebo jinými technickými prostředky umožňujícími zachycení jeho obsahu a určení jednající osoby.
2. Tato smlouva vyvolává právní následky, které jsou v ní vyjádřeny, jakož i právní následky plynoucí ze zákona a dobrých mravů. Jiné následky smluvní strany vylučují. Smluvní strany vylučují pro smluvní vztah založený touto smlouvou použití obchodních zvyklostí zachovávaných obecně i obchodních zvyklostí zachovávaných v daném odvětví i použití zavedené praxe smluvních stran. Vedle shora uvedeného si strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.
3. Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy. Smluvní strany dále potvrzují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné a vážné vůle, byla sjednána určitě a srozumitelně, nikoliv v tísní a/nebo za jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
4. Obě smluvní strany prohlašují, že jim jakékoli závazky vůči třetím osobám nebrání v uzavření této smlouvy a že jsou zcela svéprávné a způsobilé k právním jednáním.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý, jestliže obsahuje podpisy oprávněných osob obou smluvních stran, bude považován za originál. Jedno vyhotovení obdrží Pronajímatel a jedno vyhotovení Nájemce.
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu druhé z obou smluvních stran.
7. Smlouva má následující přílohy, které tvoří její nedílnou součást:
Příloha č. 1 – Zařízení a vybavení v pronajatých prostorách

V Praze dne 13.4. 2023

V Praze dne 1.3. 2023

Příloha č. 1 – Zařízení a vybavení v pronajatých prostorách

Inventární seznam zařízení a vybavení v pronajatých prostorách bude specifikován v dodatku č.1 k této Smlouvě, který se smluvní strany zavazují uzavřít nejpozději do 31. 5. 2023.