** č.j. ND/0860/600301/2025**

**Nájemní smlouva**

**č. Pronajímatele THS OO 01/2025**

**č. Nájemce: 25015017/PHA**

Smluvní strany:

1. **Národní divadlo**, státní příspěvkováorganizace, IČO: 00023337, DIČ: CZ00023337, se sídlem Ostrovní 225/1, 110 00 Praha 1 – Nové město, kterou zastupuje prof. MgA. Jan Burian, generální ředitel ND na zkladě jmenování ředitelem ze dne 23.8.2018, č.j.: MK53977/2018, viz příloha č. 1, bankovní spojení: Česká národní banka, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, č.ú.: xx

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

1. **Metrostav DIZ, s.r.o.** IČO: 25021915, DIČ: CZ25021915 se sídlem Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8, kterou zastupuje Ing. Luboš Kasa, ředitel závodu 1 na základě pověření ze dne 14.1.2025

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., číslo účtu: xx (dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce společně dále jen „**smluvní strany**“)

1. Předmět a účel nájmu
   1. Pronajímatel prohlašuje, že mu přísluší právo hospodařit s předmětem nájmu (jak je specifikován níže v článku 1.2), 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. Podpisem této smlouvy příslušný vedoucí zaměstnanec ND rozhodl o dočasné nepotřebnosti předmětu nájmu, a to na základě Podpisového řádu ND č. 009/15 a § 14 odst. 7 a § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
   2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání následující nemovité věci v katastrálním území Karlín, obci Praze, zapsané na LV 3207 – viz příloha č. 2 (mimo pozemku parc. č. 720/22 o výměře 36m2 na kterém je umístěna trafostanice ve správě spolenosti PREdistribuce, a.s.) společně dále jen „**předmět nájmu**“:
2. pozemek parc. č. 719/1 - zpevněná plocha o výměře 2019m2;
3. část pozemku parc. č.720/1 – zpevněná plocha o výměře 9465m2 (celková výměra pozemku 11365m2) na kterém je drobná stavba bunkru (bez veřejné části chodníku a komunikace);
4. pozemek parc. č. 720/14 o výměře 1083m2, na kterém je stavba skladového objektu jednopodlažního se sedlovou a pultovou střechou o rozměru cca 20,425 x 53,41 m;
5. pozemek parc. č. 720/15 o výměře 884m2, na kterém je stavba jednopodlažního objektu se sedlovou střechou o rozměru 17,285 x 51,55 m;
6. pozemek parc. č. 720/16 o výměře 863m2, na kterém je stavba provozního zděného jednopodlažního objektu se sedlovou střechou o rozměru 51,515 x 14,155 m;
7. pozemek parc. č. 720/17 o výměře 794m2, na kterém je zděný objekt o dvou nadzemních podlažích a podkroví o rozměru 53,15 x 14,35 m výšce 18,90 m zastřešen valbovou střechou;
8. pozemek parc. č. 720/18 o výměře 380m2, na kterém je jednopodlažní zděný objekt garáží o rozměru 48,1 x 7,78 m,
9. pozemek parc. č. 720/19 o výměře 141m2, na kterém je zděný jednopodlažní objekt garáží o rozměru 15,3 x 10 m;
10. pozemek parc. č. 720/20 o výměře 94m2, na kterém je skladový jednopodlažní objekt se sedlovou střechou o rozměru 12,35 x 9,25 m;
11. pozemek parc. č. 720/21 o výměře75m2, na kterém je jednopodlažní ubytovací objekt se sedlovou střechou o rozměru 8,25 x 7,2 m;
    1. Nájemce přijímá do nájmu předmět nájmu a zavazuje se hradit nájemné a plnit další povinnosti stanovené touto smlouvou.
    2. Účelem nájmu je provozování podnikatelské činnosti nájemce. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu k provozní činnosti nájemce, a to zejména jako zázemí stavebního dvora pro své potřeby, tzn. jako zařízení staveniště a skladovací plochy. Nájemce má záměr v areálu vybudovat dočasné buňkoviště pro technický a dělnický personál, včetně malé skladovací haly. Dále bude využit na parkování stavebních strojů a mechanizace, zpevněné plochy budou využity pro uskladnění materiálu pro potřeby střediska.
    3. Jakékoliv jiné užití předmětu nájmu neuvedené v článku 1.4 je možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce je však oprávněn užívat předmět nájmu za účelem provedení udržovacích prací nebo schválených stavebních úprav a veškerých s tím souvisejících činností. Za tímto účelem je nájemce oprávněn umožnit na svou odpovědnost přístup a příjezd stavební a obdobné techniky do areálu veškerým osobám podílejícím se na realizaci těchto prací.
    4. Pronajímatel umožní nájemci instalovat na jeho odpovědnost v areálu jakákoli zařízení či další vybavení objektů souvisejících s předpokládaným účelem nájmu (stroje, zdvihací zařízení, venkovní osvětlení apod.). V případě záměru nájemce takové zařízení v areálu instalovat, předloží nájemce pronajímateli ke schválení návrh řešení instalace takového zařízení.
    5. Nájemce si vlastním jménem a na vlastní účet a riziko vyřídí veškerá úřední povolení příslušných orgánů státní správy nutná k realizaci prací uvedených v článku 1.4 a 1.6; pronajímatel mu k tomu poskytne veškerou součinnost, kterou lze rozumně vyžadovat.
12. Doba trvání a ukončení nájmu
    1. Nájem podle této smlouvy vzniká podpisem této nájemní smlouvy a uveřejněním v registru smlouva je ujednán na dobu určitou v délce 8 let.
    2. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět v následujících případech:
13. bude rozhodnuto o likvidaci nájemce, nájemce podá insolvenční návrh jako dlužník, bude rozhodnuto o úpadku nájemce nebo bude vydáno jiné rozhodnutí s obdobnými účinky;
14. nájemce se dostane do prodlení s plněním povinnosti uvedené v článku 6.1 této smlouvy o více jak 90 dnů;
    1. V případě výpovědi podle článku 2.2 nájem zaniká uplynutím výpovědní doby v délce 30 dnů, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.
    2. Nájemce je oprávněn nájem vypovědět v následujících případech:
15. bude rozhodnuto o likvidaci pronajímatele, pronajímatel podá insolvenční návrh jako dlužník nebo bude rozhodnuto o úpadku pronajímatele;
16. stane-li se předmět nájmu dlouhodobě nezpůsobilým ke sjednanému užívání z důvodů na straně pronajímatele, aniž by nájemce porušil své povinnosti, a pronajímatel nezjedná nápravu ani do 30 dnů dnů od doručení písemné výzvy nájemce;
    1. V případě výpovědi podle článku 2.4 nájem zaniká uplynutím výpovědní doby v délce 30 dnů, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.
    2. Výpověď nájmu musí být písemná a musí být uveden důvod výpovědi, jinak je neplatná.
    3. Pronajímatel je oprávněn okamžitě ukončit předmětný užívací vztah v souladu se zák. 219/2000 Sb. §27 odst. 1), 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 s uvedením přiměřené lhůty k vyklizení předmětu nájmu.
17. Odevzdání a převzetí předmětu nájmu
    1. Faktické odevzdání a převzetí předmětu nájmu proběhne za účasti zástupců pronajímatele a nájemce a bude o něm sepsán písemný zápis, v němž bude popsán skutečný stav předmětu nájmu.
    2. Po uplynutí stanovené doby nájmu je nájemce povinen předmět nájmu nejpozději do 30 dnů od skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu definovaném projektovou dokumentací stavebních/demoličních prací viz příloha č. 3 a výkazem výměr stavebních/demoličních prací viz příloha č. 4.
    3. Pokud nájemce poruší povinnost stanovenou v článku 3.2 této smlouvy, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000Kč za každý den prodlení.
    4. Pokud prodlení se splněním povinnosti stanovené v článku 3.2 přesáhne 2 kalendářníměsíce, je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu, předmět nájmu na náklady nájemce vyklidit a uvést jej do stavu uvedeného v článku 3.2, a to sám nebo prostřednictvím třetích osob.
18. Nájemné
    1. Měsíční nájemné za užívání předmětu nájmu činí **156 250,- Kč** bez DPH (dále jen „**nájemné**“), tj. **1 875 000,-** bez DPH Kč ročně. Nájemné po dobu prvních 8 let trvání nájmu nepodléhá valorizaci.
    2. Pronajímatel vystaví nájemci vždy před započetím kalendářního roku (resp. po podpisu této smlouvy pro rok 2025 – viz příloha č. 5) splátkový kalendář nájemného s náležitostmi daňového dokladu.
19. související Služby
    1. Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel není povinen zajišťovat pro nájemce v souvislosti s užíváním předmětu nájmu jakékoli služby.
    2. Vodné a stočné, jakožto další úhrady služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu jdou k tíži nájemce.
20. dohodnuté stavební úpravy - demolice
    1. Nájemce provede demolici stávajících budov vč. odvozu odpadu z této části nacházejících se na pozemcích tvořících předmět nájmu dle dokumentace bouracích prací (DBP z 08/2017, odpovědný projektant Ing. Jaroslav Lacina viz příloha č. 3 a 4) do šesti měsíců od účinnosti této smlouvy (dále jen „Demolice budov“). Zbývající část (zpevněné plochy a drobné stavební práce), včetně likvidace zbylého odpadu, je nájemce povinen odstranit nejpozději tři měsíce před uplynutím doby trvání nájmu dle této smlouvy (dále jen „Demolice zpevněných ploch“).
    2. Cena za Demolici budov dle Výkazu výměr činí 11.000.000 Kč bez DPH a bude uhrazena způsobem uvedeným v článku 7. níže.
    3. Cena za Demolici zpevněných ploch a drobné stavební práce dle Výkazu výměr činí 1.000.000 Kč bez DPH a bude uhrazena způsobem uvedeným v článku 7. níže.
    4. Nájemce je povinen postupovat při demolici a dalším využití v souladu se všemi právními předpisy a vyžádat si k provozu zařízení staveniště a areálu vč. umístění provizorních staveb příslušná povolení.
    5. Nájemce vystaví po skončení prací dle odst. 6.1 pronajímateli fakturu za provedení předmětných prací s DUZP konce kalendářného měsíce, ve němž byly práce dokončeny. Pronajímatel prohlašuje, že je plátcem DPH a přijatá plnění dle této smlouvy použije výhradně pro svoji ekonomickou činnost. Úhrada faktury proběhne dle článku 7 této smlouvy. Splatnost faktury bude rozložena do 8 ročních splátek se splatností na konci předmětného kalendářního roku, přičemž roční splatné částky budou odpovídat úhrnu ceny nájemného (bez DPH) k danému poslednímu dni kalendářního roku.
21. Platební podmínky
    1. Nájemné bude hrazeno dle splátkového kalendáře s náležitostmi daňového dokladu, přičemž jednotlivé částky měsíčního nájemného bez DPH budou mít splatnost poslední den v kalendářním roce, za nějž je splátkový kalendář vystavován (počínaje rokem 2025), částky DPH budou mít splatnost 30 dní od konce kalendářního měsíce, za nějž se nájemné platí. Strany předpokládají, že částka nájemného bez DPH se započte na alikvotní část pohledávky nájemce za práce dle článku 6 této smlouvy, a to souhrnně ke konci daného kalendářního roku. Pokud by došlo k úhradě nájemného za období, za nějž ve skutečnosti nájem neexistoval (například z důvodu předčasného ukončení této smlouvy), takto uhrazené nájemné pronajímatel nájemci vrátí.
    2. Pro případ, že by tato smlouva skončila dříve jiným způsobem, než uplynutím nájemní doby 8 let, a to z důvodů na straně pronajímatele, zesplatní se ihned pohledávky nájemce vůči pronajímateli, přičemž pronajímatel bude povinen uhradit nájemci alikvótní částku ceny Demolice budov, příp. ceny Demolice zpevněných ploch (byla-li provedena), která dosud nebyla započtena vůči měsíčnímu nájemnému. Pro případ, že by tato smlouva skončila dříve jiným způsobem, než uplynutím nájemní doby 8 let, a to z důvodů na straně nájemce, stává se náklad Demolice neuhrazný k datu ukončení nájmu nákladem nájemce.
    3. Není-li v jednotlivých ustanoveních této smlouvy uvedeno jinak, jsou veškeré částky uvedené v této smlouvě ujednány bez daně z přidané hodnoty. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel bude u nájemného uplatňovat DPH. Spolu s částkami splatnými na základě této smlouvy je nájemce povinen uhradit DPH ve výši stanovené právními předpisy.
    4. V případě nájemného je dnem uskutečnění zdanitelného plnění vždy první den období, za které se nájemné platí.
    5. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel vystavoval a zasílal faktury (daňové doklady) v elektronické podobě. Smluvní strany ujednaly, že faktury budou zasílány nájemci na adresu nájemce Metrostav DIZ, s.r.o., závod 1, Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8
    6. Veškeré platby splatné na základě této smlouvy je nájemce povinen poukazovat bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, nebude-li pronajímatelem určený jiný bankovní účet. Platby se považují za uhrazené dnem připsání na účet pronajímatele.
22. Údržba a opravy předmětu nájmu
    1. Nájemce je povinen užívat a udržovat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, zejména zajistit přístup prosti vniknutí cizích osob.
    2. Nájemce je rovněž povinen zajistit na své náklady provedení oprav poškození předmětu nájmu, které způsobil nájemce, jeho zaměstnanci, osoby, kterým nájemce umožnil přístup na předmět nájmu, či jiné osoby, za které odpovídá nájemce.
    3. Revize zařízení, která jsou součástí předmětu nájmu, vyžadované obecně závaznými předpisy, je povinen provádět na své náklady nájemce.
23. označení předmětu nájmu
    1. Nájemce je oprávněn opatřit předmět nájmu informační cedulí.
24. Podnájem
    1. Nájemce není oprávněn dát pronajaté prostory do podnájmu či umožnit jiným způsobem užívání prostor třetí osobou bez souhlasu pronajímatele; souhlas pronajímatele se nevyžaduje u podnájmu pronajatých prostor osobám tvořících s nájemcem koncern.
25. postoupení
    1. Nájemce není oprávněn postoupit tuto smlouvu, postoupit práva ani převést povinnosti vyplývající z této smlouvy ani jednotlivé pohledávky za pronajímatelem vzniklé v souvislosti s touto smlouvou bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
    2. Pronajímatel není oprávněn postoupit tuto smlouvu, postoupit práva ani převést povinnosti vyplývající z této smlouvy ani jednotlivé pohledávky za nájemcem vzniklé v souvislosti s touto smlouvou bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
26. Povinnosti nájemce
    1. Nájemce je při užívání předmětu nájmu povinen postupovat v souladu s právními předpisy a touto smlouvou, zejména:
27. zajistit souhlasy a povolení nezbytné k výkonu činnosti nájemce a na žádost pronajímatele prokázat pronajímateli, že tyto souhlasy a povolení získal;
28. užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu a sjednaným způsobem;
29. předcházet vzniku škod na předmětu nájmu a okolních nemovitých věcech;
30. dodržovat právní předpisy a ostatní předpisy týkající se užívání předmětu nájmu, zejména předpisy týkající se požární ochrany, hygieny a zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci;
31. udržovat na předmětu nájmu a v jeho okolí pořádek a dodržovat právní předpisy týkající se ochrany životního prostředí;
32. neumisťovat na předmětu nájmu ani jiných pozemcích ve vlastnictví pronajímatele odpady, znečišťující látky, toxické látky, materiály obsahující azbest ani jiné obdobné nebezpečné materiály a látky;
33. veškeré odpady likvidovat v souladu s právními předpisy;
34. zajistit zabezpečení areálu vlastním nákladem.
35. Respektovat a neohrozit svou činností podzemní vedení a rozvody zapsané i nezapsané jako práva služebnosti nebo věcná břemena;
36. Respekovat a omožnit přístup provozovateli distribuční soustavy k budově trafostanice umístěné na pozemku parc. č. 720/22 v režimu 24/7.
    1. Pronajímatel je oprávněn vstoupit na předmět nájmu i bez souhlasu nájemce v případě nouze či hrozícího nebezpečí.
    2. Nájemce je povinen bezodkladně informovat pronajímatele o jakékoliv mimořádné události, ke které dojde na předmětu nájmu nebo která by mohla být významná pro pronajímatele jako vlastníka předmětu nájmu, zejména o vzniku jakékoliv škody na předmětu nájmu.
    3. Nájemce je povinen zajistit, aby povinnosti vyplývající z této smlouvy dodržovali i zaměstnanci nájemce a veškeré osoby, které budou na pokyn nájemce či s jeho svolením vstupovat na předmět nájmu.
37. Odpovědnost za škodu; pojištění
    1. Pronajímatel odpovídá za porušení této smlouvy pouze nájemci; pronajímatel není povinen nahradit škodu vzniklou jiným osobám než nájemci. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé na věcech umístěných na předmětu nájmu.
    2. Nájemce bere na vědomí, že je odpovědný za škodu (na zdraví a majetku), která pronajímateli vznikne v souvislosti s užíváním dle této smlouvy.
    3. Pronajímatel i nájemce se odpovědnosti za škodu zprostí v případech uvedených v § 2913 odst. 2 občanského zákoníku.
    4. Nájemce je povinen na své náklady zajistit a po celou dobu nájmu udržovat v platnosti následující pojištění:
38. pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám provozem nájemce, včetně škody způsobené pronajímateli poškozením či zničením předmětu nájmu, kdy výše pojistné částky musí být nejméně 100.000.000,-Kč; a
39. pojištění majetku umístěného na předmětu nájmu proti všem obvyklým rizikům včetně poškození krádeží a vloupáním.
    1. Nájemce je povinen kdykoliv na výzvu pronajímatele prokázat existenci pojištění v rozsahu stanoveném touto smlouvou.
40. Rozhodné právo; rozhodování sporů
    1. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky.
    2. Veškeré spory mezi smluvními stranami vyplývající z této smlouvy nebo z jejího porušení, ukončení nebo neplatnosti (dále jen „**spory**“), budou rozhodovány obecnými soudy České republiky.
    3. Smluvní strany se podle § 89a občanského soudního řádu dohodly, že k rozhodování sporů je místně příslušný Obvodní soud pro Prahu 1; v případě, že podle procesních předpisů je k rozhodování věci v prvním stupni příslušný krajský soud, dohodly se smluvní strany, že k rozhodování sporů je místně příslušný Městský soud v Praze.
41. Závěrečná ustanovení
    1. Smluvní strany jsou při činnosti podle této smlouvy povinny postupovat tak, aby nebylo poškozeno dobré jméno ani oprávněné zájmy žádné z nich.
    2. Nestanoví-li tato smlouva v konkrétních případech jinak, budou písemnosti adresované kterékoliv ze smluvních stran doručovány na adresu sídla smluvní strany, a to osobně nebo prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, případně prostřednictvím datové schránky. Nezapisuje-li se nájemce jako podnikatel do veřejného rejstříku, je jeho sídlem místo, kde má hlavní obchodní závod, popřípadě kde má bydliště.
    3. Odmítne-li kterákoliv ze smluvních stran doručovanou písemnost převzít, platí, že písemnost takové smluvní straně došla. Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání.
    4. Písemná sdělení budou nájemci zasílána datovou schránkou či elektronickou poštou na adresu 355y79n*.*
    5. Pro případ nouze či hrozícího nebezpečí určují smluvní strany následující kontaktní osoby:

* kontaktní osoba pronajímatele:

**xx**

* kontaktní osoba nájemce:

xx

* 1. Každá ze smluvních stran je oprávněna kdykoliv změnit svou kontaktní osobu uvedenou v článku 15.5, a to písemným oznámením doručeným druhé smluvní straně.
  2. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této nájemní smlouvy se neuplatní ustanovení § 1765, 1766, 1978, 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.
  3. S výjimkou změn podle článku 15.6 této smlouvy lze tuto smlouvu změnit nebo zrušit pouze dohodou smluvních stran v písemné formě. Písemná forma je nezbytná i k dohodě o zániku závazků vzniklých na základě této smlouvy.
  4. Smluvní strany prohlašují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání smluvních stran a každá ze smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.
  5. Tato smlouva se uzavírá v písemné formě. Je sepsána ve 2 vyhotoveních, ze kterých každá smluvní strana po jejím podepsání obdrží 1 vyhotovení, anebo je vyhotovena elektronicky s připojenými elektronickými podpisy obou smluvních stran. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. Nedílnou součástí smlouvy jsou její přílohy.

Příloha č. 1 – Jmenování ředitele ND

Příloha č. 2 - Seznam nemovitostí na LV3207

Příloha č. 3 – Projektová dokumentace stavebních/demoličních – volná příloha

Příloha č. 4 – Výkaz výměr stavebních/demoličních prací – volná příloha

Příloha č. 5 – Splátkový kalendář nájemného na r. 2025

|  |  |
| --- | --- |
|  | V  **Praze**  dne **dle el.podpisu** |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Ing. Luboš Kasa  ředitel závodu | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  prof. MgA. Jan Burian  generální ředitel ND |