**I. Smluvní strany**

**Národní divadlo**

se sídlem: Ostrovní 225/1, 110 00 Praha 1 – Nové Město

IČ: 00023337

DIČ: CZ00023337

zastoupené: Ing. Václavem Pelouchem, ředitelem technicko-provozní správy

bankovní spojení: xxxxx

č. účtu: xxxxx  
(dále jen „Pronajímatel“ nebo „Národní divadlo“ anebo „ND“)

a

**Jana Pichlová Šťastná**

se sídlem: Na struze 1740/7, 110 00, Praha 1 - Nové Město

IČ: 71714561

DIČ: CZ6859270616

bankovní spojení: xxxxx

č. účtu: xxxxx  
(dále jen „Nájemce“)

uzavírají dnešního dne ve vzájemném konsenzu tuto

**SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ č. THS ND 03/2025**

dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“) a v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., zákon o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění (dále jen „Zákon o majetku ČR“)

**II. Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává Nájemci do dočasného užívání (nájmu) za úplatu (nájemné):
2. nebytový prostor: bufet v podpřízemí HB č. m. S1.102 a S1.103 v Historické budově Masarykovo nábřeží, č. p. 223/40, k. ú. 727181 Nové Město, na pozemku p. č. 951, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, list vlastnictví č. 341 (dále také jen jako “Pronajaté prostory“ nebo „Nebytové prostory“). Tento Nebytový prostor je stavebně určen k užívání občerstvování pro zaměstnance ND o podlahové ploše 26,7 m2 (plánek Nebytových prostor tvoří přílohu č. 1 smlouvy),
3. vnitřní příslušenství (dále jen „Příslušenství“), které je určeno pro řádné zajištění účelu využití Nebytových prostor Nájemcem (Inventář Příslušenství Nebytových prostor tvoří přílohu č. 2 smlouvy)

(dále společně jen „Předmět nájmu“).

1. Nájemce je oprávněn Nebytový prostor užívat za účelem provozování občerstvovacího zařízení (dále i jen „Bufet“) pro zaměstnance ND. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele užívat Předmět nájmu k jinému než ke smluvenému účelu.
2. O řádném předání Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, který podepíše Nájemce a oprávněná osoba za Pronajímatele.
3. 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 o majetku ČR. 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. 011/19 a § 14 odst. 7 a § 27 odst. 1 Zákona o majetku ČR.
4. Pronajímatel přenechává Nájemci do dočasného užívání na základě této smlouvy Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání, v tomto stavu se zavazuje jej udržovat a zabezpečovat plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním Předmětu nájmu spojeno (tzn. dodávku elektřiny, tepla, odvoz odpadků, úklid společných prostor).
5. **Předmět nájmu bude po dohodě smluvních stran využíván po dobu 10 měsíců v kalendářním roce, a to 1. – 6. měsíc a 9. - 12.měsíc (tedy vyjma období divadelních prázdnin).**

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

1. Nájemce bude platit Pronajímateli měsíčně za využívání Předmětu nájmu:

* Nájemné za užívání Nebytových prostor dle čl II. odst. 1 písm. a) smlouvy ve výši 2.700,-Kč bez DPH. K ceně nájmu nebude účtováno DPH, Nájemce není plátce DPH. Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění.
* Nájemné za užívání Příslušenství dle čl. II. odst. 1 písm. b) smlouvy ve výši 300,-Kč bez DPH. K této ceně bude připočtena aktuální sazba DPH.
* Poplatek za odvoz odpadků ve výši 300,-Kč měsíčně bez DPH. K této částce bude připočtena aktuální sazba DPH.

1. Nájemné za užívání Pronajatých prostor spolu s nájemným za užívání Příslušenství + částka za odvoz odpadků bude Nájemcem hrazena v pravidelných měsíčních splátkách za měsíce leden až červen a září až prosinec /tedy kromě divadelních prázdnin tj. za měsíce červenec a srpen/ na základě vystavené faktury Pronajímatelem. Faktura bude splatná nejpozději k poslednímu dni předcházejícího měsíce, a to bankovním převodem na účet uvedený na faktuře. Splatnost faktury se sjednává na 14 dnů. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je datum vystavení faktury.
2. 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 příslušným nařízením vlády č. 351/2013 Sb., platném znění ke dni vzniku prodlení s úhradou.
3. Pokud se Nájemce stane plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost neprodleně písemně oznámit Pronajímateli. K ceně nájmu pak Pronajímatel bude účtovat DPH v sazbě platné ke dni zdanitelného plnění, a to počínaje prvním dnem od následujícího měsíce od oznámení.
4. Elektřinu bude Pronajímatel poskytovat Nájemci v souladu s ustanovením § 28 odst. 1 písm. g) zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění, prostřednictvím vlastního odběrného zařízení. Poskytnuté množství elektřiny bude stanoveno odečtem podružného elektroměru v.č.71066292 a účtováno vždy k poslednímu dni každého kalendářního čtvrtletí v průměrné ceně elektřiny, za kterou ji Pronajímatel v daném období nakoupil. K této ceně bude připočtena DPH v sazbě platné k datu uskutečnění zdanitelného plnění. Splatnost této ceny bude vždy k poslednímu dni každého kalendářního čtvrtletí na základě faktury vystavené Pronajímatelem. Datum uskutečnění zdanitelného plnění bude poslední den každého kalendářního čtvrtletí.
5. Množství spotřebované pitné vody (vodné a stočné) bude stanoveno podle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb. (výpočet uveden v příloze č. 2 této smlouvy). Takto stanovené množství vody bude účtováno vždy k poslednímu dni každého kalendářního čtvrtletí v ceně vodného-stočného, za kterou ji Pronajímatel v daném období nakoupil, na základě faktury vystavené Pronajímatelem. K této ceně bude připočtena DPH v sazbě platné k datu uskutečnění zdanitelného plnění. Datem uskutečnění zdanitelného plnění bude poslední den kalendářního čtvrtletí, za které je odebrané množství vody účtováno.
6. Pronajímatel je 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 počínaje prvním dnem období, na které 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 Předmět nájmu pouze za účelem, který je smluvními stranami sjednán v této smlouvě.
2. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a dle platných předpisů a norem, aby se předcházelo případným škodám na Příslušenství Nebytových prostor. Nájemce bere na vědomí, že je odpovědný za škodu (na zdraví a majetku), která Pronajímateli vznikne v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu dle této smlouvy.
3. Repertoár zkoušek a přestavení v HB ND bude Nájemci předán vždy do 15. dne příslušného měsíce na následující období.
4. Nájemce není oprávněn dát Pronajaté prostory do podnájmu či umožnit jiným způsobem užívání Předmětu nájmu třetí osobou.
5. Nájemce je povinen zajistit personální obsazení obsluhy občerstvovacího zařízení v dostatečném počtu a kvalitě tak, aby byla zajištěna odpovídající a obvyklá úroveň komfortu pro zaměstnance divadla. Nájemce bude zajišťovat a hradit opravy Příslušenství (mobiliáře) specifikovaného v příloze č. 2 smlouvy až do výše 3.000,- Kč bez DPH za každou jednotlivou opravu. Pronajímatel si vyhrazuje všechny opravy zařízení nad 3.000,- Kč bez DPH dtto posuzovat a tyto opravy objednávat. Pronajímatel je zároveň povinen veškeré tyto opravy provést bezodkladně tak, aby Nájemce mohl nerušeně užívat Předmět nájmu.
6. Nájemce je povinen do jednoho týdne po uzavření smlouvy písemně sdělit odd. investic a energetiky (kontaktní osoba: S. Friedrichová, tel. xxxxx, e-mail: xxxxx počet osob Nájemce působících v Pronajatých prostorách. Nájemce je povinen ohlásit neprodleně i případné změny v počtu těchto osob.
7. Nájemce je povinen zajistit pravidelný úklid Předmětu nájmu, včetně úklidu všech obalů, lahví a nádobí v prostorech vymezených pro občerstvení zaměstnanců ND. V případě nezajištění úklidu, je Nájemce povinen uhradit úklid společnosti, která úklid provede na základě smlouvy s Pronajímatelem.
8. Nájemce je povinen mít uzavřené příslušné pojištění odpovědnosti z provozování činnosti, dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání této smlouvy. Příslušný doklad o sjednaném pojištění předloží Nájemce před podpisem smlouvy Pronajímateli. Pronajímatel má právo si kdykoliv během trvání této smlouvy si doklad o trvání pojištění od Nájemce vyžádat k předložení.
9. Nájemce využívá telefonní linku 224 901 330. Tato linka slouží pouze pro volání v rámci telefonní ústředny, tj. v objektech ND a pro příjem hovorů. U této linky je provedena blokace odchozích hovorů /tj. mimo ND/.
10. Sortiment zboží a maximální prodejní ceny za toto zboží jsou specifikované v příloze č. 3 této smlouvy, a jsou pro Nájemce závazné do 30. 6. 2025. V případě, že dojde ke zvýšení dodavatelských cen o více než 10 %, má Nájemce právo vyvolat jednání s Pronajímatelem o změně ceny sortimentu.
11. Pronajímatel je povinen udržovat Pronajaté prostory v řádném stavu způsobilém k účelu, který je sjednán touto smlouvou. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav Předmětu nájmu, jinak odpovídá za vzniklé škody.
12. Nájemce je oprávněn provádět změny v Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
13. Nájemce není oprávněn převést nájem v případě převodu podnikatelské činnosti na nového nájemce nebo jakoukoli třetí osobu.
14. Pronajímatel zajišťuje ostrahu areálu ND.
15. Nájemce je povinen respektovat zákaz kouření ve všech prostorách ND.
16. Nájemce je oprávněn umístit na vstup do Nebytového prostoru, který je pronajat touto smlouvou, své označení, a to v provedení, jež bude předem Pronajímatelem schváleno.
17. Nájemce je povinen dodržovat všechny platné hygienické předpisy.
18. Co se týče alkoholických nápojů, Nájemce může nabízet v Bufetu pouze 10° pivo. V případě, že Nájemce bude nabízet v Bufetu jiný alkoholický nápoj, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý takovýto případ.
19. Nájemce a jeho pracovníci jsou povinni dodržovat bezpečnostní předpisy a pokyny příslušných odpovědných pracovníků Pronajímatele. Nájemce 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: https://www.narodni-divadlo.cz/cs/dokumenty-o-divadle.
20. Příchod pracovníků Nájemce a jejich odchod je umožněn přes vrátnici Historické budovy, a to dle seznamu osob v Příloze č. 4 této smlouvy. Všechny návštěvy a dodavatelé se musí hlásit předem na vrátnici HB a vyzvedává si je vždy určený personál Nájemce. Smluvní strany se dále dohodly, že bude-li tato smlouva ukončena výpovědí ze strany Pronajímatele (ať už z jakéhokoliv důvodu), nemá Nájemce právo na náhradu za případnou výhodu Pronajímatele, nebo nového nájemce Nebytových prostor, kterou by získali převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem.

**V. Trvání a ukončení smlouvy**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to konkrétně od **1. 3. 2025 do 30. 6. 2032**.
2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu postupem v souladu s platnými právními předpisy a dále v případě, pokud je Nájemce o více než tři měsíce 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.
3. Pronajímatel je také oprávněn ukončit tuto smlouvu výpovědí z důvodů opakovaného porušování smluvních povinností Nájemcem, či v případě hrubého porušení smluvních povinností Nájemcem. Za hrubé porušení povinností Nájemce je považováno zejména:

* Nedostatečný počet a kvalita obsluhujícího personálu dle čl. IV. odst. 5, pokud z tohoto důvodu dojde k podstatnému omezení služeb poskytovaných zaměstnanců ND.
* Podstatné nedodržení počtu, druhu a kvality sortimentu a překročení maximální prodejní ceny dle přílohy č. 3
* Nezajištění provozní doby bufetu v Historické budově ND.
* Podstatné nedodržení či porušování hygienických předpisů.

Pronajímatel může z výše uvedených důvodů smlouvu vypovědět pouze tehdy, pokud byl Nájemce na porušování smlouvy písemně upozorněn, a byla mu poskytnuta lhůta 10 dnů ke zjednání nápravy. Nájemce je oprávněn ukončit tuto smlouvu výpovědí z následujících důvodů:

* Nájemce ztratí způsobilost k provozování činností, pro kterou si Nebytový prostor najal.
* Pronajaté prostory se stanou bez zavinění Nájemce nezpůsobilé ke smluvenému užívání.
* Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy, zejména povinnost umožnit Nájemci řádné a nerušené užívání Pronajatých prostor a Příslušenství.

Nájemce může z uvedených důvodů smlouvu vypovědět pouze tehdy, pokud byl Pronajímatel na porušování smlouvy písemně upozorněn, a byla mu poskytnuta lhůta 10 dnů ke sjednání nápravy. Sjednává se výpovědní lhůta 1 měsíc, která počne plynout prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi.

1. Pronajímatel je oprávněn okamžitě ukončit předmětný užívací vztah, potřebuje-li přenechané Nebytové 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 (Nájemci). Pronajímatel může okamžitě ukončit užívací vztah do 5 dnů ode dne podpisu této smlouvy smluvními stranami. Pronajímatel prohlašuje, a ujišťuje Nájemce, že ke dni podpisu smlouvy mu nejsou známy žádné okolnosti, které by mohly vést k tomu, že z tohoto důvodu bude nájem nutné ukončit před uplynutím sjednané doby.
2. Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí dva měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. Odstoupení musí být písemné.
3. 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.
4. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této smlouvy se neuplatní ustanovení § 1765, 1766, 2311, 2314, 2315 a 2230 (nemůže tudíž dojít k znovuuzavření smlouvy, užívá-li Nájemce věc i po uplynutí nájemní doby) Občanského zákoníku.
5. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli - správci objektu - užívané Nebytové prostory včetně Příslušenství čisté a uklizené a v přiměřeném stavebním stavu v jakém je převzali s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání Pronajatého prostoru bude sepsán předávací protokol podepsaný smluvními stranami.

Kontaktní osoby a zodpovědné osoby:

Národní divadlo: Mgr. Josef Svoboda, tel. č.: xxxxx

Valerie Nekolová, tel. č.: xxxxx

Nájemce: Jana Pichlová Šťastná, tel. č.: xxxxx

1. Pokud Nájemce v den skončení nájemního vztahu Předmět nájmu Pronajímateli nepředá ve stavu sjednaném touto smlouvou, je Pronajímatel oprávněn si Předmět nájmu zpřístupnit a vyklidit na náklady Nájemce a s věcmi Nájemce naložit postupem podle platných právních předpisů. Nájemce výslovně souhlasí s uvedeným postupem, což stvrzuje podpisem této smlouvy.

**VI. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva může být doplňována nebo měněna pouze písemnou formou, dodatky podepsanými za obě smluvní strany osobami oprávněnými k takovému úkonu.
2. Smlouva se uzavírá dle příslušných ustanovení Občanského zákoníku.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.
4. Tato smlouva se uzavírá v písemné formě, buď v listinné, nebo v elektronické podobě. Je sepsána ve 2 vyhotoveních s platností originálu, ze kterých každá smluvní strana po jejím podepsání obdrží 1 vyhotovení, anebo je vyhotovena elektronicky s připojenými elektronickými podpisy obou smluvních stran.
5. Nedílnou součástí této smlouvy jsou níže uvedené přílohy:

Příloha č. 1 – Plány specifikovaných místností

Příloha č. 2 – Příslušenství předmětu nájmu – inventář, výpočet energií

Příloha č. 3 – Sortiment a ceny zboží

Příloha č. 4 – Seznam zaměstnanců

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

------------------------------------------- ------------------------------------

Národní divadlo

Jana Pichlová Šťastná Ing. Václav Pelouch

ředitel technicko-provozní správy