**č.j : ND/1969/600301/2025**

****

**I. Smluvní strany**

**Národní divadlo**

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

IČ: 00023337

DIČ: CZ00023337

zastoupené: prof. MgA. Janem Burianem – generálním ředitelem ND

bankovní spojení: Česká národní banka, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1

č.ú.: 2832011/0710

(dále jen Pronajímatel nebo Národní divadlo anebo ND)

a

**P.A.A. Agency, s.r.o.**

Se sídlem Anenské náměstí 948/3, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČ: 63984768

DIČ: CZ63984768

Jednající: JUDr. Josef Škarabela, jednatel

Bank. spojxx

Spis. Zn. C 38138 vedená u Městského soudu v Praze

a

**Audioshop s.r.o.**

Se sídlem Anenské náměstí 948/3, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČ: 63989310

DIČ: CZ63989310

Jednající: JUDr. Josef Škarabela, jednatel

Bank. Spojxx

Spis. Zn. C 38703 vedená u Městského soudu v Praze

a

**BORABELA s.r.o.**

Se sídlem Anenské náměstí 948/3, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČ: 01618148

DIČ: CZ01618148

Jednající: JUDr. Josef Škarabela, jednatel

Bank. Spoj.: xx

Spis. Zn. C 209102 vedená u Městského soudu v Praze

(dále jen Spolunájemci)

uzavírají dnešního dne ve vzájemném konsenzu tuto

**SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ**

**THS OO 03/2025**

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 spolunájemcům k dočasnému užívání prostor sloužící podnikání nacházející se ve 2NP budovy čp. 948/3 na pozemkové parcele č.172 v k.ú. Staré Město, vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, v areálu Anenského kláštera, na adrese Anenské nám. 948/3, 110 00 Praha 1, a to místnosti: kancelář č. 5B224 – 39 m2, umývárna č. 5B225 – 2,1m2 a WC č. 5B226 – 2,1m2, dle přílohy č.1, celkem o podlahové ploše 43,2m2. (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 1.4.2025 do 31.3.2027.**

4. Spolunájemci jsou oprávněni užít ve sjednané době pronajatý prostor sloužící podnikání jako kancelář ke své podnikatelské činnosti – koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej, zprostředkování obchodu, služeb. Spolunájemci nejsou oprávněni 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 Spolunájemci Pronajímateli nájemné ve výši **8.614,50 za měsíc** zvýšené o DPH ve výši dle platných právních předpisů.

2. Nájemné budou spolunájemci platit měsíčně předem na základě faktury vystavené Pronajímatelem. Každý ze spolunájemců se zavazuje hradit nájemné v poměru: BORABELA s.r.o 90 %., Audioshop s.r.o. 5% a P.A.A.Agency, s.r.o. 5% měsíčních nákladů. 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. Budou-li nájemci 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 měřeno samostatným podružným elektroměrem č. 082789 a vzhledem k využívání prostor třemi spolunájemci bude každému účtována příslušná poměrná část naměřené spotřeby, a to 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 každému ze spolunájemců účtována měsíční smluvní cena ve výši 79,-Kč bez DPH K této ceně bude připočtena DPH v sazbě platné k datu uskutečnění zdanitelného plnění. Splatnost faktur se sjednává 14 dnů od data doručení faktur spolunájemcům.

4. Teplo bude spolunájemcům 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.

Vzhledem k tomu, že v pronajatých místnostech nelze měřit dodávku tepla samostatným kalorimetrem, smluvní strany se dohodly na stanovení spotřeby podle srovnatelných měřených prostor v přepočtu na m2.

Srovnatelný měřený prostor o ploše 56,6 m2 je měřen kalorimetrem č. 26055281

naměřená spotřeba v GJ

Výpočet spotřeby: --------------------------------- x pronajatá plocha v m2

měřená plocha v m2

Vzhledem k využívání prostor třemi spolunájemci bude každému účtována poměrná část naměřené spotřeby.

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.2 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.

5. 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., tj. 16m3/prac./rok nebo alikvotní částí k datu ukončení smlouvy. Vzhledem k využívání prostor třemi spolunájemci bude každému účtována příslušná poměrná část vypočtené spotřeby určené dle předcházející věty za vodné a stočné. Splatnost faktur se sjednává 14 dnů od data doručení faktur spolunájemcům.

6. Do jednoho týdne po uzavření smlouvy jsou spolunájemci povinni písemně sdělit odd. investic a energetiky (kontaktní osoba: S. Friedrichová, tel. 224 901505, e-mail: s.friedrichova@narodni-divadlo.cz) počet osob spolunájemců působících v pronajatých prostorách. Spolunájemci jsou povinni ohlásit i případné změny v počtu těchto osob

7. 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.

8. 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 spolunájemce 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. Spolunájemci se zavazují užívat prostory pouze za účelem, který je sjednán v této smlouvě.
2. Spolunájemci se zavazují užívat prostory tak, aby se předcházelo případným škodám na vnitřním vybavení prostor. Spolunájemci berou na vědomí, že jsou odpovědní za škodu (na zdraví a majetku), která pronajímateli vznikne v souvislosti s užíváním prostor dle této smlouvy. Spolunájemci nejsou oprávněni dát pronajaté prostory do podnájmu či umožnit jiným způsobem užívání prostor třetí osobou.
3. Spolunájemci jsou oprávněni provádět změny v Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
4. Spolunájemci nejsou oprávněni převést nájem v případě převodu podnikatelské činnosti Spolunájemců.
5. Pronajímatel se zavazuje přenechat spolunájemcům příslušné prostory ve stavu způsobilém k účelu, který je sjednán touto smlouvou.
6. Pronajímatel se dále zavazuje, že zajistí v pronajatém prostoru periodické revize elektrických zařízení (pevné instalace).
7. Spolunájemci si zajišťují na vlastní náklad a riziko v pronajatém prostoru ostatní revize a kontroly vyžadované platnými normami a předpisy (revize elektrických spotřebičů apod).
8. Spolunájemci se zavazují a jsou povinni seznámit sebe i všechny další osoby Spolunájemců, 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>
9. Spolunájemci 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.
10. Spolunájemci se zavazují užít pronajatý prostor pouze pro účel sjednaný touto smlouvou a vrátit po skončení sjednané doby nájmu Pronajímateli tento prostor ve stavu, v jakém ho převzali.
11. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, je-li to zákonem povoleno a též, pokud jsou spolunájemci o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo 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 odstoupit od této smlouvy v případě, že potřebuje pronajatý prostor k plnění svých úkolů. Odstoupení musí být písemné a je účinné uplynutím 60 dnů od jeho doručení poslednímu spolunájemci.
12. Smluvní strany se dále dohodly, že bude-li tato Nájemní smlouva ukončena výpovědí ze strany Pronajímatele (ať už z jakéhokoliv důvodu), nemají Spolunájemci právo na náhradu za případnou výhodu Pronajímatele, nebo nového nájemce Prostor, kterou by získali převzetím zákaznické základny vybudované Spolunájemci.
13. Smluvní strany se dohodly, že Spolunájemci 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 Spolunájemcích nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračovali. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2314 zákona č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník se neuplatní.
14. 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.
15. 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 zákona č. 89/2012, Sb., občanský zákoník, v platném znění.
16. Spolunájemci nejsou oprávněni přenechat pronajaté prostory do nájmu podnájmu a i jiným způsobem umožnit užívání nebytového prostoru třetí osobou a to po písemném souhlasu pronajímatele.
17. Spolunájemci jsou oprávněni umístit své sídlo na adresu budovy, v níž se pronajatý nebytový prostor nachází, pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, který je dán touto smlouvou, a to na dobu trvání nájemního vztahu. V případě ukončení předmětného nájemního vztahu jsou spolunájemci povinni 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 spolunájemců je pronajímatel, vedle požadavku na zjednání nápravy, oprávněn uplatnit na příslušném spolunájemci 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 příslušného Spolunájemce z Veřejného, resp. Živnostenského, rejstříku.
18. Spolunájemci jsou oprávněni 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. Závěrečná ustanovení**

1. Kontaktní osoby:

xx

2. Tato smlouva může být doplňována nebo měněna pouze písemnou formou, dodatky podepsanými za obě smluvní strany osobami oprávněnými k takovému úkonu.

3. Pokud Spolunájemci v den skončení nájemního vztahu pronajatý prostor pronajímateli nepředají ve stavu sjednaném touto smlouvou, je pronajímatel oprávněn si předmět nájmu zpřístupnit a vyklidit na náklady Spolunájemců a s věcmi Spolunájemců naložit dle své úvahy (vč. prodeje těchto věcí a použití výtěžku z prodeje na úhradu případných pohledávek za Spolunájemci). Spolunájemci výslovně souhlasí s uvedeným postupem, což stvrzují podpisem této smlouvy.

5. 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.

6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jeho podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem jeho uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.

7. Tato smlouva se uzavírá v písemné formě, buď v listinné, nebo v elektronické podobě. Je sepsána ve 4 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.

8. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 - situace pronajatých prostor.

V Praze dne V Praze dne

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

P.A.A. Agency, s.r.o.. Národní divadlo

JUDr. Josef Škarabela prof. MgA. Jan Burian

jednatel generální ředitel ND

V Praze dne V Praze dne

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

Audioshop s.r.o. BORABELA s.r.o.

JUDr. Josef Škarabela JUDr. Josef Škarabela

jednatel jednatel