## 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., Praha 4

## (dále jen "pronajímatel")

**Nájemce**:

**LECCOS.TV s.r.o.**

se sídlem Žitná 657/13, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 04635841, DIČ: CZ04635841

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C, vložka 249955

jíž zastupuje jednatel Jan Dědek

(dále jen „**zhotovitel“**)

## (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:   
   *Velkého sálu 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 periodické akce „7 pádů Honzy Dědka“ (dále jen „akce“) v termínech dle přílohy č. 5 smlouvy. První uvedení je naplánováno na úterý 19. 8. 2025 - natáčení 1.dílu

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 akce **„7 pádů Honzy Dědka“**, které budou uskutečněny ve Velkém sále Švandova divadla **pokaždé v 19 hodin**.
4. Nájemce je povinen předložit pronajímateli (tajemnici uměleckého provozu Denise Malé) písemnou objednávku termínů akce vždy na celý kalendářní měsíc nejpozději sedmdesát (70) dní před jeho započetím, pokud nejsou obsaženy v příloze č. 5 této smlouvy. Pronajímatel zmocňuje Denisu Malou 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 akce ve Velkém sále Švandova divadla, a dále uvedeného zázemí, a to vždy nejpozději **sedm hodin před začátkem akce**.
6. Prostor Velkého sálu Švandova divadla včetně zázemí bude nájemcem předán zpět pronajímateli **vždy do 24 hodin.**
7. Pronajímatel zajistí na své náklady, pokud není ve smlouvě uvedeno jinak, veškeré uvedené podmínky nutné k bezvadnému uskutečnění akce.
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. 4 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 akce si nájemce bude pořizovat na vlastní náklady a odpovědnost videozáznam. Pravděpodobná stanoviště pro kamery jsou zanesena v plánku hlediště (příloha č. 7 smlouvy), nájemce ale může používat pro účely natáčení pořadu i jiná stanoviště. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že nájemce bude natáčet televizní pořad 7 pádů Honzy Dědka. Pronajímatel bere na vědomí, že v divadle bude probíhat s tím související výrobní proces, nemá proti němu námitek a poskytne nájemci součinnost (např. uvolnění dohodnutých prostor pro natáčení, skladování apod). Nájemce bude používat řadu elektronických zařízení (kamery, mixážní pulty, mikrofony, apod), které nejsou součástí paragrafu II. odst. 22.. Nájemce se zavazuje, že pro taková výše zmíněná zařízení má nájemce platné osvědčení o revizi.

## 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 příloze č. 5 nebo 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, místo na režii.
   2. připravit jeviště *Velkého sálu Švandova divadla* dle Technických požadavků - příloha č. 4 této smlouvy,
   3. dát k dispozici uzamykatelné herecké šatny, maskérnu a sociální zařízení s tekoucí teplou a studenou vodou,
   4. zabezpečit provoz zvukové a osvětlovací kabiny vždy **od 14 hodin**,
   5. dát k dispozici technický dozor osvětlovací kabiny v čase od 14 hodin do 22 hodin, Nájemce bere na vědomí, že tento technický pracovník může ve stejnou dobu obsluhovat studiovou scénu
   6. zabezpečit provoz kavárny v obvyklé době,
   7. zajistit službu požárního dozoru, který bude vykonávat dozor na příslušných pracovištích během trvání akce,
   8. zajistit skladové prostory pro uskladnění scény nájemce,
   9. zajistit službu hledištního personálu v době od 18:15 do 21:30 hodin,
   10. zajistit na svůj náklad běžný úklid před akcí,
   11. zajistit na svůj náklad běžný úklid po akci,
   12. propagovat akci běžným způsobem (měsíční program divadla, propagace na webových stránkách divadla atd.),
   13. zajistit prodej lístků v pokladně divadla v obvyklou dobu, ceník vstupenek - příloha č. 6
2. Na akci 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. Produkční dozor pronajímatele bude na akci přítomen vždy od 12:00 do 19:00.
4. Nájemce je povinen uzavřít na svůj náklad zvláštní smlouvy na službu a výkon zvukaře a techniků na akci a zaplatit jim. Divadlo tyto své zaměstnance (1x zvukař, 2x jevištní technik) uvolní, přičemž Nájemce je oprávněn uzavřít smlouvy výhradně s takto uvolněnými zaměstnanci.
5. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných prostor a v tomto stavu je přebírá.
6. Nájemce není oprávněn provádět v najatém prostoru žádné stavební úpravy nebo rekonstrukce.
7. Nájemce se zavazuje dodržovat a zachovávat všechna požární, hygienická a další provozně bezpečnostní opatření.
8. Nájemce je povinen zajistit u všech účastníků akce dodržování veškerých platných vládních nařízení.
9. V případě pojistné události je nájemce povinen neprodleně pronajímateli takovou událost oznámit.
10. 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.
11. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
12. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě.
13. Nájemce se zavazuje zabezpečit na svůj náklad provozování akce v termínech uvedeném v článku I. odst. 5 a 6 této smlouvy.

14. 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.

15. 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.

16. Nájemce se zavazuje na své náklady zajistit případné občerstvení pro účinkující.

17. Nájemce je povinen dodržovat veškeré 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.

18. Nájemce odpovídá za ztrátu a poškození veškerých věcí (včetně vnesených věcí) pronajímatele umístěných v pronajatém prostoru.

19. 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.

20. Nájemce ručí za dodržování zákonnosti v pronajatých prostorách během celé akce, její přípravě a likvidaci.

21. Nájemce bere na vědomí, že dovoz a odvoz dekorací, potřebné aparatury etc. je možný pouze odpovídajícími nákladními automobily, pokud nebudou uskladněna v divadle. 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.

22. Nájemce je oprávněn používat elektrické spotřebiče a vodiče pouze z majetku pronajímatele. Vyjma elektronických zařízení dle paragrafu 1. odst. 12.

23. 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.

24. Nájemce zajistí a ručí za to, že počet účastníků akce nepřesáhne povolenou diváckou kapacitu divadelních prostor (max. 300 míst k sezení).

25. Nájemce je povinen zajistit, aby se v prostorách pronajatých jako zázemí (šatny a toalety), pohybovali pouze účinkující a pověřený technický personál.

26. Kouření zakázáno ve všech prostorách divadla. Zákaz kouření se vztahuje i na elektronické cigarety.

27. Konzumace nápojů a potravin je v prostoru *Velkého sálu* zakázána. Nájemce je povinen tento zákaz dodržovat.

28. Nájemce je povinen uzavřít na svůj náklad zvláštní pojistnou smlouvu pojišťující nájemce a pro případ způsobení škody během akce.

29. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, která by vznikla porušením závazků obsažených v této smlouvě nebo obecně závazných právních předpisech.

30. 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 akcí 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.

31. 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 od **19. 08. 2025** do **30. 06. 2026**. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že v případě zájmu nájemce o prodloužení smlouvy, uzavřou nájemce a pronajímatel novou smlouvu nebo dodatek za obdobných podmínek. Výše nájemného bude v takovém případě určena nově (s ohledem na aktuální výši inflace v ČR).
2. Nájem založený touto smlouvou je možné ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran nebo výpovědí některé ze smluvních stran. Výpovědní lhůta činí dva měsíce.
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. 13, 17, 18 nebo 23 této smlouvy.
4. Nájemné, které zahrnuje též úhradu poskytnutých služeb (včetně energií) dohodnutých v této smlouvě, se sjednává dohodou ve výši **40 000 Kč** (slovy: čtyřicettisíc korun českých) plus DPH 21% za každou uskutečněnou akci. V případě, že cena energií vzroste o více než 10%, je Pronajímatel oprávněn navýšit cenu energií uzavřením dodatku (dodatků) k této smlouvě, dle aktuálních cen na trhu.
5. V případě vystoupení hosta, jehož technické požadavky jsou nad rámec domluveného vybavení, bude nájemci účtováno užití technického vybavení podle Přílohy č. 8 *Ceník rozšíření techniky*.
6. Nájemce uhradí nájemné za každý kalendářní měsíc dle čl. III odst. 4. na základě faktury pronajímatele se splatností 14 dní vystavené pronajímatelem.
7. Při prodlení s placením nájemného podle předchozích odstavců je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu denně ve výši 0,5 % z dlužné částky až do doby jejího zaplacení.
8. Účastníci se dohodli, že každý vynaloží na svůj účet náklady uvedené v této smlouvě a prohlašují, že si vzájemně nebudou účtovat žádné další výdaje.
9. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že on-line prodej zajišťuje a realizuje nájemce (sám nebo prostřednictvým svých partnerů). Za prodej vstupenek realizovaný v pokladně divadla odpovídá pronajímatel. Účastníci se dohodli, že hrubá tržba z uskutečněné akce náleží nájemci.
10. Pronajímatel zašle nájemci hrubou tržbu realizovanou v pokladně divadla na číslo účtu uvedené v záhlaví této smlouvy do 14 dnů od uskutečnění akce.
11. Neuskuteční-li se akce z důvodů ležících na straně nájemce, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli částku ve výši 25.000 Kč za každou neuskutečněnou akci. Pronajímatel má v takovém případě rovněž právo vymáhat smluvní pokutu ve výši 20.000 Kč. Pronajímatel nebude vymáhat a nájemce není povinen zaplatit uvedené sankce v případě, že se akce neuskuteční prokazatelně z důvodu onemocnění nebo úrazu nezastupitelného interpreta bránícího provedení uměleckého výkonu, popřípadě z důvodů vyšší moci. Pro úplnost se uvádí, že i níže uvedené překážky vzniklé v důsledku šíření onemocnění Covid 19 budou považovány za vyšší moc:
12. onemocnění nebo státní mocí nařízená karanténa nezastupitelného člena štábu (moderátor, režisér, hlavní kameraman), které mu brání v plnění závazků při výrobě AVD,
13. státní mocí nařízená karanténa hromadně se vztahující na výrobní štáb
14. státní mocí nařízené preventivní opatření, znemožňující výrobu AVD.
15. Neuskuteční-li se akce z důvodů ležících na straně pronajímatele, je pronajímatel povinen zaplatit nájemci částku ve výši 25.000 Kč za každé neuskutečněnou akci anebo nabídne náhradní termín pro realizaci pořadu. Tím není dotčeno právo nájemce vymáhat smluvní pokutu ve výši 20.000 Kč. Nájemce nebude vymáhat a pronajímatel není povinen zaplatit uvedené sankce v případě, že se akce neuskuteční prokazatelně z důvodu vyšší moci. 12. Smluvní pokutu nelze uplatnit, jestliže se nebytový prostor stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.

13. Poruší-li nájemce kteroukoliv z povinností dle čl. II odst. 16, 20, 21 nebo 22 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. Technické požadavky  
5. Přehled termínů natáčení  
6. Ceník vstupenek**

**7. Umístění kamer**

**8. Ceník rozšíření techniky**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Pronajímatel**    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Švandovo divadlo na Smíchově**  Mgr. Daniel Hrbek, Ph.D., ředitel | **Nájemce**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **LECCOS.TV s.r.o.**  Jan Dědek, jednatel |