

č.j. 551/2014

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ č. 827

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. a § 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

mezi

Národní divadlo
Ostrovní ul.1, 112 30 Praha 1
IČ: 00023337
DIČ: CZ00023337
bankovní spojení: [REDAKCE]
č.ú.: [REDAKCE]

zastoupené Ing. Václavem Pelouchem, ředitelem technicko-provozní správy ND
(dále jen Pronajímatel nebo Národní divadlo a nebo ND)



A

Lucie Loosová
Bytem: Řipská 3, 101 00 Praha 10
[REDAKCE]
IČ: 69819980
Nájemce není plátce DPH
(dále jen Nájemce)

1. Právní základ smlouvy

Tato smlouva je uzavřena dle ustanovení § 2201 a násl. a § 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, ve znění pozdějších předpisů, Předmětem nájmu je prostor sloužící podnikání a movité věci (vnitřní vybavení) ve vlastnictví ČR - Národního divadla umístěné v Předmětu nájmu a uvedené v příloze č. 1. Pronajímatel je oprávněn přenechat nebytové prostory v budově uvedené v čl. 2. do nájmu. Pronajímatel dočasně nepotřebuje předmět nájmu pro plnění svých úkolů.

2. Předmět a účel nájmu

- 2.1. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání (nájmu) za úplatu (nájemné) prostor sloužící podnikání (dále také jen "Předmět nájmu") nacházející se ve 3. nadzemním podlaží budovy „A“ na pozemkové parcele č.2622 v k.ú. Vinohrady, obec hl. m. Praha, v areálu Ateliérů a dílen Národního divadla, na adrese Vinohradská 117/1535, 130 00 Praha 3, a to **místnost č.242 o ploše 22m² (57,5 m³)**
- 2.2. Tento Předmět nájmu je stavebně určen k užívání jako „Kancelář“ ND o celkové podlahové ploše 22 m².
- 2.3. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání za úplatu (nájemné) rovněž movité věci uvedené v čl. 1. této smlouvy. Viz článek 1.
- 2.4. Nájemce je oprávněn určený Předmět nájmu užívat za účelem výtvarné tvorby.
- 2.5. Provozní hodiny areálu Ateliérů a dílen ND jsou pondělí až pátek od 6,00 do 22,00 hod. Nájemce je oprávněn pronajatý prostor v rámci provozních hodin využívat, a to i v mimopracovních dnech a v průběhu období měsíců července a srpna (tzv. období divadelních prázdnin).
- 2.6. Nájemci bude proti podpisu vydán klíč od místnosti č.242. Klíč uložený na vrátnici, může být vydán pouze se souhlasem nájemce nebo ved. HS A+D a v případě odstranění havárie nebo hrozícího nebezpečí.

3. Výše a splatnost nájemného a služeb spojených s nájmem

- 3.1. Nájemce bude platit pronajímateli za používání Předmět nájmu podle čl. 2 této smlouvy nájemné v roční výši smluvní ceny **35.400,- Kč bez DPH**. Nájemné je osvobozené od DPH dle § 56 odst. 3 zákona 235/2004 Sb.

- 3.2. Nájemné bude placeno v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **2.950,-Kč**, splatných nejpozději do 15.dne příslušného měsíce na základě faktur vystavených pronajímatelem. Za užívání movitých věcí podle čl. 2.3. této smlouvy činí nájemné **50,-Kč** bez DPH za měsíc (k této částce bude připočtena DPH v sazbě platné k datu uskutečnění zdanitelné plnění) splatné spolu s nájemným dle věty první nejpozději do 15. dne příslušného měsíce na základě faktur vystavených pronajímatelem. Uvedené nájemné za pronajatý Předmět nájmu a movité věci bude placeno nájemcem bankovním převodem na účet uvedený na faktuře. Datum uskutečnění zdanitelného plnění bude datum vystavení faktury. Bude-li nájemce v prodlení s úhradou faktury, bude pronajímatel účtovat úrok z prodlení z dlužné částky ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., a to za každý i započatý den prodlení.
- 3.3. Nájemce prohlašuje, že si prohlédl Předmět nájmu a movité věci dle čl. 2.3. této smlouvy a že jsou způsobilé k užívání dle této smlouvy.
- 3.4. Ceny režijních služeb (náklady na odvoz odpadků a úklid společných prostor) nejsou zahrnuty ve sjednaném nájemném. V případě vzniku potřeby těchto služeb budou jejich náklady vyúčtovány 1x ročně k 31.12. za kalendářní rok nebo alikvotní částí k datu ukončení smlouvy dle skutečných nákladů.
- 3.5. Elektřina a teplo bude pronajímatel poskytovat nájemci v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb. § 3 odst. 3 v platném znění prostřednictvím vlastního odběrného zařízení. Poskytnuté množství elektřiny bude stanoveno výpočtem na základě příkonu instalovaných spotřebičů a jejich provozních hodin v měsíci a účtováno vždy k poslednímu dni každého kalendářního čtvrtletí v průměrné ceně elektřiny, za kterou ji pronajímatel v daném období nakoupil. Výpočty stanovení spotřeby el. energie jsou uvedeny v Protokolu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
- 3.6. Teplo bude nájemci dodáváno podle §76, odst. 3 zákona 458/2000 Sb. Dodávka bude realizována dvoutrubní otopovou soustavou přímo do vytápěných prostor. Technické parametry: teplotnosné médium – teplá voda; teplota při -12 OC – 80/60 OC; 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 m3. Srovnatelný měřený prostor o ploše 282,7 m3 je měřen kalorimetrem č. 941 117 188 (místnost č.129 – atelier).

Výpočet spotřeby:
$$\frac{\text{naměřená spotřeba v GJ}}{\text{měřená plocha v m}^3} \times \text{pronajatá plocha v m}^3$$

- V případě poruchy měřícího zařízení bude odebrané množství pro vyhodnocení dodané tepelné energie stanoveno náhradním způsobem, a to technickým výpočtem z průměrných denních dodávek před poruchou měřícího zařízení v klimaticky stejném a řádně měřeném období. Pokud bude množství tepelné energie stanoveno náhradním způsobem, bude tato skutečnost uvedena v podkladech pro vyúčtování. 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 vyzoomět. 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
- 3.7. 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., nebo alikvotní částí k datu ukončení smlouvy.
- 3.8. Do jednoho týdne po uzavření smlouvy jsou nájemci povinni písemně sdělit odd. investic a energetiky ~~(kromě případných změn v rámci smlouvy)~~ počet osob nájemce působících v pronajatých prostorách. Nájemce je povinen ohlásit i případné změny v počtu těchto osob.
- 3.9. Nájemné bude upravováno v závislosti na případných právních úpravách.

4. Práva a povinnosti smluvních stran

- 4.1. Nájemce se zavazuje Předmět nájmu používat pouze k účelům uvedeným v čl. 2 této smlouvy.
- 4.2. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, že se v Předmětu nájmu nacházejí věci umělecké hodnoty či jiné věci zvláštní hodnoty. V tomto případě bere na vědomí, že tyto věci je povinen si pojistit sám na své

náklady, neboť škodu nelze nahradit ze strany pronajímatele v rámci odpovědnosti za škodu způsobenou nájemci z pronajímání Předmětu nájmu.

- 4.3. Nájemce má právo využívat přístupové cesty k Předmětu nájmu. Nájemce nemá právo vstupovat do jiných prostor pronajímatele bez doprovodu a přítomnosti určených zaměstnanců ND z důvodu nebezpečí úrazu.
- 4.4. Přístup do objektu bude umožněn pracovníkům nájemce uvedených na seznamu, uloženém ve vrátnici objektu ateliérů a dílen ND Vinohradská 117, Praha 3 i mimo pracovní dobu pronajímatele. Klienti (návštěvníci) nájemce mohou vstupovat do Předmětu nájmu a to jen pokud je nájemce nebo jeho zaměstnanci v tomto prostoru osobně přítomni a pouze poté co se klienti ohlásí a zapíše u ostrahy objektu ateliérů a dílen ND Vinohradská 117, Praha 3.
- 4.5. Nájemci bude vydána čipová karta pro vstup do objektu A+D v mimopracovních dnech. Nájemce je povinen se pro pobyt v objektu řídit pokyny pracovníka ostrahy A+D a velína ND z důvodu činnosti zabezpečovacího systému objektu. Nájemce je povinen se seznámit se směnicí ND o obsluze bezpečnostního systému a těmito pravidly se řídit.
- 4.6. Pronajímatel je povinen nejpozději ke dni vzniku nájmu podle této smlouvy odevzdat Předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání. Pronajímatel je povinen udržovat pronajatý prostor v provozuschopném stavu. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, jinak odpovídá za vzniklé škody. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit náklady spojené s mimořádným vybavením nebytového prostoru. Pronajímatel přenechává movité věci dle čl. 2.3. této smlouvy nájemci ve stavu způsobilém k obvyklému užívání, a nájemce je povinen je v tomto stavu svým nákladem udržovat.
- 4.7. Pronajímatel zajišťuje požární ochranu a ostrahu areálu. Nájemce a jeho pracovníci jsou povinni dodržovat požární a bezpečnostní předpisy a pokyny příslušných odpovědných pracovníků pronajímatele.
- 4.8. Nájemce se zavazuje, že se seznámí a seznámí všechny své pracovníky a další osoby, které se budou pohybovat v době pronájmu v objektech ND s instrukcemi o požární ochraně a bezpečnosti práce, která je dostupná na webové stránce: ~~http://www.fondinforma.cz/162312/162312.html~~.
- 4.9. Pronajímatel zajistí periodické revize elektrických zařízení.
- 4.10. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, je-li to zákonem povoleno a též, pokud je nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením celkové částky nájemného nebo úhrady za služby poskytované spolu s nájmem. Pronajímatel i nájemce sjednávají výpovědní lhůtu 1 měsíc, která počne plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že pronajímateli vznikne potřeba využít pronajatého prostoru pro plnění jeho úkolů. Odstoupení musí být písemné a je účinné uplynutím 30 dnů ode dne jeho doručení druhé smluvní straně.
- 4.11. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu nebo movité věci dle čl. 2.3. této smlouvy do podnájmu.
- 4.12. Smluvní strany se dále dohodly, že bude-li tato Nájemní smlouva ukončena výpovědí ze strany Pronajímatele (ať už z jakéhokoliv důvodu), nemá Nájemce právo na náhradu za případnou výhodu Pronajímatele, nebo nového nájemce Prostor, kterou by získali převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem.
- 4.13. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce 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 Nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2314 občanského zákoníku se neuplatní.
- 4.14. 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.
- 4.15. 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.

5. Doba platnosti smlouvy

- 5.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem **1.5.2014**.
- 5.2. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od **1. 5. 2014 do 30.4. 2015**
- 5.3. Nájemní smlouvu lze poté prodloužit dohodou obou stran.

6. Závěrečná ustanovení

- 6.1. Po ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli (správci objektu A+D) užívané prostory včetně inventáře čisté a uklizené a v přiměřeném stavebním stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
Po ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli rovněž movité věci dle čl. 2.3. této smlouvy ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O vrácení předmětu nájmu sepíše smluvní strany předávací protokol, ve kterém zkonstatují případné škody a závady, ke kterým došlo na předmětu nájmu
- 6.2. Pokud nájemce v den skončení nájemního vztahu pronajatý prostor pronajímateli nepředá ve stavu sjednaném touto smlouvou, je pronajímatel oprávněn si předmět nájmu zpřístupnit a vyklidit na náklady nájemce a s věcmi nájemce naložit dle své úvahy (vč. prodeje těchto věcí a použití výtěžku z prodeje na úhradu případných pohledávek za nájemcem). Nájemce výslovně souhlasí s uvedeným postupem, což stvrzuje podpisem této smlouvy.
- 6.3. Smlouva se uzavírá dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012, občanský zákoník. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, je-li to zákonem povoleno a dále v případech uvedených v této smlouvě.
- 6.4. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě mohou být sjednány pouze po vzájemné dohodě, a to jen písemnou formou.
- 6.5. Pro tento smluvní vztah platí obecně závazné právní předpisy.
Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č.1 – soupis vnitřního vybavení ND
- 6.6. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž nájemce obdrží jedno a pronajímatel druhé vyhotovení.

V Praze dne : 7. 2. 2014


.....
Lucie Loosová


.....
Národní divadlo
Ing. Václav Pelouch
ředitel technicko-provozní správy ND

