# **Smlouva o krátkodobém podnájmu Forum Karlín č. KP 056/2018**

## **I. Smluvní strany**

Společnost: Forum Karlín, s.r.o.

Se sídlem: Pernerova 676/51, 186 00 Praha 8

Zastoupena: Štěpánkou Redlichovou, obchodní ředitelkou (na základě pověření zaměstnance)

IČ: 01452665

DIČ:

Zápis v OR:

(dále jen Nájemce)

a

Společnost: Národní divadlo, státní příspěvková organizace

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

Zastoupena: Prof. MgA. Janem Burianem, ředitelem Národního divadla

Mgr. Silvií Hroncovou, ředitelkou Opery SO a ND

IČ: 00023337

DIČ:

(dále jen Podnájemce)

(Nájemce a Podnájemce dále také společně jako Strany a jednotlivě jako Strana)

uzavírají tuto smlouvu o krátkodobém podnájmu (dále jen Smlouva), jejímž účelem je upravit vzájemná práva a povinnosti Stran v souvislosti s podnájmem prostor sloužících podnikání ve smyslu § 2302 a násl. Občanského zákoníku.

## **II. Definice**

1. Mimo termínů definovaných na jiných místech Smlouvy, termíny a definice obsažené v tomto článku II. se uplatní v celé Smlouvě:

„Akce“ znamená koncertní vystoupení pořádané Podnájemcem, které se bude konat dne 25. 10. 2018 a 26. 10. 2018, každý den od 18:00 hodin do 22:00 hodin, přičemž pro návštěvníky Akce bude Předmět nájmu přístupný od 18:00 hodin do 22:00 hodin;

„Doba podnájmu“ znamená dobu určitou počínající dne 23. 10. 2018 v 06:00 hodin a končící dne 27.10.018 v 06:00 hodin;

„Nájemné“ znamená nájemné za podnájem Předmětu nájmu po celou Dobu podnájmu vč. základních provozních služeb.

Předpokládaná hodnota nájmu činí 450 000,- Kč bez DPH. Konečná cena nájemného může byt nižší, nikoliv vyšší.

Dále se smluvní strany dohodly na partnerské spolupráci v níže uvedeném rozložení, které Podnájemce poskytne nájemci:

* Fórum Karlín bude v reklamní kampani uvedeno jako místo kon ání akce
* Podnájemce poskytne nájemci 20 ks volných vstupenek na každé jednotlivé představení
* Akce bude ze strany nájemce promována v souvislosti s pozitivním hodnocením Fóra Karlín (akustika, služby, atd.).
* Fórum Karlín bude uvedeno v programovém sešitu k Akci a na plakátu k Akci.

„Doplňkové povinné služby“ znamenají služby přímo související s podnájmem.

„Ostatní služby“ znamenají služby související s podnájmem Předmětu nájmu, které je Podnájemce oprávněn v průběhu Doby podnájmu využít;

„Občanský zákoník“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění novel;

„Pracovní den“ znamená jakýkoliv den (mimo státní svátky, sobotu a neděli), kdy mají banky v České republice otevřeno pro běžný provoz;

„Předmět nájmu“ znamená prostory multifunkčního sálu nacházejícího se v komplexu Forum Karlín na adrese Pernerova 53, 186 00 Praha 8.

„Provozní dohoda“ znamená dohodu, která bude uzavřena mezi Stranami v souvislosti s touto Smlouvou nejpozději 15 dní před počátkem Doby podnájmu, přičemž jejím obsahem bude podrobný popis a kalkulace všech odebíraných služeb.

## **III. Nájem a služby**

1. Nájemce prohlašuje a potvrzuje, že je na základě nájemní smlouvy s vlastníkem Předmětu nájmu oprávněn s Předmětem nájmu disponovat způsobem dle této Smlouvy.
2. Nájemce přenechává Podnájemci Předmět nájmu k užívání po Dobu podnájmu a Podnájemce Předmět nájmu do užívání po Dobu podnájmu přijímá a zavazuje se uhradit Nájemci Nájemné způsobem dle článku V. této Smlouvy.
3. Podnájemce se je oprávněn odebrat od Nájemce Doplňkové povinné služby a Nájemce se zavazuje Doplňkové povinné služby Podnájemci poskytnout. Bude-li Doplňkové povinné služby Podnájemce potřebovat, k jejich odběru od Nájemce se zavazuje. Podnájemce je dále oprávněn využít v průběhu Doby podnájmu Ostatní služby (Příloha č 4 bod 3) této Smlouvy). Podnájemce se zavazuje uhradit Nájemci Cenu Nájmu vč. základních provozních služeb a Cenu Doplňkových Povinných a Ostatních služeb způsobem dle článku V. této Smlouvy. Výše nájemného (bez částek za případně objednané doplňkové služby) je konečná. Podnájemce je povinen uzavřít nejpozději do 15 dnů před započetím Doby podnájmu s Nájemcem Provozní dohodu.

1. Neuzavře-li Podnájemce s Nájemcem Provozní dohodu nejpozději do 15 dnů před počátkem Doby podnájmu, je Nájemce oprávněn od této Smlouvy odstoupit a Podnájemce je povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši Nájemného vč. základních provozních služeb.To neplatí, pokud je neuzavření Provozní dohody zaviněno Nájemcem. Vzor provozní dohody tvoří Přílohu č. 10 této Smlouvy.
2. Podnájemce prohlašuje, že je oprávněn v rámci své podnikatelské činnosti Akci pořádat. Podnájemce se zavazuje, že bude dodržovat obecně závazné předpisy a pokyny Nájemce týkající se maximálního počtu osob, které se v Době podnájmu mohou zdržovat v Předmětu nájmu, který je 3000 osob (kapacita na stání) nebo 1822 (kapacita na sezení).
3. Nevyužití Předmětu nájmu ze strany Podnájemce nemá vliv na jeho povinnosti dle této Smlouvy.
4. Doklad o právní subjektivitě Nájemce a Podnájemce tvoří **Přílohu č. 1** této smlouvy.

## **IV. Předání a převzetí Předmětu nájmu**

1. Nájemce je povinen Předmět nájmu předat a Podnájemce je povinen Předmět nájmu převzít nejpozději při počátku Doby podnájmu a odevzdat jej zpět Nájemci nejpozději při ukončení Doby podnájmu. Stav Předmětu nájmu při jeho převzetí bude Stranami potvrzen předávacím protokolem, který je součástí Provozní dohody. Podnájemce je povinen předat Předmět nájmu Nájemci zpět ve stavu, v jakém jej od Nájemce převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jinak se má za to, že k předání Předmětu nájmu nedošlo. O zpětném předání bude vypracován protokol, který bude případně doložen fotodokumentací a podpisy zástupců obou Stran. Oba předávací protokoly budou archivovány Nájemcem a Podnájemce obdrží jejich kopie.

## **V. Nájemné, platby za služby a vratná kauce**

1. Podnájemce se zavazuje uhradit Nájemci Nájemné vč. základních provozních služeb a DPH v korunách českých na účet Nájemce na základě řádně vystavených zálohových faktur Nájemcem. Nájemné vč. základních provozních se Podnájemce zavazuje uhradit v jedné splátce:

plátkách

Jedna splátka bude uhrazena 30 dnů před akcí, tj. 24. 9. 2018.

1. Podnájemce se zavazuje, že rozhodne-li se pro odběr Doplňkových povinných nebo Ostatních služeb, zaplatí Nájemci odpovídající Cenu služeb a DPH po akci, dle odstavce 3 tohoto článku.
2. Nájemce se zavazuje provést vyúčtování nájemného vč. základních provozních služeb a Doplňkových povinných a Ostatních služeb, dle odstavce 1 a 2 tohoto článku do 14 Pracovních dnů od ukončení Doby podnájmu. V případě, že Nájemce na základě vyúčtování zjistí přeplatek ze strany Podnájemce, zavazuje se Nájemce vystavit a spolu s vyúčtováním doručit Podnájemci daňový doklad znějící na částku představující přeplatek se splatností 10 dnů ode dne vystavení daňového dokladu. V případě, že Nájemce na základě vyúčtování zjistí nedoplatek, zavazuje se Nájemce spolu s vyúčtováním doručit Podnájemci daňový doklad znějící na částku představující nedoplatek se splatností 14 dnů ode dne vystavení takového daňového dokladu. Podnájemce se zavazuje tento nedoplatek zaplatit ve lhůtě splatnosti.
3. Nájemce je oprávněn nepředat Podnájemci Předmět nájmu nebo kteroukoli jeho část pokud nebude včas uhrazena kterákoli splatná část Nájemného nebo záloh dle odstavců 1, 2 a 3 tohoto článku.
4. Veškeré ceny, které jsou uvedeny v této nájemní smlouvě, jsou bez DPH, pokud není uvedeno jinak. Faktury Nájemce budou DPH obsahovat a Podnájemce je povinen ji Nájemci uhradit.

## **VI. Práva a povinnosti Stran**

1. Nájemce se zavazuje přenechat Podnájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k účelu sjednanému touto smlouvou.
2. Podnájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze k účelu ujednanému touto Smlouvou (konání „dvou koncertních vystoupení“) a to obvyklým způsobem, v souladu s dobrými mravy a pouze po Dobu podnájmu. Podnájemce je povinen splnit veškeré povinnosti stanovené mu jakožto organizátorovi Akce příslušnými právními předpisy, zejména vyhláškami a nařízeními hlavního města Prahy a městské části Praha 8, a po celou Dobu podnájmu dodržovat bezpečností a protipožární opatření, požární, bezpečností a hygienické obecně závazné právní předpisy, normy a nařízení. Podnájemce je rovněž povinen dodržovat veškeré pokyny a interní předpisy Nájemce. Podnájemce je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodní události. Podnájemce je zejména v řádné lhůtě a řádným způsobem povinen splnit ohlašovací povinnosti ve vztahu ke konání Akce a uhradit všechny nezbytné poplatky a odvody s pořádáním Akce související. Za porušení těchto povinností odpovídá Podnájemce stejně jako za vzniklé škody či jiné nároky s tím související.
3. Podnájemce je odpovědný za stanovení a dodržování bezpečnostních opatření k zabezpečení bezpečnosti návštěvníků, a to minimálně dodržování provozně bezpečnostních předpisů Nájemce, se kterými byl Podnájemce seznámen. Podnájemce se zavazuje, že u vchodu akce vyvěsí informaci o platných provozně bezpečnostních předpisech a že zajistí seznámení s těmito dokumenty u svých dodavatelů a jejich subdodavatelů. Provozní řád Fora Karlín tvoří jako **Příloha č 11** nedílnou součást této Smlouvy. Dále je Provozní řád viditelně umístěn v prostorách sálu.
4. Podnájemce je povinen vytvářet podmínky pro hašení požárů a pro záchranné práce, zejména udržovat volné příjezdové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku, únikové cesty a volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody, plynu, topení a produktovodům, k věcným prostředkům požární ochrany a k ručnímu ovládání požárně bezpečnostních zařízení.
5. Podnájemce odpovídá za škodu způsobenou porušením jeho povinností stanovených touto Smlouvou a příslušnými obecně závaznými právními předpisy. Podnájemce dále odpovídá za škodu vzniklou nepřiměřeným opotřebením, poškozením nebo zničením Předmětu nájmu či jakéhokoliv jiného majetku Nájemce. Podnájemce rovněž odpovídá za poškození majetku třetích osob nebo za škodu na zdraví osob, k níž dojde v důsledku zanedbání povinností Podnájemce v průběhu Doby podnájmu nebo v souvislosti s podnájmem. Případné ztráty nebo jiné škody řeší Nájemce s poškozenými návštěvníky Akce samostatně.
6. Podnájemce je povinen zajistit užívání Předmětu nájmu v souladu s bezpečnostními, požárními a provozními předpisy ze strany svých zaměstnanců a/nebo jakýchkoliv třetích osob (včetně návštěvníků Akce) a je povinen přijímat účinná opatření k předcházení škodám. Podnájemce je dle charakteru Akce povinen zajistit od Nájemce v dostatečném množství službu preventivní požární hlídky, pořadatelů, bezpečnostní a zdravotní službu, a to na své náklady, jako součást Povinných služeb. Zejména je Podnájemce povinen dodržet minimální opatření určená Nájemcem, která slouží jako minimální preventivní opatření a nejsou závislá na charakteru Akce a / nebo činnosti Podnájemce.
7. Podnájemce se zavazuje, že bude dodržovat kolaudovanou kapacitu sálu 3 tisíce osob, a pokyny Nájemce týkající se maximálního počtu osob, které se v Době podnájmu mohou zdržovat v Předmětu nájmu.
8. V Předmětu nájmu není povoleno kouřit nebo zacházet s otevřeným ohněm. Toto lze po předchozí dohodě s Nájemcem a požárním dozorem realizovat pouze na venkovních plochách v přesně určeném a vymezeném prostoru. Uvedené pravidlo platí jak pro prostor pasáže, tak v ostatních venkovních plochách kolem haly.
9. Podnájemce je oprávněn v průběhu Akce v Předmětu nájmu nabízet a prodávat program Akce a další zboží jako publikace, pohledy, tiskoviny, upomínkové předměty, letáky a propagační materiály Národního divadla. Jakékoliv další podnikatelské nebo propagační činnosti je Podnájemce oprávněn v Předmětu nájmu v průběhu Doby podnájmu provádět pouze s předchozím souhlasem Nájemce a v rozsahu stanoveném Nájemcem. Veškeré propagační a reklamní materiály si Podnájemce vyhotoví na vlastní náklady a odpovídá za jejich obsah.
10. Podnájemce odpovídá za to, že v předmětu nájmu (vyjma prodejních barů provozovaných společností Acatering, s.r.o., vystupující pod značkou White Circus) nebude podáván alkohol mladistvým osobám, nebude umožněna distribuce, či používání jakýchkoli omamných látek a drog. Podnájemce uhradí Nájemci veškeré vzniklé škody a újmy vzniklé nedodržením tohoto ustanovení. Dále se Podnájemce zavazuje, že po celou Dobu podnájmu nebude jakkoli propagovat násilí, náboženskou či rasovou nesnášenlivost či jednat jakýmkoli jiným způsobem, který by byl s to ohrozit mravnost nebo poškodit či ohrozit dobrou pověst Nájemce.
11. Podnájemce se zavazuje, že veškeré úpravy a změny na Předmětu nájmu budou prováděny se souhlasem Nájemce a že tyto úpravy/změny budou provedeny dle příslušných právních, technických či jiných norem/předpisů. Veškeré případné úpravy/změny budou provedeny na náklady a odpovědnost Podnájemce a po ukončení Akce bude Předmět nájmu uveden do původního stavu. Běžnou údržbu Předmětu nájmu provádí po Dobu podnájmu na své náklady Podnájemce.
12. Podnájemce je povinen ihned po skončení Akce odstranit z Předmětu nájmu veškeré jím umístěné či instalované předměty, zejména dekorace, propagační materiály a vlastní technická zařízení.
13. Podnájemce je povinen zajistit na své náklady dodržování Provozního řádu Fora Karlín. Provozní řád tvoří **Přílohu č. 11** této smlouvy.
14. Podnájemce není oprávněn postoupit práva vyplývající z této Smlouvy nebo zřídit k Předmětu nájmu užívací právo třetí osobě.
15. Podnájemce je povinen umožnit kdykoliv, a to i bez předchozího oznámení, vstup Nájemce, jeho zaměstnanců a jím pověřených osob vykonávajících tam činnost pro Nájemce do Předmětu nájmu. Podnájemce v této souvislosti poskytne Nájemci příslušné označením (pásky a podobně). Nájemce se zavazuje, že svou přítomností nenaruší průběh Akce.
16. Podnájemce bere na vědomí, že výhradní právo zajišťovat cateringové a restaurační služby včetně jakéhokoliv prodeje a/nebo podávání jídel a nápojů v Předmětu nájmu má společnost Acatering, s.r.o., vystupující pod značkou White Circus. Zajištění těchto služeb ze strany třetích osob je přípustné pouze s předchozím písemným souhlasem Nájemce. V případě, že Podnájemce poruší ustanovení tohoto odstavce, je povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení. Toto ustanovení se netýká zajištění občerstvení a stravování pracovníků Podnájemce a účinkujících v prostorách zázemí.
17. Podnájemce bere na vědomí, že výhradní přístup a právo zajišťovat služby při zavěšování v prostoru rigging (2.NP) pro akce pořádané v Předmětu nájmu má společnost Climbing Riggers s.r.o. se kterou je Podnájemce povinen řešit všechny podrobné detaily provedení rigging plánu. Rigging plán vč. seznamu materiálu musí být předán jím pověřenému statikovi nejpozději 14 dní před započetím doby podnájmu. Případné změny rigging plánu dle statického posouzení budou konzultovány s Podnájemcem. Činnosti zavěšování budou zahájeny až na základě odsouhlaseného statického posouzení. Pokud je Podnájemce i dodavatelem materiálu, zařízení, případně konstrukcí, zde použitých nese za ně a za škody na zdraví a majetku třetích osob plnou odpovědnost s výjimkou, kdyby se prokázalo, že škoda byla způsobena v přímé souvislosti s konstrukční vadu stropu.
18. Podnájemce bere na vědomí, že odpovídá za řádný průběh Akce a zavazuje se, že podnikne veškerá opatření nutná k zamezení vzniku skutečností tento průběh narušující (zejména rušení nočního klidu). Pro maximální omezení výše popsaných skutečností je podnájemce povinen aktivně spolupracovat s orgány městské a státní správy, Městskou policií hlavního města Prahy, Policií České republiky, Hygienickou stanicí města Prahy a jinými dotčenými organizacemi. Pro případ kdy si Podnájemce s ohledem na druh akce tuto součinnost nezajistí, je z důvodu dobré pověsti u rizikových akcí oprávněn podle svého uvážení toto provést i Nájemce a zahrnout náklad do povinných služeb Podnájemci. Podnájemce se zavazuje uhradit Nájemci veškeré finanční částky, vzniklé v přímé souvislosti s tímto bodem, které Nájemce bude povinen na základě právního předpisu či rozhodnutí správního nebo jiného orgánu zaplatit třetí osobě či orgánu.
19. Podnájemce je povinen dodržovat maximální hladinu akustického tlaku hudební reprodukce 100 dB a reprodukované spektrum zvuku od 40 Hz do 22 kHz, které jsou stanoveny obecnými hygienickými limity a technicko-akustickým řešením stavby a projektovou dokumentací. V případě, že v rámci průběhu Akce vzniknou Nájemci v této souvislosti škody, zavazuje se Podnájemce takové škody Nájemci nahradit. Podnájemce se zavazuje uhradit Nájemci veškeré finanční částky, které Nájemce bude povinen na základě právního předpisu či rozhodnutí správního nebo jiného orgánu zaplatit třetí osobě či orgánu z důvodu, že hluk způsobený Akcí nebo v přímé souvislosti s ní překročí hygienické limity stanovené příslušnými právními předpisy. Pro případ kdy si Podnájemce s ohledem na druh akce nebude jistý hladinou akustického tlaku je povinen na své náklady i pro další řízení provést měření hluku během akce. Toto je z důvodu dobré pověsti u rizikových akcí oprávněn podle svého uvážení provést i Nájemce a zahrnout tento náklad do povinných služeb Podnájemci.
20. Podnájemce se zavazuje uhradit Nájemci veškeré finanční částky, které Nájemce bude povinen na základě právního předpisu či rozhodnutí správního nebo jiného orgánu zaplatit třetí osobě či orgánu z důvodu, že nebude dodržena teplota v předmětu nájmu dle vyhlášky č. 6/2003 Sb. a budou překročeny hygienické limity stanovené příslušnými právními předpisy.
21. V případě povodňového ohrožení je Podnájemce povinen řídit se pokyny povodňové komise a platnými povodňovými plány.
22. Nájemce je oprávněn neumožnit Podnájemci, jeho zaměstnancům nebo dodavatelům vstup do předmětu nájmu, jestliže:
    1. Podnájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou,
    2. Podnájemce nebo osoby, které s ním Předmět nájmu užívají, včetně účastníků a návštěvníků Akce, přes upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
    3. Podnájemce přenechá Předmět nájmu jeho část k užívání třetí osobě
    4. Předmět nájmu se stane nezpůsobilý (a to i bez zavinění Nájemce) k užívání dle této Smlouvy.
23. Tato Smlouva neupravuje problematiku ochrany autorských práv, ani problematiku autorských odměn a odměn výkonných umělců ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), v platném znění. Strany výslovně potvrzují, že veškeré v tomto smyslu relevantní povinnosti je povinen splnit Podnájemce.
24. Podnájemce se zavazuje, že poskytne Nájemci fotodokumentaci Akce a současně uděluje souhlas k její publikaci na svých webových stránkách či v jiných propagačních materiálech.

## **VII. Pojištění, škody**

1. Podnájemce je povinen odstranit vzniklé škody na Předmětu nájmu na své náklady, pokud nebude s Nájemcem dohodnuto jinak. Pokud odstranění škody nezajistí Podnájemce je Nájemce oprávněn tak učinit sám na náklady Podnájemce. Za tímto účelem je Podnájemce povinen mít uzavřenou pojistnou smlouvu na pojistnou částku, která pokryje případné škody vzniklé v souvislosti s Akcí. Podnájemce je povinen minimálně na Dobu podnájmu mít uzavřenou pojistnou smlouvu pro případ odpovědnosti za škodu způsobenou vlastníkovi Předmětu nájmu, Nájemci nebo třetím osobám jakoukoliv činností Podnájemce v souvislosti s konáním Akce nebo způsobenou třetími osobami, které Podnájemci poskytují jakékoliv služby v souvislosti s konáním Akce. Taková pojistná smlouva bude sjednána s pojistnou částkou ve výši alespoň 5.000.000 Kč a spoluúčastí maximálně 50.000 Kč. Podnájemce je povinen předložit Nájemci kopii pojistné smlouvy a doklad o zaplacení pojistného nejpozději 14 dní před započetím Doby podnájmu, tj. do 24.9.2018. Kopie pojistné smlouvy a doklad o zaplacení pojistného se stane nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha k Provozní dohodě. Pokud tento svůj závazek Podnájemce nesplní, je Nájemce oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
2. Nájemce neodpovídá za škody způsobené Podnájemci z důvodu vyšší moci (požárem, povodní, explozí, bouří nebo živelnou pohromou), přerušením dodávky elektřiny, plynu a vody mimo Předmět nájmu, ani za škody způsobené v důsledku porušení požárních a bezpečnostních nařízení ze strany Podnájemce či za škody způsobené návštěvníky Akce nebo personálem Podnájemce. Podnájemce neodpovídá za škody způsobené Nájemci z důvodu vyšší moci.

## **VIII. Sankce, zrušení Akce, odstoupení od Smlouvy**

1. V případě zrušení konání Akce je Podnájemce oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
2. V případě, že Podnájemce od této Smlouvy z důvodu dle odstavce 1 tohoto článku odstoupí v níže uvedených lhůtách, je povinen uhradit Nájemci smluvní odstupné ve formě odstupného v následující výši:

ve výší 25.000,-Kč + DPH v případě odstoupení od této smlouvy od data podpisu této smlouvy do 27.10.2018.

1. Nájemce je oprávněn započíst již Podnájemcem zaplacené zálohy na úhradu odstupného k datu účinnosti odstoupení.
2. Podnájemce je dále oprávněn od této Smlouvy odstoupit (bez vzniku povinnosti dle odstavce 2 tohoto článku) v případě, že:
   1. Předmět nájmu je předán ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému užívání, rozhodne-li o tom soudní znalec určený po vzájemné domluvě smluvních stran. Náklady na soudního znalce uhradí Nájemce v případě, že soudní znalec dojde k závěru, že předmět nájmu byl předán ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému užívání. Dojde-li soudní znalec k závěru, že předmět nájmu byl předán ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, uhradí náklady na soudního znalce podnájemce po vzájemné domluvě smluvních stran nebo
   2. Podnájemce nemůže užít Předmět nájmu z důvodu okolností vyšší moci, jestliže nelze splnit účel Smlouvy ani v náhradním termínu, přičemž za okolnost vyšší moci se považuje pouze válka, stávka, nakažlivé nemoci (epidemie), požár a jiné živelné pohromy nebo události, které vláda nebo smluvní strany shodně určí jako okolnosti představující hrozbu či nebezpečí. V případě výskytu události vyšší moci se smluvní strany dohodnou na možnosti změnit termíny Představení aneb zrušit jakékoli Představení. Pokud se smluvní strany nedohodnou na náhradním termínu Představení, jsou zproštěny svých smluvních závazků a každá strana bude zodpovědná za uhrazení veškerých svých nákladů vzniklých až do výskytu události vyšší moci.

V případě odstoupení z důvodu dle písmena (a) je Nájemce povinen Podnájemci uhradit náhradu škody, které v souvislosti se zrušením Akce vznikla, včetně ušlého zisku.

V případě odstoupení z důvodu dle písmena (b) je Podnájemce povinen Nájemci uhradit veškeré Nájemcem účelně vynaložené náklady v souvislosti s plněním povinností dle této Smlouvy.

V případě odstoupení z důvodu dle písmen (a) a (b) je Nájemce povinen Podnájemci vrátit uhrazené zálohy. Nájemce prohlašuje, že je pojištěný proti škodám nebo jiným újmám způsobených provozní činností. Podnájemce je povinen na příkaz Nájemce či jím pověřených osob ukončit Akci (a to i v jejím průběhu) a zajistit okamžité vyklizení Předmětu nájmu v případě, že chováním Podnájemce či návštěvníků Akce je vážně ohroženo zdraví lidí či stav Předmětu nájmu. Takové ukončení Akce nemá vliv na povinnost Podnájemce uhradit Nájemci Nájemné vč. základních provozních služeb a Doplňkových povinných a Ostatních služeb. Podnájemce je v tomto případě rovněž povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši odpovídající Nájemnému vč. základních provozních služeb a Ceně Doplňkových povinných a nepovinných služeb.

1. Nájemce je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že Podnájemce vážně poruší jakoukoliv svou povinnost dle této Smlouvy, zejména neuhradí-li ve stanovených lhůtách Nájemné vč. základních provozních služeb, splátky Nájemného vč. základních provozních služeb dle článku V. odstavce 1 této Smlouvy, kauci dle článku V. odstavce 6 této Smlouvy a / nebo zálohy na Doplňkové Povinné a Ostatní služby dle článku V. odstavce 2 této Smlouvy. V takovém případě je Podnájemce povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši odpovídající Nájemnému vč. základních provozních služeb a Ceně Doplňkových povinných a Ostatních služeb.
2. Nájemce je dále oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě vzniku závažných, neočekávaných okolností, které brání konání akce a které vznikly zcela nezávisle na vůči Nájemce a nemohly jím být rozumně předvídány ani efektivně ovlivněny. V takovém případě má Podnájemce nárok na vrácení záloh již zaplacených Podnájemcem k datu odstoupení od Smlouvy. Podnájemce má v takovém případě nárok na vrácení všech částek zaplacených Nájemci dle této smlouvy.
3. Odstoupení od Smlouvy nabývá účinnosti doručením písemného oznámení o odstoupení od Smlouvy druhé Straně s uvedením důvodu odstoupení, včetně odkazu na příslušný článek této Smlouvy. Doručením se pro účely této Smlouvy rozumí vyrozumění druhé Strany doporučeným dopisem, faxem nebo e-mailem.

## **IX. Pověřené osoby**

1. Každá Strana jmenovala pověřeného pracovníka či pracovníky oprávněné/ho jednat ve věcech plnění Smlouvy (vyjma změn nebo doplnění Smlouvy), podílet se na přípravě akce, na jejím konání i její likvidaci.

## **X. Společná a závěrečná ustanovení**

1. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat jen po vzájemné dohodě obou Stran, a to číslovanými písemnými dodatky k této smlouvě.
2. Strany výslovně prohlašují a potvrzují, že nájemní právo Podnájemce dle této Smlouvy nebude ve smyslu § 2203 Občanského zákoníku zapsáno do veřejného seznamu. Bude-li Podnájemcem podán v tomto smyslu jakýkoliv návrh, prohlašuje Nájemce, že k podání takového návrhu neuděluje souhlas.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v Registru smluv.
4. V případě, že by některé ustanovení této Smlouvy bylo neplatné, zdánlivé či nevymahatelné, není tím dotčena platnost a účinnost, zdánlivost ani vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Strany se dohodly pro takový případ nahradit neplatné či zdánlivé ustanovení této Smlouvy jiným, platným a nikoliv zdánlivým ustanovením, které je svým obsahem a účelem nejbližší neplatnému či zdánlivému ustanovení.
5. Každá Strana se vzdává jakýchkoliv případných práv a nároků založených jednáním druhé Strany před uzavřením této Smlouvy. Každá Strana prohlašuje, že při jednání o uzavření této Smlouvy jí byly sděleny všechny skutkové a právní okolnosti tak, aby se tato Strana mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou Smlouvu a aby jí byl zřejmý zájem druhé Strany smlouvu uzavřít.
6. Žádná ze Stran není ve vztahu k druhé Straně slabší smluvní stranou.
7. Ve vztahu k právům Nájemce a Podnájemce dle této Smlouvy sjednávají Strany promlčecí lhůtu v délce 15 let.
8. Pokud nebylo v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající právním řádem ČR, zejména Občanským zákoníkem.
9. Tato Smlouva obsahuje veškerá ujednání Stran ve vztahu k jejímu předmětu a nahrazuje veškerá předchozí ujednání v celém jejich rozsahu, a to bez ohledu na jejich formu.
10. Pro řešení sporů z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní (včetně otázek jejího výkladu či platnosti) Strany výslovně sjednávají mezinárodní pravomoc českých soudů a místní příslušnost soudů dle sídla Nájemce, tedy Obvodního soudu pro Prahu 8 (v případě sporů spadajících do věcné příslušnosti okresních soudů), respektive Městského soudu v Praze (v případě sporů spadajících do věcné příslušnosti krajských soudů).
11. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá Strana obdrží jedno vyhotovení.
12. 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.

V Praze, dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_ V Praze, dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Štěpánka Redlichová, obchodní ředitelka Mgr. Silvia Hroncová, ředitelka

(na základě pověření zaměstnance) Opery SO a ND

Forum Karlín s.r.o. Národní divadlo, státní

Příspěvková organizace

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

Prof. MgA Jan Burian

ředitel

Národní divadlo, státní příspěvková organizace