



Správa
Pražského hradu

Č.J. SPH 1936/2011

SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU NOVÝ SVĚT č. parc. 397, k.ú. Hradčany

Správa Pražského hradu

právní forma: příspěvková organizace

IČ: 49366076

DIČ: CZ49366076

zastoupena: Ing. Ivo Velíškem, CSc., ředitelem

sídlem: 119 08 Praha 1 - Hrad

bankovní spojení: xxx, č. účtu: xxx

(dále jen pronajímatel)

a

DIVADLO UNGELT s.r.o.

se sídlem: Praha 1 - Hradčany, Nový Svět 78/5, PSČ 118 00

IČ: 28944879

DIČ: CZ28944879

jednající panem Milanem Heinem, jednatelem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 154877

bankovní spojení: xxx, č. účtu: xxx

(dále jen nájemce)

Nájemní smlouva o nájmu části pozemku se uzavírá v souladu s ustanovením § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, v platném znění.

I.

Pronajímatel

Pronajímateli přísluší hospodařit na základě zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, s nemovitostí – pozemkem parc.č. 397, katastrální území Hradčany, obec Praha, zapsanou na listu vlastnictví č. 34 pro katastrální území Hradčany, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu a je oprávněn přenechat jej do nájmu v souladu s ustanovením § 663 zákona č. 40/1964 Sb.

II. Nájemce

Nájemce je právnickou osobou podnikající na základě na základě zápisu v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 154877 a dále živnostenského oprávnění, vydaného Odborem živnostenským Úřadu Městské části Praha 1 v předmětu činnosti mimo jiné: provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení. Kopie výpisu z obchodního rejstříku a z živnostenského rejstříku tvoří nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy.

K výkonu své činnosti potřebuje nájemce pozemek pronajímatele uvedený v čl. I této smlouvy.

III. Popis předmětu nájmu

Předmětem nájmu je část pozemku parc. č. 397 uvedeného v čl. I. této smlouvy o **souhrnné výměře 650 m²**.

Uvedená část pozemku je přesně specifikována ve výkresové dokumentaci tvořící přílohu č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

(vše dále označováno jako **předmět nájmu**)

IV. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá a nájemce najímá od data účinnosti této smlouvy předmět nájmu, aby jej nájemce užíval ke zřízení a provozování stálé letní komorní divadelní scény pro cca 200 diváků s vybranými inscenacemi Divadla Ungelt v letním období od 15.6. do 15.9. a v zimním období od 16.9. do 14.6. k uskladnění mobiliáře divadelní scény, a pro činnosti s tím související a je podmiňující, a to v souladu se svým záměrem a potřebou. Změny činnosti nebo rozšíření podléhají předchozímu písemnému schválení pronajímatelem.

V. Doba nájmu

1. Nájem předmětu nájmu, specifikovaného v čl. I. této smlouvy, se sjednává na dobu **určitou, a to od 1.1.2013 do 31.12.2020.**
2. **2.1. Pronajímatel může kdykoliv odstoupit** od této smlouvy, jestliže:
 - a) V souladu s ustanovením § 27 odstavec 2 zák.č. 219/2000 Sb., v platném znění je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit, bude-li potřebovat předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti či jeho využitím dosáhne účelnějšího či hospodárnějšího využití při zachování hlavního účelu, ke kterému mu předmětu nájmu slouží.
 - b) V souladu s ustanovením § 27 odstavec 2 zák.č. 219/2000 Sb., v platném znění je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, (tj. zejména nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou či obecně závaznými právními předpisy, nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda a nájemce užívá takovým způsobem předmět nájmu i přes písemnou výstrahu

- pronajímatele, nájemce, ač byl písemně upomenut, nezaplatil splatné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného),
- c) s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit,
 - d) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal.

Rozhodnutí účastníka o odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemně a doručeno druhému účastníkovi. Odstoupení od smlouvy je účinné doručením.

2.2. Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu, jestliže:

- a) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného,
- b) bylo rozhodnuto o odstranění stavby či změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu,
- c) nájemce přenechá předmět nájmu či jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

2.3. Nájemce může písemně vypovědět smlouvu, jestliže:

- a) pronajímatel přes písemné upozornění hrubě porušuje své povinnosti stanovené touto smlouvou či právními předpisy,
- b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.
- c) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal.

Pro případ výpovědi se sjednává tříměsíční výpovědní lhůta, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhému účastníkovi.

2.4. Pronajímatel a nájemce mohou smlouvu ukončit před uplynutím doby nájmu stanovené v čl. V., Doba nájmu., odst. 1 dohodou.

VI. Nájemné

1. Nájemné je na základě dohody pronajímatele s nájemcem stanoveno ve výši **330.000,- Kč** (slovy třístatřicettisíc korun českých) ročně za celý předmět nájmu. Nájemné bude hrazeno od 1.1.2013.
2. Nájemné v letním období činí 77.000,-- Kč/měsíc (tj. od 15.června do 15.září příslušného roku).
Nájemné v zimním období činí 11.000,-- Kč/měsíc (tj. od 16.září do 14.června příslušného roku).
Skladba nájemného:

I.Q	33.000,- Kč
II.Q	66.000,- Kč
III.Q	198.000,- Kč
IV.Q	33.000,- Kč
3. Nájemné je splatné ve čtvrtletních splátkách předem, vždy nejpozději do 5. dne prvního měsíce, příslušného období, za které platba přísluší a to převodem z účtu nájemce na k tomuto účelu pronajímatelem označený účet: xxx č. účtu xxx variabilním symbolem je xxx.
4. Nájemné bude pronajímatelem valorizováno jednou ročně procentuální hodnotou indexu

spotřebitelských cen ČSÚ (CPI – Consumer Price Index), zveřejněného za předchozí kalendářní rok, a to počínaje rokem 2014. Zvyšovat se bude plná výše nájemného za předchozí období. O zvýšení nájemného informuje pronajímatel nájemce dopisem nejpozději do 31. března příslušného roku, nájemné se takto zvyšuje s účinností od 1.dubna.

5. Rozhodným datem platby nájemného je datum připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
6. V částce nájemného nejsou zahrnuty platby na úhradu služeb, jejichž poskytování je s nájmem spojeno, případně další platby sjednané dle této smlouvy.

VII. Média

Elektrická energie, vodné stočné

Nájemce na své náklady požádá o připojení na elektrické a vodovodní rozvody u poskytovatelů příslušných médií a uzavře s nimi přímý odběratelský vztah.

Odvoz odpadu

Nájemce zajistí na své náklady odvoz a likvidaci odpadu vzniklého jeho činností v předmětu nájmu.

VIII. Smluvní pokuta

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pro případ opožděných plateb nájemného či jeho částí dle této smlouvy, se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení se zaplacením nájemného či jeho částí.
2. Veškeré smluvní pokuty sjednané touto smlouvou je nájemce povinen uhradit na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem, splatného dnem na něm uvedeným.

IX. Změny okolností

1. Tato smlouva zavazuje i právní nástupce pronajímatele a nájemce. O tom je pronajímatel povinen informovat eventuální nabyvatele při převodu či přechodu vlastnického práva (příslušnosti k hospodaření) k nemovitosti, uvedené v čl. I. této smlouvy.
2. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně písemně informovat o změnách skutečností, jež jsou rozhodné pro řádné plnění obsahu této smlouvy, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do dvou týdnů po jejich vzniku.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli zejména tyto skutečnosti:

- a) změnu adresy sídla nebo místa podnikání,
- b) změnu bankovního spojení nájemce,
- c) změnu nebo ztrátu způsobilosti nájemce k provozování činnosti, pro kterou byl předmět nájmu pronajat.

Nájemce je dále povinen neprodleně nahlásit pronajímateli každou závadu nebo událost, pro kterou se předmět nájmu stane nezpůsobilý ke smluvenému účelu užívání.

Za porušení povinností uvedených v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pět tisíc korun českých).

3. Smluvní strany se dohodly, že veškerou vzájemnou korespondenci budou považovat za doručenou i zasláním na poslední známou adresu nájemce a to dnem vrácení zásilky poštou z důvodu, že nájemce přijetí zásilky zmařil (nepřevzetím zásilky, odmítnutím převzetí, příp. z důvodu včas neoznámené změny adresy).

X.

Úpravy předmětu nájmu

Nájemce není oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele stavební či jiné exteriérové úpravy předmětu nájmu. V případě souhlasu s navrhovanými úpravami a nutnosti vypracování projektové dokumentace bude tato dokumentace pro stavební řízení i pro provedení stavby v rozpracovanosti konzultována se zástupci pronajímatele a Odboru památkové péče Kanceláře prezidenta republiky a odsouhlasena před vydáním čistopisu. Po dokončení stavební akce nájemce předá pronajímateli projekt skutečného provedení stavebních prací.

Za porušení této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 25 000,- (slovy dvacetpět tisíc korun českých). Porušení této povinnosti bude pronajímatelem rovněž považováno za užívání nebytových prostor v rozporu se smlouvou ve smyslu ustanovení článku V. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.1 písm. b) této smlouvy a může být ze strany pronajímatele důvodem k odstoupení od smlouvy.

Nájemce má právo jednat s dalšími dotčenými účastníky při zajištění své činnosti svým jménem na základě a po předchozím souhlasu pronajímatele, zejména při projednání vydání kolaudačního rozhodnutí na stavbu letní scény jako stavby dočasně umístěné na pronajatém pozemku.

XI.

Převzetí předmětu nájmu

Vzhledem k tomu, že nájemce užíval předmětu nájmu na základě nájemní smlouvy č.j. SPH 3756/2004 ze dne 16.12.2004, ve znění jejích pozdějších dodatků, upouští se od předání předmětu nájmu. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu a jako způsobilý k jeho činnosti a sjednanému účelu dle této smlouvy, a že jej jako takový najímá.

XII.

Užívání předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k účelu v této smlouvě stanovenému tak, aby jeho činností nedocházelo k zásahům do příslušnosti k hospodaření pronajímatele a aby jeho činností nebyli nadměrným způsobem rušeni nájemci ostatních objektů.
Za porušení této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 25 000,- (slovy dvacetpět tisíc korun českých).
2. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit komplexní a pravidelnou běžnou údržbu předmětu nájmu (dále jen běžná údržba), přičemž s ohledem na historický charakter areálu, v němž se nachází předmět nájmu je nájemce povinen každý zamýšlený případ prací majících charakter běžné údržby předem písemně oznámit pronajímateli a vyčkat

na jeho vyjádření. V oznámení nájemce podrobně specifikuje charakter a rozsah prací. Udržovací práce podle § 104 stavebního zák. č. 183/2006 Sb. podléhají povinnosti ohlášení prací stavebnímu úřadu prostřednictvím pronajímatele.

Dále se nájemce zavazuje provádět úklid předmětu nájmu na vlastní náklady a rovněž zajišťovat v letním období úklid chodníku přiléhajícího k předmětu nájmu.

Za nesplnění každé povinnosti uvedené v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnácttisíc korun českých).

3. Při předání předmětu nájmu obdržel nájemce klíče od předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje předat pronajímateli do tří pracovních dnů po výměně zámku jednu sadu klíčů od předmětu nájmu v zapečetěné obálce s kontaktním jménem a telefonním spojením. Sada klíčů bude uložena na klíčnici Hradní policie pro zajištění vstupu při mimořádné situaci.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pět tisíc korun českých).

4. Nájemce se zavazuje umožnit po dohodě pronajímateli nebo jím určeným osobám vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnácttisíc korun českých).

5. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy k ochraně státního majetku, kulturních památek, požární a bezpečnostní předpisy, jakož i interní předpisy pronajímatele k režimu a provozu v areálu národní kulturní památky Pražský hrad a zároveň se zavazuje poučit o obsahu příslušných předpisů své zaměstnance.

Za nesplnění povinností uvedených v tomto odstavci (v případě, že nedojde k nápravě ani po písemném upozornění nájemce pronajímatelem do tří dnů od doručení upozornění) se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnácttisíc korun českých).

Při podpisu této smlouvy nájemce obdrží vždy po jednom výtisku výše uvedených interních předpisů (viz příloha č. 3 této smlouvy). Pronajímatel předloží nájemci změny interních předpisů či nově vydané interní předpisy bez zbytečného odkladu po nabytí jejich platnosti.

6. Vyskytnou-li se v předmětu nájmu závady, k jejichž odstranění je povinen pronajímatel, zavazuje se nájemce bez zbytečného odkladu existenci takových závad oznámit pronajímateli; v případě havarijního stavu je k dispozici nepřetržitá linka xxx.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 10 000,- (slovy deset tisíc korun českých).

7. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli každý případ škody, vzniklé na a v předmětu nájmu, bez zbytečného odkladu po jejím vzniku. Nájemce odpovídá za škodu, která pronajímateli vznikne jeho zaviněním či v souvislosti s jeho činností v předmětu nájmu a je povinen ji na své náklady okamžitě odstranit, nestanoví-li pronajímatel vzhledem k povaze škody jinak. V případě, kdy odstranění škody bude dle rozhodnutí pronajímatele vyžadovat odborný restaurátorský zásah, vyhrazuje si pronajímatel právo volby restaurátora.

Za nesplnění povinností uvedených v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnácttisíc korun českých).

8. Nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, jsou povinni chovat se tak, aby v souvislosti s jejich činnostmi, vyplývající z této smlouvy, nedošlo k poškození dobrého jména Pražského hradu.

Za nesplnění této povinnosti (v případě, že nedojde k nápravě ani po písemném upozornění nájemce pronajímatelem do 2 dnů od doručení upozornění) se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnácttisíc korun českých).

9. Nájemce je zodpovědný za škody způsobené jeho zaviněním, které vznikly třetím osobám, v souvislosti s jeho činností vyplývající z této smlouvy, v areálu Pražského hradu.
10. Pronajímatel neodpovídá za případné škody na uskladněném mobiliáři divadelní scény.
11. Osazení, umístění a charakter dalších informačních tabulí nájemce podléhá předchozímu písemnému schválení pronajímatelem.
Za porušení tohoto ustanovení se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 10 000,- (slovy desettisíc korun českých).
12. Nájemce je povinen zajistit plnění úkolů na úseku požární ochrany v rozsahu daném zákonem ČNR č. 133/1985 Sb., zákon o požární ochraně, v platném znění, zejména úkoly stanovené v § 6, 13, 15 a 16 výše uvedeného zákona. Pokud nájemce provozuje práce se zvýšeným požárním nebezpečím, je povinen na tuto skutečnost upozornit referenta BOZP a PO pronajímatele – na tel. xxx, a to dva pracovní dny předem. V případě, že budou při kontrole zajištění požární ochrany referentem BOZP a PO pronajímatele zjištěny neshody s platnou legislativou, je nájemce povinen na základě písemného zápisu vyhotoveného referentem BOZP a PO pronajímatele odstranit zjištěné nedostatky ve stanoveném termínu. Nebudou-li zjištěné nedostatky ve stanoveném termínu odstraněny, bude toto pronajímatelem považováno za užívání nebytových prostor v rozporu se smlouvou ve smyslu ustanovení článku V. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.1. písm. b) a může být ze strany pronajímatele důvodem k odstoupení od smlouvy.
13. Pronajímatel má právo komplexní kontroly předmětu nájmu a činnosti nájemce.
14. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci nerušený výkon práva nájmu.

XIII.

Podnájem

Nájemce je oprávněn přenechat jiné osobě předmět nájmu, či jeho část, na dobu určitou, do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

V případě porušení tohoto odstavce bude toto pronajímatelem považováno za užívání nebytových prostor v rozporu se smlouvou ve smyslu ust. článku V. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.2. písm. c) a může být ze strany pronajímatele důvodem k výpovědi.

XIV.

Překážky nájmu

Nájemce bere na vědomí a zavazuje se, že v případě potřeby upraví dobu provozu v předmětu nájmu dle oznámení pronajímatele v souvislosti s mimořádnými opatřeními v areálu Pražského hradu. Pronajímatel se zavazuje toto oznámení učinit bez zbytečného odkladu po té, co se o důvodu mimořádných opatření dozví.

Bude-li výkon práva nájmu znemožněn z důvodu tzv. vyšší moci, neplatí po tuto dobu nájemce pronajímateli nájemné.

Bude-li výkon nájmu znemožněn činností pronajímatele, má nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného, avšak jakákoliv další plnění v této souvislosti ze strany pronajímatele jsou dohodou stran vyloučena.

XV. Zvláštní ujednání

1. Za pronajímatele je oprávněn jednat ve věcech souvisejících se správou předmětu nájmu, mimo úkonů týkajících se změn smluvního vztahu, ředitel Odboru nemovitého majetku (tel.: xxx). Změnu v této osobě může pronajímatel provést jednostranným písemným oznámením nájemci.
2. Za nájemce je oprávněn jednat ředitel Divadla Ungelt xxx, tel. xxx. Změnu v této osobě může pronajímatel provést jednostranným písemným oznámením nájemci.
3. Pronajímatel výslovně upozorňuje nájemce, že předmět nájmu není pojištěn a nájemce toto upozornění bere na vědomí a podpisem této smlouvy stvrzuje, že byl s touto skutečností seznámen.
4. Nájemce bere na vědomí, že případné pojištění nemovitosti pronajímatelem se nevztahuje na věci v ní se nacházející. Nájemce na své náklady zabezpečí svůj veškerý majetek a zařízení, které se nachází (či se budou nacházet) v předmětu nájmu.

XVI. Vrácení předmětu nájmu

Nájemce se zavazuje předmět nájmu vyklidit a vyklizený vrátit pronajímateli nejpozději v poslední den nájemního vztahu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení či ve změněném stavu tak, jak bylo ujednáno v souladu s touto smlouvou. K datu vrácení předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši Kč 25 000,- (slovy dvacetpět tisíc korun českých) a další smluvní pokutu ve výši Kč 10 000,- (slovy deset tisíc korun českých) za každý den prodlení při nedodržení termínu předání objektu. Povinnost k náhradě případné škody tím zůstává nedotčena.

XVII. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla podepsána po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a že jim není známa žádná okolnost, která by bránila jejímu uzavření. Dále účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají při plné způsobilosti k právním úkonům.
2. Pronajímatel a nájemce se zavazují, že obchodní a technické informace, které jim byly svěřeny smluvním partnerem, nepřístupní třetím osobám bez jeho předchozího písemného souhlasu a ani tyto informace nepoužijí pro jiné účely než pro plnění podmínek této smlouvy, a to po celou dobu trvání smlouvy i po jejím skončení, a to až do doby než se tyto informace stanou obecně známé. To neplatí v případě, kdy pronajímateli vznikne povinnost výše uvedené informace poskytnout podle obecně závazných právních předpisů, a dále bude-li o tyto informace požádán svým zřízovatelem.
3. Veškeré změny či doplňky této smlouvy lze provést pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, přijatými oběma smluvními stranami.

4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu, účinnosti pak dnem 1.1.2013. Je vyhotovena v šesti vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží po třech, jeden Kancelář prezidenta republiky jako zřizovatel pronajímatele, a nájemce po dvou vyhotoveních.

Přílohy:

- Příloha č. 1 kopie výpisu z obchodního rejstříku a z živnostenského rejstříku, počet listů 2
Příloha č. 2 specifikace předmětu nájmu (výkresová dokumentace) , počet listů 1
Příloha č. 3 převzetí interních předpisů pronajímatele, počet listů 1

Pražský hrad, dne

Pražský hrad, dne

.....

.....

Milan Hein

jednatel

DIVADLO UNGELT s.r.o.

Ing. Ivo Velíšek, CSc.

ředitel

Správa Pražského hradu

Schváleno Kanceláří prezidenta republiky

V Praze, dne

.....

PhDr. Ing. Jiří Weigl, CSc.

vedoucí Kanceláře prezidenta republiky