č.j. /2018

****

**I. Smluvní strany**

**Národní divadlo**

se sídlem Ostrovní 1, 112 30 Praha 1

IČ: 00023337

DIČ: CZ00023337

zastoupené: prof. MgA. Janem Burianem, ředitelem Národního divadla

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

**ALTISSIMA jazykové kurzy s.r.o.**

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

IČ: 06776248

DIČ: neplátce

bankovní spojení: ČSOB, Praha 1

č. účtu: 185854650/0300  
(dále jen „Nájemce“)

uzavírají dnešního dne ve vzájemném konsenzu tuto

**SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR**

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 nájemci k dočasnému užívání prostory nacházející se ve 3 a 4. nadzemním podlaží budovy čp. 948 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 5B381 a 5B315 - 63,3m2 a 5B403 - 31,3m2, SUMA 94,6m2 – viz příloha č. 1 a 2. (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. Podpisem této smlouvy příslušný vedoucí zaměstnanec ND rozhodl o dočasné nepotřebnosti předmětu nájmu, a to na základě Podpisového řádu ND č. 009/15 a § 14 odst. 7 a § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.

3. **Nájem se sjednává na dobu určitou, a to konkrétně od 1.7.2018 do 30.6.2019**

4. Nájemce je oprávněn užít ve sjednané době pronajatý prostor jako kancelář a učebny ke své podnikatelské činnosti předmět podnikání: (předmět podnikání: překladatelská a tlumočnická činnost, pořádání odborných kurzů a školení), podle výpisu z veřejného rejstříku. Nájemce není oprávněn 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. I. 1 této smlouvy uhradí Nájemce Pronajímateli nájemné v roční výši **smluvní ceny 170.150,-- Kč celkem bez DPH**. K této ceně bude připočtena DPH v sazbě platné k datu uskutečnění zdanitelného plnění.
2. Nájemné bude placeno předem ve čtvrtletních splátkách **ve výši 42.537,50 Kč bez DPH**, které budou splatné nejpozději k poslednímu dni předcházejícího čtvrtletí na základě faktur vystavených pronajímatelem, a to bankovním převodem na účet uvedený na faktuře. Datum uskutečnění zdanitelného plnění bude datum vystavení faktury. Datem úhrady je den, kdy bude nájemné připsáno na účet pronajímatele. Bude-li nájemce v prodlení s úhradou faktur, bude pronajímatel účtovat úrok z prodlení ve výši stanovené příslušným nařízením vlády, platném a účinném ke dni vzniku prodlení s úhradou.
3. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání na základě této smlouvy nebytový prostor ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání, v tomto stavu se zavazuje jej udržovat a zabezpečovat plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno (tzn. Dodávku elektřiny, vody, tepla, odvoz odpadků, úklid společných prostor). Ceny těchto služeb nejsou zahrnuty ve sjednaném nájemném, nájemce se zavazuje platit je pronajímateli vedle sjednaného nájemného podle zvláštních ujednání této smlouvy nebo na základě samostatných smluv.
4. 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 stanoveno odečtem samostatnými podružnými elektroměry v.č.2795932, 4843666 a 2299258 a účtováno vždy k poslednímu dni každého kalendářního čtvrtletí v průměrné ceně elektřiny, za kterou ji pronajímatel v daném období nakoupil. Splatnost této ceny bude vždy k poslednímu dni každého kalendářního čtvrtletí na základě fakturace pronajímatele. Datum uskutečnění zdanitelného plnění bude poslední den každého kalendářního čtvrtletí.

5. Teplo bude nájemci 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 152,2 m2 je měřen kalorimetrem č. 902 090 468 (5B403) a srovnatelný měřený prostor o ploše 119 m2 a je měřena kalorimetrem zn. Sensonic, v.č. 902 000 047 (5B381 a 5B315)

naměřená spotřeba v GJ

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

měřená plocha v m2

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. 4 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

1. 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.
2. Do jednoho týdne po uzavření smlouvy je nájemce povinen písemně sdělit odd. investic a energetiky (kontaktní osoba: S. Friedrichová, tel. 773759393, e-mail: s.friedrichova@narodni-divadlo.cz) počet osob nájemce působících v pronajatých prostorách. Nájemce je povinen ohlásit i případné změny v počtu těchto osob.
3. Náklady za služby spojené s užíváním nebytových prostor, např. náklady na odvoz odpadků, úklid společných prostor a za služby související s provozem a údržbou odběrného a rozvodného zařízení ve výši 158,-Kč bez DPH za čtvrtletí, budou vyúčtovány 1x ročně k  31.12. za kalendářní rok nebo alikvotní části k datu ukončení smlouvy dle skutečných nákladů.
4. 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 nájemce 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. Nájemce se zavazuje užívat prostory pouze za účelem, který je sjednán v této smlouvě.
2. Nájemce se zavazuje užívat prostory tak, aby se předcházelo případným škodám na vnitřním vybavení prostor. Nájemce bere na vědomí, že je odpovědný za škodu (na zdraví a majetku), která pronajímateli vznikne v souvislosti s užíváním prostor dle této smlouvy.
3. Nájemce není oprávněn dát pronajaté prostory do podnájmu či umožnit jiným způsobem užívání prostor třetí osobou.
4. Nájemce je oprávněn provádět změny v Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
5. Nájemce není oprávněn převést nájem v případě převodu podnikatelské činnosti Nájemce.
6. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci příslušné prostory ve stavu způsobilém k účelu, který je sjednán touto smlouvou. Pronajímatel zajišťuje ostrahu areálu. Nájemce a jeho pracovníci jsou povinni dodržovat bezpečnostní předpisy a pokyny příslušných odpovědných pracovníků pronajímatele.
7. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit náklady spojené s mimořádným vybavením nebytového prostoru a zajišťovat běžnou údržbu.
8. Nájemce je povinen respektovat zákaz kouření ve všech prostorách.
9. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, že se v pronajatých prostorách nacházejí jeho 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 nebytových prostor.
10. Nájemce je oprávněn 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 případě zavedení nového orientačního systému si spolunájemci zajistí případnou aktualizaci pronajímatelem schváleného typu naváděcích tabulek na vlastní náklady.
11. Nájemce se zavazuje a je povinen seznámit sebe i všechny další osoby Nájemce, 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: <ftp://90.182.97.247/infond>. Jméno a heslo „infond“.
12. Nájemce 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. Klienti (návštěvníci) Nájemce mohou vstupovat do nebytových prostor a to jen pokud je Nájemce nebo jeho zaměstnanci v nebytových prostorech osobně přítomni a pouze poté co se klienti ohlásí a zapíší u ostrahy areálu Anenského kláštera.
13. Nájemce se zavazuje užít pronajatý prostor pouze pro účel sjednaný touto smlouvou a vrátit po skončení sjednané doby nájmu Pronajímateli tento prostor ve stavu, v jakém ho převzal.
14. 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.
15. 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 zákona č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník se neuplatní.
16. 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 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 okamžitě ukončit předmětný užívací vztah, potřebuje-li přenechané prostory k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Okamžité ukončení užívacího vztahu musí být písemné (s uvedením úkolů, pro něž se ukončuje užívací vztah) a je účinné dnem jeho doručení uživateli. Pronajímatel může okamžitě ukončit užívací vztah do 5 dnů ode dne podpisu této smlouvy smluvními stranami.

1. Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že nebudou potřebovat pronajaté prostory k plnění svých úkolů. Odstoupení musí být písemné a nabývá účinnosti uplynutím 30 dnů po dni, kdy bylo odstoupení doručeno pronajímateli.
2. 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.
3. 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 (nemůže tudíž dojít k znovuuzavření nájemní smlouvy, užívá-li Nájemce věc i po uplynutí nájemní doby) zákona č. 89/2012, Sb., občanský zákoník, v platném znění.
4. Nájemce si na vlastní náklady, riziko a odpovědnost zajišťuje revize a kontroly vyžadované zákonem a obecně známými předpisy, mimo revize elektrorozvodů pevně spojených s budovou, které zajišťuje pronajímatel.
5. V případě ukončení předmětného nájemního vztahu je nájemce povinen 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 nájemce je pronajímatel, vedle požadavku na zjednání nápravy, oprávněn uplatnit na nájemci 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 nájemce z Veřejného, resp. Živnostenského, rejstříku.

**V. Závěrečná ustanovení**

1. Kontaktní osoby:

Národní divadlo: Michal Jirásek., tel. č.: +420602496372, e-mail: m.jirasek@narodni-divadlo.cz

Nájemce: Ing. Romana Kvapilová, tel. č.: +420728068400, e-mail: altissima\_jazyky@centrum.cz

1. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen vrátit pronajímateli - správci objektu - užívané prostory včetně inventáře čisté a uklizené a v přiměřeném stavebním stavu v jakém je převzali s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání pronajatého prostoru bude sepsán předávací protokol podepsaný smluvními stranami.
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 Nájemce). Nájemce výslovně souhlasí s uvedeným postupem, což stvrzuje podpisem této smlouvy.
3. Tato smlouva může být doplňována nebo měněna pouze písemnou formou, dodatky podepsanými za obě smluvní strany osobami oprávněnými k takovému úkonu.
4. Smlouva se uzavírá dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012, občanský zákoník. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jeho podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem jeho uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.
6. Tato smlouva se podepisuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
7. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 a 2: situace pronajatých prostor

V Praze dne ……………………… V Praze dne ………………………

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

Ing. Romana Kvapilová Národní divadlo

jednatelka prof. MgA. Jan Burian

ředitel ND