

**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

č. 161443

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi těmito smluvními stranami:

Národní muzeum

příspěvková organizace nepodléhající zápisu do obchodního rejstříku, zřízená Ministerstvem kultury ČR, Zřizovací listina č. j. 17461/2000 ve znění pozdějších změn a doplňků

se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1700/68, PSČ: 115 79

IČ: 00023272, DIČ: CZ00023272

zastoupeno generálním ředitelem PhDr. Michalem Lukešem, Ph.D.

banka: [REDACTED]

dále jen „pronajímatel“

a

Aktiva Praha, spol. s r.o.

se sídlem Novotného lávka 1, 116 68, Praha 1

IČ: 18628117, DIČ: CZ18628117

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3827

zastoupená JUDr. Borisem Gaydečkou, jednatelem

dále jen „nájemce“

Preambule

Smluvní strany prohlašují, že jsou subjekty oprávněnými podle příslušných právních předpisů provozovat činnosti, které jsou předmětem této smlouvy a prohlašují dále, že jsou plně způsobilé a oprávněné tuto smlouvu uzavřít, a že jim není známa žádná překážka bránící v jejím podepsání.

I.**Úvodní ustanovení**

Pronajímatel uzavřel s Hlavním městem Praha dne 11. 7. 1995 Smlouvu o výpůjčce, jejímž předmětem je výpůjčka pozemku parcel. č. 154, ostatní plocha, o výměře 521 m² a pozemku parcel. č. 155, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 739 m², jehož součástí je stavba č.p. 201, objekt občanské vybavenosti, vše v k. ú. Staré Město, ul. Novotného lávka č. 1, Praha 1 (název objektu je Muzeum Bedřicha Smetany, dále jen „objekt“). Pronajímatel je oprávněn dále přenechat objekt do užívání jinému za podmínek stanovených právními předpisy a nájemní smlouvou.

II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za úplatu k dočasnému užívání část objektu - následující přesně vymezené prostory:
 - zahrada objektu (dělicí hráz mezi Muzeem Bedřicha Smetany a Karlovým mostem) – o výměře 336 m²
 - přílehlá přízemní budova sousedící s hlavní budovou se střechou s přílehlou terasou – 242 m²
 - 1 PP (sklepy) pod koncertním sálem (suterén) – 332 m² a v přílehlé budově – 242 m²
 - 1 NP
 - a) vstupní prostor Muzea Bedřicha Smetany – 38 m²
 - b) koncertní sál + bývalá šatna – 245 m²

Vše zakresleno v plánech tvořících přílohu č. 1 této smlouvy.
To vše pod obchodním názvem Klub Lávka.

2. Nájemce bude předmět nájmu užívat v souladu s jeho stavebnětechnickým řešením a s přihlédnutím k jeho stáří a historické hodnotě k účelům kulturně-osvětovým a vědeckým, případně i komerčním, vždy v souladu s kulturním významem a důstojností pronajímatele, který je v pozici národní kulturní instituce, a který je muzejní institucí dle zákona č. 122/2000 Sb.
3. Nájemce se zavazuje zajišťovat v předmětných prostorách pouze tyto uvedené činnosti:
 - divadelní a koncertní činnost s vlastní dramaturgií a agenturním zajištěním včetně zprostředkování programů pro další zájemce, a to v souladu s podmínkami uvedenými v této smlouvě;
 - pořádání výstav v divadelním sále, seminářů, workshopů, školení a konferencí, firemních akcí, společenských večírků, plesů, křtů CD a knih, svateb, promoci, oslav;
 - provoz restaurace s hudebním doprovodem;
 - obchodní činnost (prodej uměleckých děl, hudebnin, knih o hudbě, notovin, gramofonových desek, CD, kazet, luxusních suvenýrů)
 - pořádání módních přehlídek, kontraktačních setkání, aukcí, tiskových konferencí, výuky cizích jazyků apod.

Všechny tyto činnosti budou vždy provozovány v souladu s prestiží a posláním pronajímatele. Program Klubu Lávka podléhá schvalování pronajímatele dle čl. VI., bodu 8. této smlouvy. Porušení této dohody, jakož i jednotlivých částí této smlouvy bude považováno za hrubé porušení smluvního závazku.

4. Nájemce bude v souladu s jeho živnostenským oprávněním v objektu provozovat činnosti:
 - koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej;
 - organizační zajištění kongresů a jiných akcí;
 - prodej a půjčování nosičů nahraných zvukových a zvukově obrazových záznamů;
 - agenturní činnost v oblasti kultury;
 - hostinská činnost.

III.

Spolupráce s Národním muzeem

1. Nájemce se zavazuje, že bude pronajímateli poskytovat bezplatnou technickou a organizační pomoc při zajišťování úkolů vyplývajících z jeho poslání (propagaci činnosti muzea, dále pořádání koncertů a ostatních kulturních akcí pořádaných pronajímatelem, poskytování cateringu pronajímateli, případně agenturní zajištění akcí).

IV.

Nájemné a služby spojené s nájmem

1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu se dohodou Smluvních stran sjednává na základě znaleckého posudku vyhotoveného dne 30. 9. 2016 pod č. 3366-887/2016 znalcem XP invest s.r.o. – Znalecký ústav, ve výši 2.287.068,- Kč/rok. Měsíční úhrada nájemného činí 190.589,- Kč.
2. Nájemce bude platit pronajímateli platby měsíčně předem vždy nejpozději k 1. dni kalendářního měsíce, za který je placeno, na základě faktury vystavené pronajímatelem.
3. Bude-li nájemce v prodlení s platbou nájemného má pronajímatel právo na úrok z prodlení ve výši 0.05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
4. Počínaje nájemným za leden 2017 bude nájemné jednou ročně, vždy k 1. lednu příslušného roku zvýšeno o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok. Vzhledem k tomu, že index růstu spotřebitelských cen je oznamován až v průběhu ledna nového kalendářního roku, doplatí Nájemce částku odpovídající zvýšení nájemného za měsíc leden nejpozději v rámci platby nejbližšího nájemného po jeho oznámení. Pro určení míry inflace budou použity údaje zveřejňované Českým statistickým úřadem. Pokud nebude v budoucnosti výše uvedený index zveřejňován, platí index, který jej nahradí. Jestliže nebude zveřejněn náhradní index, pak platí obdobný index, stanovený podle stejných pravidel.
5. Nájemce bude platit náklady na teplo, stočné, plyn, energie, telefonní služby, odvoz odpadu atd. přímo dodavatelům těchto služeb. Nájemce přeúčtuje pronajímateli jako provozovateli Muzea Bedřicha Smetany provozovaného v objektu náklady na služby spotřebované při provozu tohoto muzea, do něhož je plyn a elektrická energie dodávána prostřednictvím odběrných míst nájemce, a to takto:
 - spotřebu elektrické energie vykázanou na podružném elektroměru nájemce přeúčtovává pronajímateli čtvrtletně, a to vždy do 30. dne měsíce následujícího po uplynutí čtvrtletí;
 - plyn – nájemce přeúčtovává pronajímateli 38 % z celkové spotřeby plynu jednou ročně, a to vždy do 30. dne měsíce následujícího po uplynutí ročního zúčtovacího období;
 - pronajímatel fakturuje nájemci vodné na základě odečtu provedeném zaměstnancem pronajímatele čtvrtletně, 30. dne měsíce následujícího po uplynutí čtvrtletí.
 Smluvní strany uvedené dodávky uhradí do 30 dnů od vyúčtování.

Smluvní strany si sjednaly, že nájemce je povinen mít ode dne zahájení užívání předmětu nájmu podle této smlouvy a po dobu 90 následujících dnů po jejím ukončení u pronajímatele uloženu kauci (záruku k zajištění pohledávek pronajímatele vůči nájemci z této smlouvy) ve výši tříměsíčních nájmu včetně DPH to jest 571.767,- Kč (slovy Pětsetsdmdesátjednatísícsedmsetšedesátsedmkorun), na účtu číslo [REDACTED]

7. Dostane-li se nájemce do prodlení s placením jakýchkoli plateb podle této smlouvy po dobu delší než 10 kalendářních dnů od obdržení písemné upomínky, je pronajímatel oprávněn použít příslušnou část Kauce k uspokojení svých pohledávek za nájemcem. Nájemce je povinen kauci doplnit nejpozději do 10 kalendářních dnů ode dne, kdy k tomu bude Pronajímatelem vyzván.
8. Smluvní strany si výslovně sjednaly, že možnost pronajímatele použít peněžní prostředky z Kauce se touto smlouvou stanovuje jako jeho právo, nikoli jako povinnost. Ustanoveními této Smlouvy o Kauci není proto dotčeno právo volby pronajímatele, zda bude uspokojovat svoje pohledávky z kauce anebo jakýmkoli jiným způsobem podle platné právní úpravy.
9. Bez zbytečného odkladu po skončení nájemního vztahu zamýšleného touto Smlouvou a uplynutí 90 ti denní lhůty dle čl. 6 této Smlouvy je Pronajímatel povinen vrátit Nájemci Kauci (či její nepoužitou část) zpět.

V.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 16. 1. 2017 do 15. 1. 2021.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu kdykoliv písemně vypovědět, a to bez uvedení důvodu s jednoměsíční výpovědní lhůtou, v případě, že bude vypovězena nebo ukončena Smlouva o výpůjčce s vlastníkem nemovitosti uvedená v čl. I této smlouvy nebo pronajímatel bude vyzván Hlavním městem Praha k ukončení této nájemní smlouvy s nájemcem. Výpovědní doba začíná běžet ode dne doručení písemné výpovědi nájemci.
3. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, pokud je důvodem k výpovědi hrubé porušení této smlouvy nájemcem. Za hrubé porušení smlouvy nájemcem se považuje chování nájemce, v jehož důsledku vzniká na předmětu nájmu škoda nebo hrozí vznik značné škody nebo jinak odporuje dobrým mravům nebo pokud nájemce bude přes písemnou výzvu pronajímatele s lhůtou 5 dnů na sjednání nápravy a úhradu dlužné sumy nájemného v prodlení s platbou nájemného delší než 30 dnů. Výpovědní lhůta začíná běžet ode dne doručení písemné výpovědi nájemci.
4. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, pokud je důvodem k výpovědi hrubé porušení smlouvy pronajímatelem. Za hrubé porušení smlouvy pronajímatelem se považuje činnost pronajímatele, která nájemci znemožňuje

řádné užívání předmětu nájmu. Výpovědní lhůta začíná běžet ode dne doručení písemné výpovědi pronajímateli.

5. Smluvní strany se dohodly, že bude-li nájemce přes písemnou výzvu pronajímatele s lhůtou 5 dnů na sjednání nápravy a úhradu dlužné sumy o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, může pronajímatel od smlouvy odstoupit. Odstoupení je účinné dnem jeho doručení nájemci.
6. V případě pochybností se má za to, že výpověď nebo odstoupení byly doručeny ve lhůtě 5 dnů od data odeslání.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu řádně a v souladu s jeho povahou a obvyklým určením tak, aby nedošlo k jeho poškození. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Nájemce bere na vědomí, že objekt je ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, národní kulturní památkou.
2. Nájemce se zavazuje po skončení nájemního vztahu předmět nájmu neprodleně předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, pokud se s pronajímatelem a s vlastníkem nemovitosti nedohodne písemně předem jinak. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli pro případ prodlení s předáním předmětu nájmu smluvní pokutu ve výši 15.000,- Kč za každý den prodlení.
3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu.
4. Jakékoliv změny předmětu nájmu nad rámec běžné údržby je nájemce oprávněn provádět pouze s písemným předchozím souhlasem pronajímatele a/nebo vlastníka stavby. Úhradu takto vynaložených nákladů může nájemce požadovat na pronajímateli pouze tehdy, pokud se k tomu pronajímatel při svolení ke změně písemně zavázal.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímatel bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav předmětu nájmu, které provádí pronajímatel.
6. Nájemce se zavazuje, že bude udržovat používané prostory pronajímatele, včetně předzahrádky a vchodu do muzea v pořádku a čistotě. Úklid a běžnou údržbu zajišťuje na své náklady.
7. Po skončení provozu bude budova řádně uzavřena. Nájemce odpovídá za dodržování všech bezpečnostních předpisů.
8. Nájemce se zavazuje předkládat pronajímateli měsíčně ke schválení rámcový program Klubu Lávka. Program bude předkládán písemně minimálně 15 dnů před začátkem

každého kalendářního měsíce. Pronajímatel je povinen program schválit nebo k němu sdělit výhrady nejpozději do 7 dnů od předložení. V případě, že pronajímatel v uvedené lhůtě program výslovně neschválí ani nesdělí výhrady, pak se pro účely této smlouvy má za to, že program byl schválen. V případě výhrad je pronajímatel povinen sdělit k revidovanému programu nájemci své stanovisko do 7 dnů od jeho předložení, jinak se má za to, že pronajímatel program schválil ve znění revize. Změna schváleného programu bez písemného souhlasu pronajímatele bude považována za hrubé porušení této smlouvy. Za změnu programu se nepovažuje nekonání všech nebo některých akcí v programu uvedených.

9. Nájemce se zavazuje, že bude přísně dbát, aby se návštěvníci Klubu Lávká chovali způsobem odpovídajícím důstojnosti pronajímatele a sjednaným účelům nájmu dle čl. II. této smlouvy a bez zbytečného odkladu sjednat případnou nápravu závadného stavu. Nájemce bude dbát, že v pronajímaných prostorách nebude prodáván alkohol mladistvým a nebudou užívány ani prodávány omamné a psychotropní látky a případně bez zbytečného odkladu sjedná nápravu závadného stavu.
10. V případě porušení smluvních povinností nájemcem dle článku II. odst. 2. a 3. této smlouvy, sjednává se smluvní pokuta ve výši 100.000,-- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě porušení povinností a nesjednání nápravy bez zbytečného odkladu dle článku VI. bod 8. a 9. této smlouvy, sjednává se smluvní pokuta ve výši 100.000,-- Kč za každé jednotlivé porušení.

VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je oprávněn požadovat umožnění prohlídky předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu a to vždy za přítomnosti oprávněného zástupce nájemce. Nájemce je povinen tuto prohlídku pronajímateli bezodkladně umožnit.
2. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu a zavazuje se poskytnout nájemci veškerou potřebnou pomoc k ochraně nájemce před zásahem třetích osob do výkonu nájmu.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Otázky neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, popř. dalších obecně závazných předpisů.
2. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoliv článku nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakýkoliv takovýto článek nebo ustanovení by mělo z jakéhokoliv důvodu pozbýt platnosti, provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.

3. Národní muzeum je právnickou osobou povinnou uveřejňovat příslušné smlouvy v předepsaném Registru smluv v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 písm. c) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv). Druhá smluvní strana bere tuto skutečnost na vědomí, podpisem této smlouvy zároveň potvrzuje svůj souhlas se zveřejněním smlouvy.
4. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou a musejí být podepsány oběma smluvními stranami, jinak jsou neplatné.
5. Smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží dvě vyhotovení.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní, pod jakýmkoliv nátlakem fyzickým či psychickým ani za jinak, pro kteroukoliv ze smluvních stran, nevýhodných podmínek, smlouvu si řádně přečetli a s jejím obsahem plně souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Praze dne 14. 11. 2016

...
 [redacted]
 ...
 Národní muzeum
 PhDr. Michal Lukeš, Ph.D.



AKTIVA PRAHA spol. s r.o.
 NOVOTNÉHO LÁVKA 1, 110 00 P-1
 IČO: 18628117, DIČ: CZ18628117
 Tel: [redacted] Mob: [redacted]
 [redacted] lavka@lavka.cz

[redacted]
 Aktiva Praha s.r.o.
 JUDr. Boris Gaydečka