

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU

Dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavřeli:

I. CREVISTON a.s.

Kolbenova 923/34a, 190 00 Praha 9
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, Oddíl B, Vložka 8503
IČ: 27071731, DIČ: CZ27071731,
zastoupena: Dárkem Košatou a

Tomášem Růžičkou na základě plné moci
(příloha č.1)

dále jen „**Pronajímatel**“

na straně jedné a

II. Akademie výtvarných umění v Praze

Se sídlem U akademie 172/4, 170 22
Praha 7 IČ: 60461446, DIČ:
CZ60461446

zastoupena kvestorem

PhDr.Evženem Mrázkem

dále jen „**Nájemce**“

(Pronajímatel a Nájemce jsou dále též uváděni jako „**Smluvní strany**“) na straně druhé

tuto nájemní smlouvu
dle § 2302 a násl. Občanského zákoníku
(dále jen „**Smlouva**“)

PREAMBULE

- A. Pronajímatel je vlastníkem souboru nemovitostí tvořících část areálu bývalého závodu Praga Vysočany v Praze 9 - Vysočanech, Kolbenova 923/34a, (dále jen "**areál**").
- B. Součástí areálu je mimo jiné i budova č.p. 923 nacházející se na pozemku parc.č. 1107, která je v rámci areálu označena jako budova VE (dále jen „**Budova**“) a pozemek parc.č. 1116/1 (dále jen „**Pozemek**“), to vše v k.ú. Vysočany, obec Praha.

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1. Pronajímatel tímto pronajímá Nájemci a Nájemce si od Pronajímatele najímá za Nájemné uvedené v článku 4 této Smlouvy nebytový prostor č. 307 umístěný ve 2. nadzemním podlaží Budovy o celkové výměře 304 m² (dále jen „Předmět nájmu“), který je vyznačen na situačním plánu Budovy, který tvoří **Přílohu č. 2** této Smlouvy (dále jen „Předmět nájmu“). Nájemce prohlašuje, že Příloha 2 dostatečně specifikuje Předmět nájmu.

V souvislosti s nájmem Předmětu nájmu má Nájemce právo užívat komunikace v areálu, a to výhradně za účelem zajištění přístupu k Předmětu nájmu. Vjezd vozidla do areálu a krátkodobé odstavení vozidla (max. 120 minut) je možné pouze za účelem vykládky a nakládky zboží/materiálu sloužící k činnosti nájemce.

- 1.2. Předmět nájmu uvedený v článku 1 odst. 1.1. této Smlouvy je přenecháván Nájemci do užívání v jeho aktuálním stavebně technickém stavu se všemi součástmi a příslušenstvím. Nájemce převzal Předmět nájmu v souladu s čl. 6.1. dne 1. 5. 2019 Nájemce prohlašuje, že se stavem Předmětu nájmu před jeho převzetím a před podpisem této Smlouvy důkladně seznámil. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je ke dni podpisu této Smlouvy ve stavu způsobilém pro užívání za účelem dle odst. 1.4 této Smlouvy, a to jako z pohledu právního, tak i z pohledu stavebně-technického.
- 1.3. Pronajímatel bude po celou dobu nájmu do Předmětu nájmu zabezpečovat dodávky elektrické energie a tepla (v topné sezóně). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv přerušení dodávek

služeb/energií ze strany jejich dodavatelů v rozsahu, za něž tito dodavatelé neodpovídají podle právních předpisů. Nájemci nebudou v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu poskytovány žádné další služby a/nebo dodávky, než ty uvedené v tomto odst. 1.3.

- 1.4. Prostory v Budově budou Nájemcem užívány pouze za účelem **uměleckého ateliéru studentů AVU včetně skladu uměleckých děl**. Jiné užití předmětu smlouvy není přípustné.
- 1.5. Nájemce nebo osoby docházející za Nájemcem nejsou oprávněni se pohybovat v prostorech areálu a Budovy, které jim nejsou určeny či jsou technicky nezpůsobilé k užívání. V případě porušení této povinnosti může Pronajímatel uložit Nájemci smluvní pokutu 1.000 Kč za každé jednotlivé porušení této povinnosti. Opakované porušení této povinnosti je výpovědním důvodem podle článku 3. odst. 3.4. písm. c) této Smlouvy.

2. UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU, ÚPRAVY, ÚDRŽBA A ZMĚNY PŘEDMĚTU NÁJMU

- 2.1. Při užívání Předmětu nájmu dle této Smlouvy je Nájemce povinen postupovat s ohledem na ostatní nájemce v areálu a zdržet se jakéhokoli jednání, které by nad míru přiměřenou poměrům ostatní nájemce obtěžovalo. Nájemce je dále povinen dodržovat Provozní řád platný pro všechny nájemce, jehož znění tvoří **Přílohu č. 3** této Smlouvy, a je povinen zajistit jeho dodržování všemi osobami nacházejícími se v Předmětu nájmu. V průběhu doby nájmu je Pronajímatel oprávněn Provozní řád upravit a oznámit jakékoli změny a úpravy v Provozním řádu Nájemci. Upravený Provozní řád se stává pro Nájemce tímto oznámením závazným za předpokladu, že provedené změny a úpravy Provozního řádu nebudou měnit jeho práva vyplývající přímo z textu této Smlouvy (bez příloh). Při užívání společných částí areálu je Nájemce povinen dbát závazných pokynů Pronajímatel a/nebo správce areálu, zejm. ve vztahu k potřebám zajištění dopravní obslužnosti areálu a případným dočasným omezením z toho vyplývajících.
- 2.2. Běžné opravy a pravidelný úklid Předmětu nájmu zajišťuje Nájemce na svůj náklad. Běžnou opravou se rozumí oprava, jejíž náklad nepřesáhne částku 5.000 Kč (slovy pět tisíc korun českých).
- 2.3. Úpravy, přestavby, vylepšení, vestavby nebo instalace technických zařízení a jiné stavební úpravy Předmětu nájmu mohou být Nájemcem prováděny jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Takový souhlas nesmí být Pronajímatelem bezdůvodně odepřen či zdržován. Náklady s tím spojené hradí Nájemce. Pronajímatel se může podílet na úhradě nákladů jen, je-li to dohodnuto před zahájením takových stavebních úprav v písemné dohodě obou smluvních stran.

3. DOBA NÁJMU, UKONČENÍ NÁJMU

- 3.1. Nájemní vztah týkající se Předmětu nájmu na základě této Smlouvy vzniká dnem 1.5. 2019. Nájem je sjednán na dobu určitou do 31.12. 2019
- 3.2. Tuto Smlouvu může každá ze smluvních stran písemně vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 3.3. Nájem může být též ukončen dohodou smluvních stran.
- 3.4. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto Smlouvu s jednoměsíční výpovědní lhůtou, jestliže:
 - a) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se Smlouvou,
 - b) Nájemce je o více než 20 kalendářních dnů v prodlení s jakoukoliv platbou dle této smlouvy,
 - c) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu a přístupové komunikace v areálu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
 - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání Předmětu nájmu, nebo nastane jiná skutečnost jenž brání řádnému užívání.
 - e) Nájemce poruší kteroukoliv svou povinnost stanovenou touto Smlouvou nebo obecně platným právním řádem a nesjedná nápravu ani ve lhůtě 10 (deseti) dnů, ode dne, co k tomu byl písemně vyzván.
 - f) Nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu Pronajímatele a tato změna podstatným způsobem ovlivnila využití Předmětu nájmu.
- 3.5. Nájemce může písemně vypovědět tuto Smlouvu s jednoměsíční výpovědní lhůtou, jestliže:
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Předmět nájmu pronajal,
 - b) Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý k účelu, k němuž má Předmět nájmu podle této Smlouvy sloužit.
- 3.6. Pronajímatel je oprávněn od této Smlouvy s okamžitou účinností odstoupit,

- a) pokud se Nájemce ocitne v prodlení s úhradou dvou měsíčních splátek Nájemného a/nebo paušálů za energie,
- b) v dalších případech stanovených zákonem a/nebo touto Smlouvou.

4. NÁJEMNÉ, PAUŠÁL NA ÚHRADU SLUŽEB

- 4.1. Výše nájemného je stanovena mezi Smluvními stranami dohodou.
 - a) Měsíční nájemné za užívání Předmětu nájmu dle článku 1 odst. 1.1. této Smlouvy činí za nebytový prostor **č. 307** (304 m²) **60 Kč** za 1m² podlahové plochy, tedy celkem **18.240,- Kč**. Nájemné nezahrnuje daň z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). Smluvní strany se dohodly, že k Nájemnému bude DPH v zákonné výši připočítána.
- 4.2. Pokud nájemní vztah podle této Smlouvy skončí jinak než ke konci kalendářního měsíce, zaplatí Nájemce poměrnou část Nájemného, paušálu, případně zálohy na úhradu nákladů při poskytování energií připadající na počet dnů trvání nájemního vztahu podle této Smlouvy v příslušném kalendářním měsíci.
- 4.3. K Nájemnému uvedenému v bodě 4.1. bude Pronajímatel účtovat Nájemci měsíční paušál na úhradu následujících položek:
 - Elektrická energie v předmětu nájmu (pouze 1f proud)
 - Ostraha společných částí budovy Úklid společných částí budovy
 - Vodné/stočné
 - Teplo v předmětu nájmu (pouze v rozsahu instalovaných radiátorů)
 - Odvoz a likvidace směsného odpadu

Měsíční paušál na úhradu služeb/energií za nebytový prostor **č. 307** je stanoven Pronajímatelem ke dni uzavření této smlouvy ve výši **30,-Kč/1m²** podlahové plochy, celkem tedy **9.120,-Kč**. Smluvní strany se dohodly, že k platbám dle tohoto odstavce 4.4. bude připočítána DPH v zákonem stanovené výši.

Pronajímatel si vyhrazuje po celou dobu nájmu právo zvýšit odpovídajícím způsobem výši měsíčního paušálu za poskytování služeb/energií podle tohoto odstavce, zvýší-li se ceny dodavatelů těchto služeb/energií, a to na základě oznámení doručeného Nájemci poté, co k takovému zvýšení cen ze strany dodavatelů dojde. Zároveň si pronajímatel vyhrazuje právo po celou dobu nájmu zvýšit odpovídajícím způsobem výši měsíčního paušálu za poskytování služeb/energií dle tohoto odstavce v závislosti na skutečné spotřebě dle aktuálně využívaného měřicího systému.

- 4.4. Nájemce si případně svým jménem a na vlastní náklady (s odpovídající součinností Pronajímatele) v případě potřeby zajistí zapojení přímé telefonické linky/internetového připojení do Předmětu nájmu.
- 4.5. Jiné služby než které jsou výslovně uvedeny v této smlouvě, není Pronajímatel nájemci povinen zajistit. Pro vyloučení pochybností se ustanovení § 2303 zákona č. 89/2012 Sb. neaplikuje.

5. PLATBY NÁJEMNÉHO A PAUŠÁLU NA ÚHRADU SLUŽEB

- 5.1. Nájemné a paušál na úhradu služeb budou hrazeny měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem, a to předem do 10. dne ode dne vystavení faktury (den splatnosti - zpravidla do 20. dne v příslušném měsíci), a to bankovním převodem na účet Pronajímatele uvedený na příslušné faktuře pronajímatele. Platby budou považovány za včasné uhrazené pouze tehdy,

- pokud budou připsány na účet Pronajímatele (případně po dohodě pronajímateli jinak doručeny) nejpozději v den splatnosti.
- 5.2. Všechny náklady spojené s platebním postupem, jako jsou převodní a směnářské poplatky, budou bezvýhradně a v plné výši hrazeny Nájemcem.
- 5.3. V případě prodlení Nájemce s placením nájemného a/nebo paušálu na úhradu služeb, je Nájemce povinen Pronajímateli spolu s Nájemným zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Možnost Pronajímatele vypovědět tuto Smlouvu ve smyslu článku 3 odst. 3.4. této Smlouvy není tímto ujednáním o smluvní pokutě dotčena.

6. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 6.1. Nájemce prohlašuje, že je zcela seznámen se stavem Předmětu nájmu a v tomto stavu si jej přebírá a pronajímá. Předmět nájmu byl Nájemci předán dne 1. 5. 2019, o čemž byl sepsán písemný Protokol, který tvoří **Přílohu č. 4** této Smlouvy.
- 6.2. Nejpozději v den ukončení nájmu je Nájemce povinen protokolárně předat zpět Pronajímateli Předmět nájmu řádně uklizený a ve stavu, v jakém jej převzal od Pronajímatele, avšak s přihlédnutím k běžnému opotřebením, a to včetně případných stavebních úprav a změn, které byly Pronajímatelem povoleny, a které Nájemce provedl. Nebude-li mezi Smluvními stranami dohodnuto jinak, Nájemce veškeré stavební úpravy a změny na Předmětu nájmu schválené Pronajímatelem (včetně Prací nájemce) zanechá po ukončení nájmu Pronajímateli za cenu 1,- Kč.
- 6.3. V případě neschválených úprav provedených Nájemcem, má Pronajímatel nejpozději do 10 dnů od vyklizení Předmětu nájmu, vůči Nájemci opci požadovat buď, (i) aby Nájemce na své náklady bez zbytečného odkladu odstranil z Předmětu nájmu veškeré instalované a provedené práce a nebo (ii) aby mu Nájemce přenechal veškeré práce Nájemce, resp. hmotný výsledek jim odpovídající za cenu 1,- Kč. Pokud Nájemce neodstraní neschválené stavební úpravy a změny Předmětu nájmu ani do 20 kalendářních dnů ode dne skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn po předběžném písemném oznámení odstranit stavební úpravy a změny na náklady Nájemce.
- 6.4. Při prodlení s plněním povinností uvedené v bodech 6.2. a 6.3. nejpozději ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu odpovídající jednomu celkovému měsíčnímu Nájemnému podle článku 4 odst. 4.1. této Smlouvy. Tato smluvní pokuta je splatná v termínu splatnosti Nájemného.
- 6.5. V případě, že Nájemce Předmět nájmu nevyklidí ani do 20 dnů ode dne ukončení doby nájmu, je Pronajímatel oprávněn i bez souhlasu Nájemce, veškerý majetek Nájemce zanechaný v Předmětu nájmu vyklidit a zajistit jeho uskladnění na jiném místě na náklady Nájemce. Vedle toho bude Nájemce povinen Pronajímateli uhradit za každý den prodlení přesahující lhůtu 20 dnů smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního nájemného dle této Smlouvy. Denní nájemné se pro účely tohoto ustanovení stanoví jako jedna třicetina (1/30) měsíčního nájemného ke dni ukončení této Smlouvy.
- 6.6. Uplatněním smluvních pokut není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody.
- 6.7. Ke dni předání Předmětu nájmu nebo jeho části (při skončení nájmu jen k části Předmětu nájmu) zpět Pronajímateli resp. ke dni skončení nájmu, pokud den předání Předmětu nájmu předchází skončení nájmu, bude Nájemci Pronajímatelem souhrnně vyúčtován případný přeplatek či nedoplatek nájemného, a to včetně případných smluvních pokut, paušálu, nebo úhrady nákladů při poskytování energií. Toto vyúčtování bude provedeno na základě fakturace dodavatelů služeb za období do skončení nájmu resp. do předání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli, přičemž směrodatné bude datum pozdější.

7. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 7.1.1. Vedle dalších práv a povinností sjednaných v této Smlouvě se strany dohodly na následujícím:
- 7.1.2. Potřebu jakýchkoliv oprav spadajících do rozsahu povinností Pronajímatele (tj. všech oprav mimo odst. 2.3), bránící řádnému užívání předmětu nájmu je Nájemce povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu od jejich zjištění. Pronajímatel je povinen provést opravy (kromě oprav stavebních úprav, vylepšení, vestaveb nebo instalací technických zařízení v Předmětu nájmu instalovaných Nájemcem) bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 pracovních dnů od jejich oznámení Nájemcem. V případě, že některé opravy není možné za běžných okolností z objektivních důvodů dokončit ve lhůtě 30 pracovních dnů, musí Pronajímatel opravy během této lhůty zahájit co možná nejrychleji. V případě, že předpokládané náklady na opravu překročí částku 30.000 Kč (slovy třicet tisíc korun českých), bude mít Pronajímatel

právo volby, zda předmětnou opravu provede nebo zda tuto smlouvu vypoví s jednoměsíční výpovědní dobou dle odst. 3.4.

7.1.3. Nájemce není oprávněn v případě neodstranění vady Předmětu nájmu Pronajímatelem požadovat přiměřenou slevu z Nájemného nebo nemůže opravu provést sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Pro vyloučení pochybností se tímto na tento Nájem neaplikuje ustanovení § 2208.

7.1.4. Veškeré Pronajímatelem písemně předem odsouhlasené stavební úpravy, vylepšení, vestavby nebo instalace technických zařízení v Předmětu nájmu provede a nainstaluje Nájemce na vlastní náklady. Strany se dohodly, že technické zhodnocení Předmětu nájmu provedené a financované Nájemcem s písemným souhlasem Pronajímatele bude představovat technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku ve smyslu § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, včetně pozdějších změn a že toto zhodnocení bude pro daňové účely odepisováno výlučně Nájemcem a nebude jakkoli přičítáno Pronajímately.

Smluvní strany dohodly, že Nájemce nebude provádět jakékoli Stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

7.1.5. Nájemce je povinen dbát při provádění stavebních úprav, vylepšení, vestaveb nebo instalací technických zařízení v Předmětu nájmu na zachování jednotnosti areálu. Veškeré prvky ovlivňující či vnější vzhled areálu či Předmětu nájmu podléhají schválení Pronajímatele.

Smluvní strany se dohodly, že Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstními a podobnými znameními pouze na základě výslovného předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel může souhlas odmítnout i bez důvodu. Pro vyloučení pochybností se ustanovení § 2305 zákona č. 89/2012 Sb. se nepoužije.

7.1.6. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu za účelem ověření dodržování povinností Nájemce dle této Smlouvy a za účelem provádění oprav a údržby Budovy, a to vždy po předchozím oznámení doručeném Nájemci 2 (dva) pracovní dny předem. Během výpovědní doby v případě ukončení této Smlouvy výpovědí je Pronajímatel po předchozím oznámení doručeném 2 pracovní dny předem oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu za účelem umožnění jeho prohlídky třetím stranám, které mají zájem o pronájem Předmětu nájmu. V každém případě musí být zástupce Pronajímatele při vstupu do Předmětu nájmu doprovázen zástupcem Nájemce. Při vstupu do Předmětu nájmu je Pronajímatel povinen si počínat tak, aby nepřiměřeně nerušil činnost Nájemce v Předmětu nájmu.

7.1.7. Nájemce je povinen předat Pronajímately kopii klíčů od vstupních dveří do Předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn tyto klíče použít pro vstup do předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem Nájemce, nebo v případě krizové situace. Za zneužití předaných klíčů nese odpovědnost Nájemce.

7.1.8. V případě krizové situace, kdy není možné doručit Nájemci předchozí oznámení dle článku 7 odst. 7.1.6. této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu bez předchozího oznámení. Při vstupu do Předmětu nájmu v takovém případě je Pronajímatel povinen vynaložit maximální úsilí k odvrácení škody hrozící majetku Nájemce. Pronajímatel je povinen ihned informovat Nájemce o každém takovém vstupu do Předmětu nájmu. Pronajímatel plně odpovídá za jakékoliv zneužití těchto klíčů.

7.1.9. Nájemce bere na vědomí, že v celém areálu Kolbenova 923/34a je zákaz mytí motorových vozidel, a tento zákaz se zavazuje dodržovat. Nájemce nebude v Předmětu nájmu skladovat žádné pohonné hmoty ani chemické látky či jiné odpadní produkty ohrožující životní prostředí. V celém areálu, včetně budovy VE je přísný zákaz kouření, včetně jakékoliv manipulace s otevřeným ohněm.

7.1.10. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s bezpečnostními a požárními předpisy areálu a bude je řádně dodržovat.

8. ODPOVĚDNOST

8.1. Nájemce je a bude odpovědný za veškeré škody na majetku a zdraví vzniklé na/v Předmětu nájmu, a na/v areálu, budou-li takové škody způsobeny Nájemcem nebo osobami, které se účastní jeho provozu, či jeho podnájemci, návštěvníky, zákazníky, dodavateli, řemeslníky atd.

9. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 9.1. Pronajímatel je povinen předat Nájemci Předmět nájmu ve stavu dle této Smlouvy a umožnit Nájemci řádné užívání Předmětu nájmu, včetně poskytování sjednaných služeb/dodávek energií v rámci paušálu podle článku 4 odst. 4.4. této Smlouvy.
- 9.2. Pronajímatel má právo provést úpravy Předmětu nájmu v souladu s aktuálně platnou legislativou České republiky v oblasti požární ochrany a to bez nároku Nájemce na jakoukoliv finanční kompenzaci.

10. PODNÁJEM

- 10.1. Nájemce je oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Za dodržování povinností stanovených touto nájemní smlouvou odpovídá za podnájemce Nájemce.
- 10.2. Pokud Nájemce přenechá Předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetí osobě, odpovídá Pronajímateli za to, že podnájemce se bude řídit ustanoveními této Smlouvy, zejména povinnostmi plynoucími z této smlouvy Nájemci při užívání Předmětu nájmu a areálu.

11. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 11.1. Skončí-li Nájem výpovědí ze strany Pronajímatele, nemá Nájemce právo na náhradu za výhodu Pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným Nájemcem. Pro vyloučení pochybností se ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb. tímto na tento Nájem neaplikuje.
- 11.2. Tato Smlouva může být doplněna a/nebo změněna výhradně formou písemného číslovaného dodatku k této Smlouvě, a to s účinností ode dne podpisu dodatku oběma Smluvními stranami, přičemž takový dodatek se stává nedílnou součástí této Smlouvy.
- 11.3. Veškerá oznámení, žádosti nebo jiná sdělení učiněná některou Smluvní stranou na základě této Smlouvy budou učiněna písemně a budou považována za řádně učiněná, jakmile budou doručena druhé Smluvní straně osobně, kurýrní službou, doporučenou poštou nebo faxem na adresu příslušné Smluvní strany uvedenou níže nebo na jinou adresu, kterou příslušná Smluvní strana oznámí druhé Smluvní straně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této Nájemní smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi Stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této Nájemní smlouvy, ledaže je v této Nájemní smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si Strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.
- 11.4. Předšmluvní odpovědnost. Strany si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této Nájemní smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této Nájemní smlouvy. Kromě ujištění, která si Strany poskytly v této Nájemní smlouvě, nebude mít žádná ze Stran žádná další práva a povinnosti v souvislosti s jakýmkoliv skutečností, které vyjdou najevo a o kterých neposkytla druhá Straně informace při jednání o této Nájemní smlouvě. Výjimkou budou případy, kdy daná Strana úmyslně uvedla druhou Stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu této Nájemní smlouvy.
- 11.5. Závislé smlouvy. Tato Nájemní smlouva není ve smyslu § 1727 zákona č. 89/2012 Sb. s žádnou další smlouvou na sobě vzájemně závislá.
- 11.6. Strany jako podnikatelé. Pro vyloučení pochybností Strany výslovně potvrzují, že jsou podnikateli, uzavírají tuto Nájemní smlouvu při svém podnikání, a na tuto Nájemní smlouvu se tudíž neuplatní ustanovení § 1793 zákona č. 89/2012 Sb. (neúměrné zkrácení) ani § 1796 zákona č. 89/2012 Sb. (lichva).
- 11.7. Odvážná smlouva. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Strany nepovažují tuto Nájemní smlouvu za odvážnou smlouvu a tudíž se na závazky z ní vzniklé nepoužijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. o změně okolností (§1764 až 1766) a neúměrném zkrácení (§1793 až 1795).
- 11.8. Fixní závazek. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že žádný závazek dle této Nájemní smlouvy není fixním závazkem podle § 1980 zákona č. 89/2012 Sb.
- 11.9. Žádná adhezní smlouva. Strany výslovně potvrzují, že podmínky této Nájemní smlouvy jsou výsledkem jednání Stran a každá ze Stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Nájemní smlouvy.

- 11.10. Veškerá oznámení učiněná na základě této Smlouvy budou považována za doručena: (i) v den jejich fyzického přijetí adresátem v případě osobního doručení, nebo (ii) třetí den po odeslání písemnosti druhé Smluvní straně v případě doručení doporučenou poštou.
- i. Oznámení určená Pronajímateli:

CREVISTON a.s., Kolbenova 923/34a, 190 00 Praha 9 K
rukám: **Darka Košatý**
 - ii. Oznámení určená Nájemci:
Akademie výtvarných umění v Praze
K rukám: PhDr. Evžena Mrázka, kvestor AVU
Adresa: U Akademie 172/4, 170 22 Praha 7
- 11.11. Smluvní strany považují veškeré informace obsažené v této Smlouvě nebo získané v souvislosti s ní za důvěrné. Bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany nesmí žádná ze Smluvních stran takové informace sdělit jakékoli třetí straně, vyjma případů, kdy (a) je takové sdělení vyžadováno zákonem, nebo (b) příslušnými orgány jednajícími na základě právních předpisů a v souladu s nimi, nebo (c) jsou předmětné informace již veřejně dostupné v souladu s příslušnými právními předpisy.
- 11.12. V případě, že se některé ustanovení této Smlouvy stane neplatným nebo pořadem práva nevymahatelným, nebude touto skutečností dotčena právní platnost nebo vymahatelnost zbývajících ustanovení této Smlouvy. V případě neplatnosti nebo nevymahatelnosti některého z ustanovení této Smlouvy sjednají Smluvní strany ustanovení nové, které v přiměřené a současně maximální možné míře zachová obsah a účel původního ustanovení, jakož i smyslu celé této smlouvy.
- 11.13. Přílohy k tomuto dokumentu zahrnují:
- a) Přílohu Č. 1 - Plná moc
 - b) Přílohu Č. 2 - Situační plán budovy s vyznačením předmětu nájmu
 - c) Přílohu Č. 3 - Provozní řád budovy
 - d) Přílohu Č. 4 - Předávací protokol
- 11.14. Na práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy se vztahují, pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, obecně závazné právní předpisy, zejména zákon č.89/2012 Sb. Občanský zákoník.
- 11.15. V souladu s ustanovením § 89a zákona Č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, se pro případ vzájemného sporu smluvní strany dohodly na místní příslušnosti Městského soudu v Praze, bude-li v prvním stupni dána příslušnost soudu krajského a na místní příslušnosti Obvodního soudu v Praze 1, bude-li v prvním stupni dána příslušnost soudu okresního.
- 11.16. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá Smluvní strana obdrží jedno vyhotovení. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. K této Smlouvě neexistují žádná vedlejší ústní ujednání.

11.17. Účastníci prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají ze své svobodné a vážné vůle, což potvrzují svými níže připojenými podpisy.

V Praze dne 1. 5. 2019

V Praze dne 1. 5. 2019