



## NÁJEMNÍ SMLOUVA

### Smluvní strany

#### **Státní fond kultury České republiky,**

se sídlem Praha 1 – Malá Strana, Maltézské nám. 471/1, PSČ 118 00,  
IČO: 458 06 985,

zastoupen doc. Mgr. Antonínem Staňkem, Ph.D., ministrem kultury,  
zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 6804,  
bankovní spojení: Česká národní banka, číslo účtu: 18028001/0710,  
neplátce DPH,  
dále jen „**pronajímatel**“,

a

#### **Národní dům–Kulturní dům železničářů, s.r.o.,**

se sídlem náměstí Míru 820/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2,  
IČO: 457 89 053,

zastoupená JUDr. Janem Nekolou, jednatelem,  
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 13501,  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., číslo účtu 3028359/0800,  
plátce DPH (DIČ: CZ45789053),  
dále jen „**nájemce**“,

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „**občanský zákoník**“) a v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, (dále jen „**zákon o majetku státu**“), tuto

### smlouvu o nájmu nemovitých věcí

(dále též jen „**smlouva**“)

### I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitými věcmi ve vlastnictví České republiky, a to s pozemkem parc. č. 99 o výměře 2564 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 820 – objekt občanské vybavenosti, a s pozemkem parc. č. 100/1 o výměře 545 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, všemi v obci Praha, katastrálním území Vinohrady. Uvedené nemovité věci jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 7376, jehož kopie je **přílohou č. 2** k této smlouvě. Uvedená budova je na adresách Korunní 820/1, Korunní 820/3, náměstí Míru 820/9, Slezská 820/2, Praha 2, a je známá pod názvem Národní dům na Vinohradech (dále též jen „**budova NDV**“). Uvedené nemovité věci jsou zakresleny v situačním plánu, který je **přílohou č. 3** této smlouvy.

2. Uvedené nemovité věci tvoří kulturní a společenské centrum. V budově NDV jsou zejména společenské sály, prostory pro pohybové aktivity, zkušebny, restaurace, kanceláře a prostory pro administrativní činnosti, sklady, sociální zázemí a dále společné prostory a technická zázemí. Na pozemcích za budovou NDV, tj. na části pozemku č. parc. 99 a na pozemku parc. č. 100/1 (společně dále jen jako „dvůr“) jsou parkoviště, odvětrávací věž metra (ochranné pásmo), přístupové, příjezdové a obslužné komunikace, manipulační plochy, plochy pro zásobování, plochy odpadového hospodářství.
3. Pronajímatel prohlašuje, že jsou splněny zákonné podmínky pro přenechání nemovitých věcí uvedených v předchozím odstavci do dočasného užívání (tj. do nájmu) nájemci, a to zejména podmínky uvedené v ust. § 27 zákona o majetku státu.

## II. Předmět a účel nájmu, stav předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nemovité věci uvedené v článku I. odst. 1 této smlouvy, a to včetně jejich součástí a veškerého příslušenství (dále jen „**předmět nájmu**“) do dočasného užívání, tj. do nájmu, nájemci.
2. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat jako řádný hospodář v souladu s touto smlouvou a s platnými právními předpisy, a to pouze k těmto účelům:
  - a. Majakovského sál, Společenský sál a Raisův sál v budově NDV k provozování kulturních, společenských, zájmových, vzdělávacích, obchodních, hostinských a prezentačních činností a akcí, výstavnictví;
  - b. ostatní prostory v budově NDV k provozování kulturních, vzdělávacích, společenských, zájmových, obchodních a hostinských činností a akcí, pohybových aktivit, kosmetických a rekondičních služeb, zkušeben, kanceláří, administrativních činností, skladů a zázemí pro provozované činnosti;
  - c. plochy na dvoře podle jejich určení, tzn. k obsluze budovy NDV, k parkování vozidel, manipulaci s odpady, k přístupu odvětrávací věže metra.
3. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jiným účelům, než sjednaným, a to ani částečně nebo nepodstatně. Případnou změnu v účelu užívání lze sjednat jen písemným dodatkem k této smlouvě.
4. Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci do užívání ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání. Nájemce prohlašuje, že stav předmětu nájmu dobře zná, neboť předmět nájmu užívá od 1. 7. 2011 na základě nájemní smlouvy ze dne 24. června 2011, kterou byl sjednán nájem na dobu od 1. 7. 2011 do 30. 6. 2019 (dále též jen „**smlouva z r. 2011**“). Nájemce potvrzuje, že předmět nájmu je k užívání za sjednanými účely vhodný a po technické stránce způsobilý při nezbytně nutných opravách.
5. Nájemce je povinen prostory a/nebo plochy v předmětu nájmu užívat pouze k takovým účelům, k nimž jsou stavebně (tj. zejm. kolaudačním rozhodnutím nebo souhlasem) určeny. Nájemce prohlašuje, že mu je stavební určení prostor a/nebo ploch v předmětu nájmu známo a že před uzavřením této smlouvy od pronajímatele obdržel, případně si sám opatřil, všechna kolaudační rozhodnutí nebo kolaudační souhlasy či obdobná rozhodnutí povolující užívání stavby.
6. Nájemce potvrzuje, že byl informován o tom, že budova NDV je nemovitou kulturní památkou, a zavazuje se tuto skutečnost při jejím užívání a veškerých činnostech s tím souvisejících respektovat a plnit povinnosti vyplývající z právních předpisů o památkové péči.

### III. Doba nájmu, předání předmětu nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou v trvání pěti let, vzniká dnem **1. července 2019** a končí dnem **30. června 2024** (dále jen „**doba nájmu**“).
2. Pokud nájemce nejpozději 1 rok před koncem doby nájmu požádá o prodloužení doby nájmu, bude s ním pronajímatel jednat o prodloužení doby nájmu, maximálně však o další tři roky (na celkovou dobu nájmu osmi let). O prodloužení doby nájmu uzavřou smluvní strany písemný dodatek k této smlouvě, v němž sjednají i nájemné pro prodlouženou dobu nájmu a další podmínky nájmu.
3. Na základě smlouvy z r. 2011 bude nájemce užívat předmět nájmu až do 30. června 2019, takže nájem podle této smlouvy na nájem podle smlouvy z r. 2011 bezprostředně navazuje. Proto nebude pronajímatel nájemci předmět nájmu před vznikem nájmu podle této smlouvy formálně předávat. Předmět nájmu se považuje za předaný nájemci k užívání podle této smlouvy dnem 1. července 2019.

### IV. Podnájem, užívání části předmětu nájmu ministerstvem kultury

1. Nájemce je oprávněn přenechat části předmětu nájmu do podnájmu třetím osobám, aniž by byl vyžadován jakýkoli další úkon pronajímatele (předchozí souhlas, schválení apod.). Pronajímatel v této souvislosti bere na vědomí, že přenechávání jednotlivých částí (prostor) předmětu nájmu do podnájmu třetím osobám je stěžejní součástí činnosti nájemce realizované v předmětu nájmu a že se uskutečňuje jak formou tzv. krátkodobých podnájmu jednotlivých místností, který trvá nepřetržitě nejvýše 48 hodin, tak formou dlouhodobých podnájmu. Nájemce v případě užívání předmětu nájmu třetí osobou odpovídá pronajímateli nadále za plnění všech svých povinností plynoucích z této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje přenechat České republice – ministerstvu kultury se sídlem Praha 1 – Malá Strana, Maltézské náměstí 471/1, PSČ 118 00 (dále též jen „**ČR – MK**“) do užívání:
  - a. nebytové prostory v zadním traktu budovy NDV, a to místnosti - kanceláře v mezaninu, 2. nadzemním podlaží a 5. nadzemním podlaží označené čísla dveří 110, 111, 150 -159, 259, 260, 507, 508, 510 a 511, o celkové výměře podlahové plochy 537,85 m<sup>2</sup>, za účelem výkonu administrativních činností;
  - b. dvě parkovací místa na dvoře, a to na pozemku č. parc. 100/1 v k. ú. Vinohrady (viz článek I. odst. 1. této smlouvy).

Uvedené prostory s jejich výměrami jsou specifikovány a zakresleny v **příloze č. 4** a uvedená parkovací místa jsou zakreslena tamtéž (společně dále jen „**kanceláře a parkovací místa pro MK**“).

3. Ohledně užívání kanceláří a parkovacích míst pro MK bude mezi nájemcem a ČR - MK (případně za účasti pronajímatele jako vedlejšího účastníka) uzavřena zvláštní smlouva, a to nejvýše na dobu nájmu podle této smlouvy. Vzhledem k tomu, že kanceláře a parkovací místa pro MK jsou majetkem státu a že budou užívány ČR - MK, tedy organizační složkou státu (do jejíž působnosti pronajímatel spadá), nebude ČR – MK za užívání kanceláří a parkovacích míst pro MK platit nájemci úplatu (nájemné). Nájemné, které bude nájemce povinen platit za předmět nájmu pronajímateli na základě této smlouvy, se však sjednává již s ohledem na to, že kanceláře a parkovací místa pro MK bude užívat ČR – MK, čímž je rozsah užívání předmětu nájmu nájemcem omezen.

4. Poskytování služeb a dodávky médií spojených s užíváním kanceláří MK bude upraveno zvláštní smlouvou mezi nájemcem a ČR – MK, podle níž bude ČR - MK platit nájemci náklady na tyto dodávky a služby nebo dohodnutou cenu.
5. Smluvní strany konstatují, že ČR – MK užívá kanceláře již od 1. 9. 2016 na základě smlouvy o užívání nebytových prostor ze dne 1. 9. 2016 a parkovací místa na základě jejich dodatků č. 1 smlouvy ze dne 31. 10. 2016 a č. 2 ze dne 1. 9. 2017. ČR – MK bude kanceláře a parkovací místa užívat až do 30. června 2019, takže užívání kanceláří a parkovacích míst pro MK bude na jejich dosavadní užívání bezprostředně navazovat.
6. Pokud by ČR – MK projevila zájem o užívání dalších částí předmětu nájmu, zavazuje se nájemce vyvinout maximální možné úsilí a součinnost k tomu, aby jí vyhověl, přičemž se předpokládá, že podmínky takového užívání by byly sjednány obdobně, jako ohledně kanceláří a parkovacích míst pro ČR – MK, a nájemné sjednané touto smlouvou by bylo sníženo, nejvýše však o částku odpovídající obvyklé výši nájemného za další části předmětu nájmu, které budou přenechány do užívání ČR – MK.
7. Nájemce nesmí postoupit tuto smlouvu nebo její část ani svá práva či povinnosti z této smlouvy nebo její části třetí osobě.

#### V. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši **11.194.538,- Kč** (jedenáct milionů jedno sto devadesát čtyři tisíce pět set třicet osm korun českých) ročně (dále jen „nájemné“).
2. Při sjednávání výše nájemného vycházely smluvní strany z toho, že výše nájemného za užívání celého předmětu nájmu stanovená jejich dohodou činí 13.121.920,-Kč ročně (bez DPH). S ohledem na skutečnost, že nájemce umožní ČR - MK užívání kanceláří a parkovacích míst pro MK, čímž bude rozsah užívání předmětu nájmu nájemcem omezen, bylo dohodnuté nájemné sníženo na částku uvedenou v předchozím odstavci. Podkladem pro dohodu stran o výši nájemného za celý předmět nájmu i pro dohodu o snížení nájemného z důvodu omezení užívání předmětu nájmu byl znalecký posudek č. 468-10/2019 o obvyklé výši nájemného, zpracovaný Ing. Sylvou Kopeckou, K Havlínu 719, 156 00 Praha 16 – Zbraslav, dne 30. května 2019, jímž byla stanovena obvyklá výše nájemného za předmět nájmu v daném místě a čase a který obsahoval i údaje pro přiměřené snížení nájemného s ohledem na to, že ČR - MK užívá kanceláře a parkovací místa pro MK.
3. Nájemné nezahrnuje DPH. V době uzavření této smlouvy není pronajímatel plátcem DPH a nájem nemovitých věcí je osvobozen od DPH. Pokud v budoucnu nastanou takové změny, že nájem sjednaný touto smlouvou bude považován za zdanitelné plnění, je nájemce povinen platit nájemné zvýšené o DPH ve výši stanovené zákonem ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
4. Nájemné bude placeno v penězích, a to v českých korunách. Budou-li splněny podmínky sjednané touto smlouvou, lze část nájemného plnit formou věcného plnění nájemce, jehož obsah, rozsah a finanční výše bude určena způsobem sjednaným touto smlouvou (tzv. **věcné plnění**).
5. Nájemné placené v penězích (tzv. **finanční část nájemného**) je splatné v pololetních splátkách vždy k patnáctému (15.) dni posledního měsíce kalendářního pololetí, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, nesdělili pronajímatel nájemci písemně jiné údaje o svém účtu. Nájemce bude finanční část

nájemného platit na základě ujednání této smlouvy, tj. bez nutnosti předchozího zasílání daňových dokladů či faktur.

6. Věcným plněním může nájemce hradit část nájemného, na které se smluvní strany dohodnou, maximálně však 50 % z nájemného. Výše nájemného, která bude hrazena věcným plněním, bude určena následovně:
  - a. nájemce nejpozději do konce listopadu každého kalendářního roku předloží pronajímateli písemný plán udržovacích prací, které navrhuje provést a zahrnout do věcného plnění v příštím kalendářním roce (dále jen „**plán**“). Plán bude obsahovat popis navržených udržovacích prací a podrobný položkový rozpočet na jejich provedení v cenách s DPH;
  - b. pronajímatel plán posoudí, rozhodne, které udržovací práce schvaluje pro zahrnutí do věcného plnění (dále jen „**schválený plán věcného plnění**“), a nejpozději do dvaceti (20) dnů od doručení plánu svoje rozhodnutí oznámí písemně nájemci, přičemž též uvede celkovou částku předpokládaných nákladů na věcné plnění zahrnuté do schváleného plánu v cenách s DPH, tzn. tu část nájemného pro následující kalendářní rok, kterou lze zaplatit formou věcného plnění;
  - c. výše finanční části nájemného, kterou bude nájemce platit ve splátkách během kalendářního roku, se počítá z nájemného sníženého o celkovou částku nákladů na věcné plnění podle schváleného plánu věcného plnění. Dokud pronajímatel nájemci schválení plánovaných prací nedoručí, je finanční část nájemného rovna nájemnému;
  - d. během kalendářního roku následujícího po schválení plánovaných prací bude nájemce vždy do dvaceti (20) dnů po skončení každého kalendářního měsíce zasílat pronajímateli soupis udržovacích prací, které v uplynulém kalendářním měsíci provedl a které navrhuje zahrnout do věcného plnění s vyčíslením skutečných finančních nákladů na jejich provedení v cenách s DPH, s kopiemi faktur od zhotovitelů uvedených prací a s doklady o jejich zaplacení nájemcem (dále jen „**souписы provedených prací**“);
  - e. pronajímatel soupisy provedených prací vždy po jejich doručení posoudí; provedené práce, které jsou v souladu se schváleným plánem věcného plnění, budou zahrnuty do věcného plnění; v případě, že v soupisu provedených prací budou uvedeny rovněž udržovací práce, které nebyly zahrnuty do schváleného plánu věcného plnění, pronajímatel rozhodne, které z nich budou zahrnuty do věcného plnění; zpravidla do dvaceti (20) dnů od doručení každého soupisu provedených prací oznámí pronajímatel svoje rozhodnutí písemně nájemci (dále jen „**schválení provedených prací**“);
  - f. po skončení kalendářního roku zpracuje nájemce konečný soupis udržovacích prací provedených v uplynulém kalendářním roce, které pronajímatel schválil pro zahrnutí do věcného plnění, sečte celkové finanční náklady na jejich provedení v cenách s DPH (dále jen „**konečný soupis**“) a předloží konečný soupis pronajímateli;
  - g. pronajímatel podle konečného soupisu vypočte, jaká část nájemného za uplynulý kalendářní rok byla uhrazena formou věcného plnění, a tudíž jakou výši měla činit finanční část nájemného, přičemž platí, že finanční část nájemného nesmí činit méně, než 50 % nájemného. Pokud pronajímatel zjistí, že nájemce uhradil ve splátkách méně, než kolik měla činit finanční část nájemného, vyzve nájemce k doplacení rozdílu; nájemce je povinen takový rozdíl uhradit do patnácti (15) dnů od doručení výzvy pronajímatele. Pokud však pronajímatel zjistí, že nájemce uhradil ve splátkách více, než kolik měla činit finanční část nájemného, bude o zjištěný rozdíl snížena finanční část nájemného v dalším kalendářním roce, přičemž však ani v dalším kalendářním roce nesmí finanční část nájemného činit méně, než 50 % z nájemného;

- h. v případě, že celkové náklady na schválené provedené práce včetně DPH překročily v uplynulém kalendářním roce částku odpovídající 50 % ročního nájemného, bude tento rozdíl zahrnut do věcného plnění v nejbližší následujícím kalendářním roce, přičemž v tomto období platí také podmínka, že výše věcného plnění činí nejvýše 50 % celkového ročního nájemného (včetně případné DPH).
7. V průběhu kalendářního roku lze v odůvodněných případech (např. odstoupení zhotovitele již odsouhlasených plánovaných prací) a po schválení pronajímatelem provést ve schváleném plánu věcného plnění přesun nevyčerpaných finančních prostředků do položky rozpočtová rezerva, kde tyto finanční prostředky lze použít na nepředvídané a v daném roce vzniklé náklady.
8. Smluvní strany potvrzují, že plán věcného plnění na dobu od 1. 7. 2019 do 31. 12. 2019 byl pronajímateli předložen dne 18. prosince 2018, tedy před uzavřením této smlouvy, a že pronajímatel dne 7. února 2019 doručil schválený plán věcného plnění na dobu od 1. 7. 2019 do 31. 12. 2019.
9. Počínaje 1. lednem 2020 může pronajímatel vždy jednou v každém kalendářním roce doby nájmu nájemné zvyšovat o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen zjištěný a oficiálně zveřejněný Českým statistickým úřadem za leden až prosinec uplynulého kalendářního roku oproti průměru ledna až prosince předchozího kalendářního roku (dále též jen „index“).

Základem pro výpočet prvního zvýšení nájemného je nájemné ve výši sjednané touto smlouvou dle ustanovení čl. V. odst. 1. (tj. z částky 11.194.538,-Kč; slovy: jedenáct milionů jedno sto devadesát čtyři tisíce pět set třicet osm korun českých); v dalších letech se bude zvyšovat vždy částka, která byla stanovena jako nájemné pro uplynulý kalendářní rok. Zvýšení nájemného vypočte pronajímatel po zveřejnění údaje o indexu a sdělí je nájemci písemně zpravidla do 30. března kalendářního roku, v němž se nájemné zvyšuje.

Nájemce bude hradit nájemné ve výši upravené (indexované) podle tohoto odstavce počínaje prvními platbami splatnými po doručení oznámení o zvýšení nájemci. Společně s první platbou zvýšeného nájemného doplatí nájemce pronajímateli zvýšení nájemného od 1. ledna kalendářního roku, v němž bylo nájemné zvýšeno.

Pokud nebude index dále vyhlášován, bude uplatňován jiný index, který jej nahradí. Pokud by Český statistický úřad sledování a zveřejňování průměrného ročního indexu spotřebitelských cen částečně nebo zcela pozastavil, pak na jeho místo nastoupí odpovídající následný index, resp. index, který zaručí zamýšlené zachování hodnoty nájemného, jako tomu bylo u indexu sjednaného touto smlouvou. Analogicky se postupuje, pokud na místo Českého statistického úřadu nastoupí jiná - zejména evropská - instituce.

## VI. Provozní náklady

1. Nájemce uzavře vlastní smlouvy o dodávkách médií či o poskytování služeb potřebných pro užívání a provoz předmětu nájmu a na jejich základě bude přímo jejich dodavatelům či poskytovatelům hradit veškeré provozní náklady spojené s předmětem nájmu, zejména náklady na dodávky elektřiny, plynu, vytápění, provoz kotelny, vodné a stočné a na zajištění likvidace a třídění odpadů včetně nebezpečných odpadů (společně dále jen „provozní náklady“). Pronajímatel nezajišťuje nájemci žádné dodávky ani neposkytuje žádné služby. V nájemném není zahrnuta žádná úhrada za dodávky či služby spojené s nájmem.

2. Příslušná hlavní odběrná místa pro odběry elektřiny, plynu, tepla i vody a jejich osazení měřicími přístroji si zajistí a uhradí nájemce, přičemž náklady s tím spojené budou vždy zahrnuty do věcného plnění, jakož i jejich opravy a/nebo výměny. Osazení, údržbu či výměnu podružných měřidel si zajistí na svoje nájemce, takže náklady s tím spojené nebudou zahrnuty do věcného plnění.
3. Nájemce je oprávněn zřídit si samostatné telefonní linky a/nebo bezdrátové připojení k síti a využívat samostatné telefonní i datové služby. Smluvní vztah s dodavatelem takových služeb uzavře přímo nájemce. Telefonní ústředna je majetkem pronajímatele a její opravy (vyjma drobných oprav) jsou zajišťovány nájemcem na náklady pronajímatele. Běžnou údržbu ústředny zajišťuje nájemce na své náklady.

## VII. Údržba a opravy předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci po dobu nájmu nerušené užívání předmětu nájmu v rozsahu podle této smlouvy.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s odbornou péčí a pečovat zejména o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda. Nájemce je povinen bezodkladně upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod na předmětu nájmu, a je též povinen učinit opatření k jejich odstranění či k zabránění vzniku škody, jinak odpovídá za škody vzniklé na předmětu nájmu i za škody způsobené dalším osobám.
3. Nájemce se zavazuje za podmínek sjednaných touto smlouvou udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit ke sjednaným účelům užívání. Náklady na tuto údržbu budou mezi smluvními stranami vypořádány podle této smlouvy.
4. Nájemce je povinen na své náklady provádět **úklid předmětu nájmu, běžnou údržbu předmětu nájmu a jeho drobné opravy**, a to včetně :
  - a. sanitárních zařizovacích předmětů (vodovodní baterie, umyvadla, WC mísy atd.);
  - b. zařizovacích předmětů elektroinstalace (vypínače, zásuvky, jističe včetně elektronického otevírání vstupních dveří);
  - c. zámků, kování, zásuvek rozvodů internetových sítí, zdrojů světla v osvětlovacích tělesech;
  - d. malování místností provozního zázemí a kanceláří, čištění podlah a mramorů.
5. **Ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy**, tj. opravy (výměny) zařízení scénického osvětlení, čištění (výměny) svislého a ležatého kanalizačního a vodovodního potrubí, čištění (výměnu) prosklených částí budovy (hlavní schodiště, prosklený strop Společenského sálu a prosklený strop 5. NP budovy, repase a výměna parket, opravy a výměny divadelní techniky, opon, stínící techniky instalované v předmětu nájmu (v této smlouvě společně též jen „**udržovací práce**“), provádí nájemce s předchozím souhlasem pronajímatele, tzn., že nájemce musí před zahájením udržovacích prací získat od pronajímatele písemný souhlas s rozsahem zamýšlených udržovacích prací i s vyšší nákladů na ně. Výjimku tvoří práce na odstranění havárií např. na rozvodech vody, plynu, elektřiny, topení, vliv přírodních a jiných mimořádných událostí atd.). Dojde-li k havárii, je nájemce povinen neprodleně zajistit její odstranění, protože jakékoli prodlení by znamenalo zvyšování škod nebo omezení provozu. Po ukončení prací pak nájemce předloží pronajímateli k posouzení popis havárie včetně jejího rozsahu, doklady o způsobu

odstranění havárie a o výši nezbytně vynaložených nákladů na její odstranění a doklady o jejich zaplacení nájemcem.

6. Náklady na udržovací práce i náklady na havárie, jejichž odstranění přesahuje běžnou údržbu či drobné opravy, hradí jejich zhotovitelům nájemce. Plnění nájemce spočívající v provedení udržovacích prací, které pronajímatel schválil v rámci schválení provedených prací, je věcným plněním nájemného. Hodnota věcného plnění nájemného odpovídá nákladům, které nájemce na věcné plnění vynaložil a pronajímatel schválil v rámci schválení provedených prací.
7. Nájemce je povinen zajišťovat za pronajímatele včasné a řádné provedení všech předepsaných revizí, servisů, odborných zkoušek zařízení, která jsou součástí předmětu nájmu, zejména revize elektroinstalace, hromosvodů, plynového vedení, hasicích přístrojů a požárních hydrantů, výtahů, náhradního zdroje proudu (dieselegregátů), elektrické požární signalizace včetně bezpečnostního kamerového systému, kotelny – topného systému vč. komínových těles, divadelního zařízení včetně zátěžových zkoušek lustrů, klimatizačních a vzduchotechnických jednotek. Náklady spojené s prováděním revizí, servisů a odborných zkoušek schválené na základě plánu a/nebo schválené dodatečně na základě žádosti nájemce jsou věcným plněním nájemného.
8. Budou-li pro udržovací práce v předmětu nájmu potřebná jakákoli veřejnoprávní povolení či schválení, zajistí je nájemce. Půjde-li o stavební práce a smluvní strany se nedohodnou jinak, bude stavebníkem nájemce, který tak bude vystupovat vůči příslušným úřadům i dalším osobám, zejména osobám zúčastněným na výstavbě, a bude odpovídat za dodržování všech předpisů včetně předpisů o památkové péči, za plnění podmínek stavebního povolení a všech povinností stavebníka při provádění prací, jakož i za škody vzniklé v souvislosti s prováděním stavebních prací. Nájemce se zavazuje jedno vyhotovení veškerých povolení, rozhodnutí či dalších dokladů předávat ihned po jejich vydání pronajímateli a doložit mu, že nabyla právní moci. Bude-li nutno zpracovat projektovou dokumentaci (včetně dokumentace k ohlášení stavebních úprav, dokumentace skutečného provedení stavby event. dokumentace se zakreslením změn ve skutečném provedení stavby), zajistí její zpracování nájemce a jedno její vyhotovení předá pronajímateli. Náklady spojené s přípravou a vyhotovením projektové dokumentace a veškerá inženýrská činnost s tím spojená (tzn. včetně obstarání veřejnoprávních povolení či schválení) bude zahrnuta do věcného plnění. Pronajímatel má právo na průběžné informace o postupu veškerých prací v předmětu nájmu a je též oprávněn vyhradit si, že některé kroky mohou být provedeny až po jeho dalším schválení, přičemž pronajímatel postupuje tak, aby probíhající práce byly v co nejmenší míře omezeny.
9. V případě provádění udržovacích prací či jakýchkoliv změn předmětu nájmu a/nebo v případě odstraňování havárií bude každý případ řešen dohodou s pronajímatelem tak, aby případné omezení provozu nájemce bylo minimální. V případě, že v důsledku havárie v předmětu nájmu a jejího nezbytného odstranění byla omezena či znemožněna možnost užívání předmětu nájmu 10 po sobě následujících dní, má nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného, maximálně však ve výši odpovídající prokázané škodě, kterou nájemce v důsledku havárie utrpěl, nikoliv však na náhradu ušlého zisku.
10. Nájemce není oprávněn během nájmu ani po jeho skončení žádat po pronajímateli úhradu nákladů, které vynaložil na údržbu, opravy či změny předmětu nájmu, a ani náhradu za zhodnocení předmětu nájmu. Pokud se smluvní strany v konkrétním případě nedohodnou písemně jinak, ponechá nájemce po skončení nájmu provedené změny předmětu nájmu, které se staly jeho součástí a s jejichž provedením pronajímatel souhlasil, v předmětu



nájmu; takové změny přecházejí okamžikem skončení nájmu do vlastnictví pronajímatele a nájemci za jejich provedení ani za zhodnocení předmětu nájmu nenáleží žádná náhrada.

### VIII. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat, zda nájemce dodržuje své povinnosti uvedené v této smlouvě. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce vstup do předmětu nájmu za účelem jeho prohlídky a/nebo kontroly dodržování této smlouvy. Předchozí oznámení se nevyžaduje v mimořádných případech, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení (např. havárie, hrozící nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby); každý takovýto vstup pronajímatel bez zbytečného odkladu poté oznámí nájemci.
2. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu, jakož i při jeho údržbě, opravách či provádění jeho změn, dodržovat veškeré obecně závazné předpisy zejm. hygienické, bezpečnostní, stavební, o ochraně zdraví, o bezpečnosti práce, o požární ochraně, o památkové péči a o ochraně životního prostředí. Nájemce je povinen zajistit, aby všechny osoby vykonávající pro něj práci splňovaly požadavky těchto předpisů. Pronajímatel ohledně ochrany zdraví a bezpečnosti práce nebude činit žádná opatření, veškerá potřebná opatření učiní nájemce.
3. Nájemce je dále povinen na vlastní náklady zajišťovat bezpečnost předmětu nájmu a jeho ochranu proti požáru (v souladu s místními protipožárními předpisy). Nájemce zabezpečuje na vlastní náklady kontrolní a bezpečnostní službu (ostrahu) v předmětu nájmu. Nájemce je též povinen umožnit provedení kontroly odpovědným zaměstnancům hygienické a hasičské služby, kteří se prokážou řádným dokladem a jejich pokyny respektovat.
4. Nájemce je povinen hradit veškeré místní poplatky podle obecně závazných právních předpisů.
5. Nájemce je povinen provádět úklid pozemních komunikací v rámci předmětu nájmu.
6. Nájemce je povinen spolupracovat s pronajímatelem při všech jednáních s třetími osobami ve věcech vztahujících se k předmětu nájmu, zejména se správními orgány, orgány památkové péče a dalšími.
7. Nájemce je povinen po celou dobu nájmu na svoje náklady zajistit a udržovat v platnosti a účinnosti **pojištění** předmětu nájmu na pojistné plnění minimálně 130.000.000,- Kč a též pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám z titulu fyzické újmy (škoda na zdraví či životě) a zničení či poškození jejich majetku v předmětu nájmu a pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou svou provozní činností na majetku pronajímatele, zejména na předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje uvádět v pojistné smlouvě předmětu nájmu pronajímatele jako další pojištěnou osobu.  
Nájemce je povinen pronajímateli existenci uvedených pojištění prokázat před vznikem nájmu a během nájmu předávat pronajímateli kopie veškerých pojistných smluv, jakož i jejich změn a dodatků, a to nejpozději do deseti (10) dnů po jejich uzavření.
8. Pokud nájemce odpovídající pojistné smlouvy neuzavře a pokud bude vůči němu nebo vůči pronajímateli uplatňován jakýkoli nárok včetně nároku na náhradu škody, která vznikla třetí osobě, nese veškerou odpovědnost nájemce. Pronajímatel je oprávněn jednostranně započíst své pohledávky za nájemcem proti pohledávkám nájemce stejného druhu.

## IX. Skončení nájmu, výpověď

1. Před uplynutím doby nájmu smluvní strany mohou nájem skončit písemnou dohodou.
2. Smluvní strany mohou též nájem založený touto smlouvou před uplynutím doby nájmu písemně vypovědět, avšak pouze z důvodů uvedených v této smlouvě nebo v zákoně o majetku státu. Není-li v této smlouvě sjednáno jinak, činí výpovědní doba šest (6) měsíců, běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně, a končí posledního dne šestého kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně. Pokud však byla podána výpověď bez výpovědní doby, končí nájem okamžikem doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. **Pronajímatel může nájem vypovědět, má-li být budova NDV odstraněna anebo přestavována tak, že to brání jejímu dalšímu užívání, a pronajímatel to při uzavření této smlouvy nemusel ani nemohl předvídat. Pronajímatel též může nájem vypovědět, pokud nájemce hrubě poruší své povinnosti vůči pronajímateli například tím, že:**
  - a. při užívání předmětu nájmu porušuje tuto smlouvu (např. pokud předmět nájmu užívá bez souhlasu pronajímatele zcela nebo zčásti k jinému účelu, než sjednanému) nebo obecné závazné právní předpisy,
  - b. je po dobu delší než jeden (1) měsíc v prodlení se zaplacením nájemného nebo jakékoli jiné platby podle této smlouvy,
  - c. postoupí tuto smlouvu nebo její část nebo svá práva a povinnosti z této smlouvy či její části třetí osobě, nebo
  - d. provede na předmětu nájmu změnu, k níž je podle této smlouvy potřebný předchozí souhlas pronajímatele, bez takového souhlasu, nebo
  - e. zaviní značné poškození předmětu nájmu,příčemž pronajímatel nájemce na porušení povinnosti písemně upozornil a nájemce takové porušení nenapravitel do 15 dní po doručení uvedeného upozornění, a/nebo po uplynutí stanovené lhůty v porušování svých povinností pokračuje.
4. **Pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby, pokud:**
  - a. nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného o více než jeden (1) měsíc a dlužnou částku nezaplatil do patnácti (15) dnů po doručení písemného upozornění a ani do pěti (5) dnů po doručení druhého upozornění;
  - b. i přes písemné upozornění pronajímatele bude užívat předmět nájmu v rozporu se smlouvou, v důsledku čehož pronajímateli vznikne nebo bude hrozit značná škoda, nebo provede změnu na předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele, v důsledku které pronajímateli vznikne nebo bude hrozit značná škoda; nebo
  - c. jestliže nájemce na sebe podal insolvenční návrh nebo jestliže bylo pravomocně rozhodnuto o úpadku nájemce nebo pokud bude insolvenční návrh podaný proti nájemci zamítnut pro nedostatek majetku.
5. **Pronajímatel může nájem vypovědět s výpovědní dobou nebo bez výpovědní doby, pokud přestanou být plněny zákonné podmínky pro přenechání předmětu nájmu do dočasného užívání (tj. do nájmu) podle ust. § 27 odst. 1 zákona o majetku státu.**
6. **Nájemce může nájem vypovědět, pokud předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k užívání ke všem účelům podle této smlouvy a není takto způsobilý po dobu delší než tři (3) měsíce a ze všech okolností je zřejmé, že taková nezpůsobilost je trvalá. Pro vyloučení případných pochybností se sjednává, že nájemce není oprávněn**

vypovědět nájem podle § 2226 odst. 2 občanského zákoníku, tzn. vypovědět nájem bez výpovědní doby, pokud předmět nájmu během doby nájmu zčásti zanikne.

7. Dojde-li z jakéhokoliv důvodu ke skončení nájmu, je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený vrátit pronajímateli ke dni skončení nájmu, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak. Pokud však nájem skončí v důsledku výpovědi bez výpovědní doby nebo v důsledku odstoupení, činí lhůta pro vyklizení předmětu nájmu a jeho vrácení pronajímateli jeden (1) měsíc, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Za dobu do vyklizení předmětu nájmu a jeho vrácení pronajímateli je nájemce povinen platit pronajímateli úhrady odpovídající nájemnému sjednanému touto smlouvou.
8. Nájemce je povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal s přihlédnutím k opotřebením obvyklému při řádném užívání. Nájemce může na základě písemné dohody s pronajímatelem vrátit předmět nájmu i se změnami, s jejichž provedením pronajímatel vyslovil písemně souhlas, pokud si ovšem pronajímatel při udělení souhlasu nevymínil, že nájemce takové změny při skončení nájmu odstraní. Případné škody nebo poškození předmětu nájmu nad rámec obvyklého opotřebením za dobu nájmu je nájemce povinen odstranit, nebo nahradit, pokud odstranění není možné.
9. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu po uplynutí výpovědní doby nebo po uplynutí sjednané lhůty k vyklizení, a to i pokud podal pronajímateli proti výpovědi námitky, nebo pokud podal soudu žalobu, kterou se domáhá přezkoumání oprávněnosti či platnosti výpovědi. Pokud nájemce vyklidí předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou. Pokud nájemce užívá předmět nájmu i poté, co nájem z jakéhokoli důvodu skončil, nedojde k obnovení nájmu ani nenastane domněnka, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena, a to i pokud pronajímatel nevyzval do jednoho (1) měsíce nájemce, aby mu předmět nájmu vrátil; aplikace § 2230 občanského zákoníku se vylučuje.
10. Pokud nájem skončí a nájemce nevyklidí předmět nájmu a/nebo jej nepředá pronajímateli ve lhůtě sjednané v této smlouvě nebo v případné dohodě o skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a na náklady nájemce jej vyklidit. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel s vyklizenými věcmi naložil podle své úvahy: buď je zlikvidoval, nebo prodal a z výtěžku prodeje uspokojil své pohledávky za nájemcem, včetně pohledávek ještě nesplatných (např. nákladů na vyklizení a zpeněžení majetku nájemce a smluvních pokut). Přebytek z výtěžku takového prodeje po odečtení veškerých pohledávek pronajímatele za nájemcem poté pronajímatel nájemci vyplatí.
11. Pokud má nájemce nebo osoby, jimž umožnil užívání části předmětu nájmu, sídlo nebo místo podnikání na adrese předmětu nájmu, je nájemce povinen zajistit, aby ke dni skončení nájmu nebo ke dni uplynutí sjednané lhůty k vyklizení předmětu nájmu byly takové adresy ze všech rejstříků či evidencí vymazány.

## **X. Smluvní pokuty**

1. Pokud nájemce hrubě poruší svoji povinnost vůči pronajímateli a takové porušení nenapraví do patnácti (15) dnů od výzvy pronajímatele, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15.000,- Kč za každý započatý den, kdy nájemce svoji povinnost porušoval, není-li touto smlouvou sjednána za porušení konkrétní povinnosti pokuta jiná. Nájemce je povinen smluvní pokutu zaplatit bez ohledu na to, zda pronajímatel nájem vypověděl, nebo nikoli.

Pokud však nájemce hrubě poruší svoji povinnost vůči pronajímateli znovu v době šesti (6) měsíců poté, co byl pronajímatelem vyzván k nápravě téhož porušení, je povinen zaplatit

pronajímateli uvedenou smluvní pokutu, aniž by jej pronajímatel musel nejdříve vyzvat ke splnění porušení povinnosti.

Pokud porušením povinnosti nájemce vznikla pronajímateli škoda, je nájemce povinen nahradit pronajímateli vedle smluvní pokuty též škodu v plné výši (tzn. včetně ušlého zisku).

2. Za prodlení nájemce s předáním předmětu nájmu pronajímateli při skončení nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 36.000,- Kč za každý započatý den prodlení.
3. Smluvní pokuty jsou splatné ve lhůtě patnácti (15) dnů ode dne doručení výzvy k jejich úhradě. Sjednáním ani zaplacením jakékoli smluvní pokuty podle této smlouvy není omezeno ani vyloučeno právo pronajímatele na náhradu škody vzniklé z porušení, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.

#### **XI. Informovanost smluvních stran, mlčenlivost, doručování**

1. Smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat a poskytovat si bezodkladně veškeré informace o všech skutečnostech, které mají nebo mohou mít vliv na plnění povinností podle této smlouvy, a které jsou potřebné pro řádné plnění svých povinností. Nájemce se zejména zavazuje bezodkladně informovat pronajímatele o změnách svých statutárních orgánů, zástupců, osob, které odpovídají za plnění povinností podle této smlouvy, o změnách svého sídla, své právní formy.
2. Nájemce prohlašuje, že v době uzavření této smlouvy vůči němu není vedeno řízení podle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zavazuje se pronajímatele informovat o jemu hrozícím úpadku, o zahájení insolvenčního řízení vedeného proti němu, o rozhodnutí o úpadku jeho společnosti a o vstupu do likvidace, a to vždy bezodkladně, nejpozději do tří (3) dnů.
3. Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o všech informacích, o nichž se dozvědí v souvislosti s touto smlouvou a/nebo s nájmem touto smlouvou založeným, a které jsou označeny jako důvěrné nebo jsou obchodním tajemstvím druhé smluvní strany (dále jen „**důvěrné informace**“). Smluvní strany se zavazují:
  - a. během doby nájmu a po dobu dvou (2) let po jeho skončení uchovávat důvěrné informace v tajnosti, nepřístupňovat třetím osobám a nevyužívat je jinak, než za účelem plnění závazků z této smlouvy či jejich změn anebo k plnění svých zákonných povinností nebo k ochraně svých oprávněných zájmů; za třetí osoby se nepovažují zaměstnanci, poradci, orgány a vlastníci smluvních stran, kteří informace potřebují pro posouzení a přípravu této smlouvy či pro jednání o jejích změnách a o závazcích smlouvou založených;
  - b. zabezpečovat, že jakákoliv třetí strana, které budou důvěrné informace zpřístupněny, dodrží závazek mlčenlivosti ve smyslu tohoto ujednání.
4. Smluvní strany sjednávají, že datová zpráva (e-mail) je považována za právní jednání učiněné v písemné formě, jen pokud je podepsána uznávaným elektronickým podpisem ve smyslu zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce; datové zprávy (e-maily) podepsané jinými druhy elektronických podpisů se za písemné právní jednání nepovažují.
5. Má-li být podle této smlouvy doručena listina, bude předávána adresátovi proti potvrzení nebo zasílána na následující adresy:

a. **pronajímateli:** Praha 1 – Malá Strana, Maltézské náměstí 471/1, PSČ 118 01

b. **nájemci:** Praha 2 - Vinohrady, náměstí Míru 820/9, PSČ 120 00;

případně na jinou adresu, kterou smluvní strana druhé straně písemně oznámila.

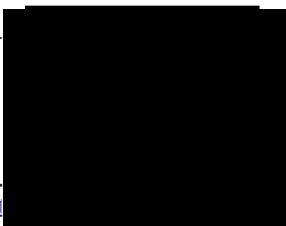
6. Listina se považuje za doručenou dnem jejího převzetí adresátem. Je-li listina odesílána doporučeně poštou a byla adresátovi doručena, má se za to, že byla doručena třetí pracovní den po odeslání; byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání (viz § 573 občanského zákoníku).

## XII. Závěrečná ujednání

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se nájem občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy, zejm. zákonem o majetku státu. Závazky a vztahy touto smlouvou založené, leč neupravené smlouvou ani zákonem, se řídí přiměřeně zákonnými ustanoveními o nájmu, případně jinými ustanoveními, která upravují závazky jim nejbližší.
2. Smluvní strany výslovně sjednávají, že ve vztahu založeném touto smlouvou se neuplatní tato ustanovení občanského zákoníku: § 1765, § 1766, § 1793, § 1978, § 2002, § 2050 § 2205 písm. b), § 2208 §, § 2219 odst. 2, § 2223, text „anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby“ v § 2226 odst. 2, § 2227, § 2230, § 2232, §§ 2235 až 2301, §§ 2302 až 2315.
3. Je-li nebo stane-li se některé ujednání této smlouvy neplatným nebo nevykonatelným, není tím platnost zbývajících ujednání nijak dotčena. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit neplatné či nevykonatelné ustanovení jiným, jež bude v rámci zákona co nejlépe vystihovat účel ujednání původního.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem, kdy je uzavřena.
5. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu poté, co se dohodly o celém jejím obsahu. Smluvní strany se dohodly na tom, že při jednáních o uzavření této smlouvy se neuplatní § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, tzn., že pokud strana, která obdržela návrh na uzavření smlouvy (dále jen „nabídka“), na nabídku odpověděla tak, že její odpověď obsahovala jakékoli dodatky či odchylky od nabídky, nepovažuje se taková odpověď za přijetí nabídky, ale považuje se za nabídku novou; totéž platí pro jednání o případných dodatcích či změnách této smlouvy.
6. Veškeré spory, které vzniknou z této smlouvy, nebo které se týkají jejího porušení, zrušení nebo neplatnosti, budou smluvní strany řešit především dohodou. Nedosáhne-li se dohody, budou projednávány a rozhodovány věcně a místně příslušnými soudy v České republice.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
  - Příloha č. 1: Výpisy z obchodního rejstříku smluvních stran (kopie)
  - Příloha č. 2: Výpis z katastru nemovitostí ze dne 11. 6. 2019 (kopie)
  - Příloha č. 3: Situační plán předmětu nájmu
  - Příloha č. 4: Specifikace prostor a parkovacích míst pro MK
8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních v českém jazyce, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že tato smlouva vyjadřuje přesně, určitě a srozumitelně jejich vůli a že jim nejsou známy žádné

skutečnosti, které by bránily jejímu uzavření a plnění povinností touto smlouvou založených, ani skutečnosti, které by mohly způsobit neplatnost této smlouvy.

V Praze dne



Státní fond k  
Doc. Mgr. Antonín Staněk, Ph.D.  
ministr kultury

Praze dne 11. 6. 2019



N  
J  
je  
n železničářů, s.r.o.