

Dnešního dne, měsíce a roku uzavřeli

Národní galerie v Praze

se sídlem: Staroměstské nám. 12, Praha 1, PSČ 110 15

zastoupená Ing. Ivanem Morávkem, MBA

IČ: 00023281, DIČ: CZ00023281

bankovní spojení: ČNB 50008-0008839011/0710

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

BOHEMIA PAPER s.r.o.

zapsaná v obch. rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. C20870

se sídlem: Bříza 11, PSČ 413 01

IČ: 63986639

bankovní spojení: KB Praha 1, č. ú.: 4632120287/0100

zastoupená: [REDAKCE], jednatelem společnosti

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání

ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů
(„občanský zákoník“ nebo „NOZ“).

Preambule

Národní galerie v Praze (dále jen „NGP“) je dle zák. č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky příslušná hospodařit s majetkem státu, a to budovou č. p. 606, Praha 1, Staroměstské náměstí 12, na pozemku parc. č. 764, zapsaná v katastru nemovitostí na LV 16 pro katastrální území Staré Město, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu souhrnně označovaná jako **Palác Kinských**. Objekt je národní kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek pod R.č.ú.s. 1-355 a nachází se v památkové rezervaci prohlášené nařízením vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hlavním městě Praze.

I.

Předmět smlouvy

- 1.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory sloužící k podnikání, v přízemí domu č.p. 606 o celkové výměře 63,3 m² za účelem provozování obchodních prostor nájemcem – reprezentační prodejna (dále jen „prostory sloužící k podnikání“), včetně vybavení umyvadla, WC a hasicího přístroje, které jsou nedílnou součástí budovy č.p. 606. Pronajímané prostory jsou specifikovány na půdorysném plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
- 1.2. Pronajímatel prohlašuje, že prostory sloužící k podnikání, uvedené v odst. 1.1. této smlouvy, dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiným úkolům v rámci stanoveného předmětu činnosti.
- 1.3. Předmětem nájmu jsou tyto prostory:
 - a) místnosti č. 01 „prodejna“, o výměře 41,90 m²

- b) místnosti č. 02 „zázemí/sklad“, o výměře 17,7 m² a
- c) místnosti č. 03 „WC + umyvadlo“ o výměře 3,7 m².

- 1.4. Nájemce byl pronajímatelem seznámen se skutečností, že s předmětnými prostory sloužícími k podnikání pronajímatel hospodaří na základě zák. č. 219/2000 Sb., v platném znění, a dále, že pronajaté prostory sloužící k podnikání jsou součástí památkově chráněného objektu a musí tedy dodržovat všechna opatření a omezení vyplývající z ustanovení platného zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči.
- 1.5. Nájemce prostory sloužící k podnikání za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přijímá.

II. Účel nájmu

- 2.1. Účelem nájmu je provozování prodejny a skladových prostor v souladu s živnostenským oprávněním a výpisem z obchodního rejstříku nájemce, které jsou **přílohou č. 2** této smlouvy.
- 2.2. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory pouze k provozování činnosti stanovené v čl. II. odst. 2.1. této smlouvy, a to tak, že její forma nebude v rozporu s významem a posláním Národní galerie v Praze. Nájemce není oprávněn v prostoru sloužícího k podnikání měnit předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele.
- 2.3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu jinému uživateli v jakékoli formě nebo ji užívat k jiným účelům, než je v této smlouvě uvedeno bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

III. Prostory sloužící k podnikání, společné prostory

- 3.1. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav prostor sloužících k podnikání, které nadále odpovídají účelu nájmu shora uvedenému a že prostor sloužících k podnikání v tomto stavu do nájmu přijímá.
- 3.2. Nájemce je oprávněn po dohodě a písemném souhlasu s pronajímatelem umístit na vhodném místě (místech) označení své firmy ve vztahu k předmětu nájmu. Za dodržení platných předpisů upravujících státní památkovou péči a předpisů upravujících používání firemních poutačů a označení provozovny odpovídá nájemce. Aplikace ustanovení § 2305 NOZ se v tomto případě vylučuje. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci veškerou možnou součinnost při jednání s dotčenými orgány státní správy za účelem povolení umístění takového poutače na dohodnutém místě a podobě.
- 3.3. Nájemce není oprávněn do předmětných prostor umístit své sídlo, a to ani pro administrativní a evidenční účely.

IV. Doba nájmu

- 4.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na 5 let, od **1. července 2019 do 31. května 2024**, s možností prodloužení o 3 roky.

V. Nájemné a služby

5.1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za prostory sloužící k podnikání vymezené v čl. I této Smlouvy:

- a) Nájemné, které se sjednává jako dvousložkové:
 - i) **pevná část ve výši 50.000,- Kč měsíčně,**
 - ii) **pohyblivá část podílem na měsíčních tržbách nájemce v této provozovně ve výši 3 % z dosažených tržeb.**

Uvedené částky jsou bez DPH. Pokud se pronajímatel s nájemcem písemně dohodnou, nebo pokud dojde ke změně zákona vyvolávající nutnost uplatnění DPH, bude k uvedené částce nájemného připočítána příslušná DPH.

- b) Zálohy za služby ve výši 1.738,- Kč měsíčně bez DPH. Výše DPH se stanoví v souladu s platnými právními předpisy. Členění záloh za služby a metodika vyúčtování nákladů a služeb tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

5.2. Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohy za služby na účet pronajímatele vedený u České národní banky, č.ú. 050008-0008839011/0710 s variabilním symbolem uvedeným na faktuře. Případná změna čísla účtu bude nájemci oznámena písemně na adresu pronajímaných prostor. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka nájemného připsána na účet pronajímatele. Splatnost pevné části nájemného a zálohy za služby je 14 dnů ode dne vystavení faktury pronajímatelem, přičemž faktura bude vystavena do posledního dne kalendářního měsíce, který předchází kalendářnímu měsíci, za něž se nájemné platí. Splatnost pohyblivé části nájemného se sjednává měsíčně pozadu tak, že nájemce je povinen poslat pronajímateli informaci o dosažené výši tržeb za předchozí kalendářní měsíc spolu s dojednanými podklady (zejm. dle čl. V odst. 5.8 této smlouvy) do 8. dne následujícího měsíce. Na základě těchto podkladů každý měsíc vystaví pronajímatel nájemci do 20. dne měsíce fakturu splatnou do 14 dnů, na jejímž základě uhradí nájemce pohyblivou část nájemného za předchozí měsíc. Nájemné a zálohu za služby za měsíc prvního pronájmu dle této smlouvy uhradí nájemce tak, že pevnou část nájemného a zálohu za služby uhradí do 14 dnů od uzavření této smlouvy na základě faktury pronajímatele a pohyblivou část nájemného již způsobem dle předchozí věty.

5.3. Vyúčtování záloh na služby provede pronajímatel nejpozději do 31. ledna následujícího roku nebo do jednoho měsíce po skončení nájmu. Vzájemné pohledávky plynoucí z vyúčtování záloh na služby budou vyrovnány pronajímatelem při předání vyúčtování nájemci formou faktury/dobropisu se splatností 21 dnů ode dne jejího vystavení. V případě prodlení s placením uhradí dotčená strana úrok z prodlení ve výši 0,05% dlužné částky za každý započatý den prodlení.

5.4. Pronajímatel bude nájemci zajišťovat dodávku teplé a studené vody, elektrické energie pro světelné a zásuvkové okruhy, el. energie pro vzduchotechnická zařízení a tepla zajišťovaného rozvodem ÚT z plynové kotelny.

5.5. V případě, že nájemce bude v prodlení se zaplacením nájemného a zálohy na služby déle než dva pracovní dny, zavazuje se uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky za každý započatý den prodlení. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla částka připsána na účet pronajímatele.

- 5.6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může provést jednou za kalendářní rok úpravu ceny nájemného a poskytovaných služeb dle této smlouvy, a to vždy k 1.4. příslušného kalendářního roku. Cena nájemného a poskytovaných služeb dle této smlouvy bude upravena o inflaci předcházejícího kalendářního roku. Při výpočtu inflačního nárůstu bude postupováno podle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) za předcházející kalendářní rok, který publikuje Český statistický úřad.
- 5.7. V případě, že dojde k mimořádnému uzavření některého z prostorů, které jsou předmětem této smlouvy z důvodů na straně pronajímatele (zejména z provozních důvodů, havárie ústředního vytápění, vody, elektroinstalace, klimatizace, provádění rekonstrukce, apod.) a toto uzavření přesáhne dobu 3 kalendářních dnů v průběhu jednoho kalendářního měsíce, bude úhrada za nájem a služby snížena o alikvotní částku podle celkové délky uzavření provozu. O uzavření musí být pořízen zápis podepsaný oběma smluvními stranami. O odstávkách, které nemají charakter havárie, je pronajímatel povinen informovat nájemce alespoň 1 pracovní den předem, aby tomu nájemce mohl uzpůsobit svoji činnost a minimalizovat tak negativní dopady odstávky.
Pronajímatel nemá povinnost zajistit nájemci odpovídající náhradní prostor.
- 5.8. Pronajímatel je oprávněn nahlížet do účetních podkladů a evidence nájemce, včetně evidence pokladní, v míře nezbytné pro kontrolu vykazované výše tržeb nájemce dosahovaných v předmětné provozovně a pro ověření výše pohyblivé složky nájemného. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nahlédnutí na požádání kdykoli a na výzvu doložit do tří pracovních dnů v tištěné podobě. Nahlížením do pokladní evidence se rozumí nahlížení i do pokladního systému, včetně položkové evidence, pro umožnění namátkové nebo průběžné kontroly. Nájemce se zavazuje na vyžádání Pronajímatele doložit, že údaje z pokladní evidence jsou totožné jako podklady a výsledky dle elektronické evidence tržeb a evidence daně z přidané hodnoty, je-li plátcem této daně.

VI.

Vybavení prostor

- 6.1. Vedle vybavení mobiliářem a dalšími potřebnými předměty v prostorách sloužících k podnikání zajišťuje vybavení prostor nájemce na své náklady.

VII.

Provozní podmínky

- 7.1. Otvírací doba prostoru sloužícího k podnikání pro veřejnost bude v pracovních dnech minimálně od 10 do 18 hodin, o víkendech a svátcích minimálně od 11 do 18 hodin, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- 7.2. Pronajímatel zajišťuje požární ochranu v objektu Paláce Kinských v souladu s platnými předpisy. Pronajímatel zajistí, aby v prostoru sloužícím k podnikání byly potřebné hasicí přístroje a další zařízení, vše ve smyslu požární zprávy a směrnice pro tento prostor. Současně bude pronajímatel zajišťovat pravidelné revize těchto hasicích přístrojů a zařízení a bude postupovat ve smyslu platných předpisů o požární ochraně. Nájemce se zavazuje dbát pokynů pronajímatele a dodržovat jím v této oblasti vydané vnitřní předpisy, s nimiž byl seznámen. Škody na zařízení požární ochrany v prostoru sloužícím k podnikání způsobené neodborným zacházením, vandalismem nebo krádeží, je nájemce povinen ihned uhradit, včetně nezbytně nutné práce, kterou zajistí pronajímatel a včetně

náhradních opatření, která bude muset pronajímatel případně provést k plnění požadavků zajištění požární ochrany.

- 7.3. Pracovníci nájemce mají k dispozici klíče od pronajatého prostoru sloužícího k podnikání dle čl. I. této smlouvy. Seznam těchto pracovníků nájemce oprávněných k držení a užívání klíče od pronajatého prostoru sloužícího k podnikání dle čl. I. této smlouvy je uveden v předávacím protokolu. Nájemce je povinen při změně pracovníků a oprávněných osob k držení a užívání klíče od pronajatých prostor oznámit tuto změnu neprodleně pověřené osobě pronajímatele. Nájemce není oprávněn měnit klíčový systém bez písemné dohody se správou objektu. Pronajímatel má k dispozici klíče od pronajatého prostoru sloužícího k podnikání dle čl. I. této smlouvy, které jsou uloženy v zapečetěné schránce ve velínu/vrátnici pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn tyto klíče použít pouze v případě nenadálé události (havarijní stav), přičemž tuto skutečnost neprodleně oznámí nájemci a pořídí protokolární úřední zápis.
- 7.4. V případě narušení rozsahu užívání prostor souvisejících s předmětem nájmu, tj. dle čl. I. této smlouvy, pronajímatelem v důsledku pořádání kulturních a krátkodobých akcí, musí být nájemce o tomto omezení informován písemně se 7 denním předstihem. Předmětná omezení nezakládají podnět či nárok na změnu výše nájmu v pronajímaném prostoru sloužícím k podnikání.
- 7.5. Po ukončení provozu jsou pracovníci nájemce povinni denně před svým odchodem z místností zkontrolovat jejich stav z hlediska bezpečnosti (oheň, elektřina, voda a vniknutí neoprávněných osob) a řádně je uzamknout.
- 7.6. Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách běžnou drobnou údržbu (např. malování, výměna zářivek, opravy zámků dveří apod.) na vlastní náklady. Údržbu a opravy zařízení pevně spojených s budovou provádí pronajímatel či jím zasmluvněná odborná firma na náklady pronajímatele (svítidla, zásuvky, topná tělesa, klimatizační zařízení). Běžnou údržbou není nájemce oprávněn měnit charakter a vzhled prostoru.
- 7.7. Součástí smlouvy je protokol o předání a převzetí předmětu nájmu /předávací protokol/. O převzetí předmětu nájmu sepíše obě strany předávací protokol, který je přílohou č. 4 této smlouvy. Protokol bude mimo seznam osob oprávněných k držení a užívání klíče obsahovat přístupová hesla pro zabezpečení pronajatých prostor a soupis předaných dokladů.
- 7.8. Nájemce se zavazuje neužívat pronajaté prostory k prezentaci zboží a služeb třetích osob ani k prezentaci vlastních služeb nesouvisejících s provozem v pronajatých prostorech dle této smlouvy.
- 7.9. Nájemce a pronajímatel se dohodli na pravidelné kontrole a vyhodnocení dodržování této smlouvy, Konceptu využití předmětných prostor nájemcem, který je přílohou č. 5 této smlouvy a Koncepce pronajímatele týkající se rozvoje a provozu Paláce Kinských. Četnost kontroly se předpokládá v rozsahu jednou za kalendářní měsíc. Neumožnění kontroly a nedodržení smlouvy výpovědním důvodem dle čl. X odst. 10.2. písm. e) této smlouvy.

VIII.

Vzájemné vztahy

- 8.1. Pronajímatel odevzdal nájemci pronajímané prostory sloužící k podnikání ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a zavazuje se v tomto stavu je svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajatých prostor sloužících k podnikání spojeno.
- 8.2. Pronajímatel se zároveň zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním pronajatých prostor sloužících k podnikání.
- 8.3. Nájemce je povinen před zahájením nájmu sjednat a po celou dobu trvání nájmu udržovat pojištění svého majetku, vneseného do pronajatých prostor anebo v nich instalovaného, jakož i pojištění odpovědnosti za škody způsobené výkonem své podnikatelské činnosti a to v dostatečném rozsahu. Pojistná smlouva je přílohou č. 6 této smlouvy.
- 8.4. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory v rozsahu uvedeném v této smlouvě, přičemž je povinen užívat tyto prostory s péčí řádného hospodáře a hradit náklady spojené s jejich drobnými opravami a s obvyklým udržováním.
- 8.5. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se předmět nájmu nachází.
- 8.6. Vyobrazení, text a podoba jakékoli cedule, reklamy či návěstí podléhá předchozímu schválení pronajímatelem.
- 8.7. Jakékoliv stavební úpravy nebo změny užívání pronajatých prostor sloužících k podnikání mohou být prováděny výhradně na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Jedná-li se o stavební úpravy na základě požadavků či potřeb nájemce, provádějí se na náklad nájemce. Stavební úpravy a jiné úpravy na základě požadavků pronajímatele budou řešeny dohodou smluvních stran po vzájemném projednání architektonického řešení, přičemž bude platit, že náklady na úpravy/doplnění mobiliáře ponese nájemce a náklady na úpravy věcí pevně spojených s budovou ponese pronajímatel.
- 8.8. Nájemce oznámí pronajímateli na pracoviště ostrahy paláce Kinských bez zbytečného odkladu závady, které brání řádnému užívání pronajatých prostor, jakož i potřebu oprav a údržby, kterou má provést pronajímatel a umožnit vstup do těchto prostor za účelem kontroly a provedení oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel nebo jeho dodavatel provede odstranění závad bránících řádnému užívání, jakož i opravy a údržbu bez zbytečného odkladu.
- 8.9. Pronajímatel se zavazuje zajistit a uhradit obnovu užívaného majetku pronajímatele pouze v případě, že k jeho poškození, zničení, příp. ztrátě funkčnosti, nedošlo jednáním nájemce nebo jeho zaměstnanců či osob, které se svolením nájemce se v uvedených prostorách zdržují, a to bez ohledu na jejich zavinění. Jinak nájemce odpovídá za škody podle příslušných ustanovení NOZ.
- 8.10. Nájemce se zavazuje respektovat skutečnost, že pronajaté prostory sloužící k podnikání jsou součástí památkově chráněného objektu a musí tedy dodržovat všechna opatření a omezení vyplývající z ustanovení platného zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

- 8.11. Nájemce se zavazuje a je povinen seznámit se a dodržovat příslušná opatření pronajímatele na úseku bezpečnosti a ochrany objektu a sbírek, protipožární a další bezpečnostní předpisy /provozní a požární řád je přílohou č. 7 této smlouvy/ a dbát v těchto záležitostech pokynů pracovníků správy objektu a útvaru bezpečnosti a ochrany sbírek Národní galerie v Praze a je povinen seznámit se zásadami stanovenými touto smlouvou všechny své pracovníky a oprávněné osoby ke vstupu do pronajatých prostor v souladu s Předávacím protokolem. Zavazuje se dodržovat i veškeré obecně závazné právní předpisy v oblasti bezpečnosti zdraví při práci, ochrany životního prostředí, popř. další bezpečnostní předpisy.
- 8.12. Nájemce je povinen zajistit používání pouze takových transportních a manipulačních prostředků, které užívané prostory nebudou poškozovat a znečišťovat, nájemce nesmí v těchto prostorách ani v jiných přístupových komunikacích ukládat a skladovat žádný materiál, transportní a manipulační prostředky, je povinen vždy zajistit vlastními zaměstnanci řádné přejímání a předávání dovážených a odvážených věcí. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 8.13. Nájemce umožní během své běžné provozní doby (ve sporném případě se má za to, že provozní dobou nájemce je doba od 10.00 do 18.00 hod.) přístup pronajímateli nebo jím pověřené osobě za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, kontroly, revizí, údržby a nutných oprav technických, technologických, bezpečnostních, požárních a gastronomických zařízení a vybavení budovy.

IX. Smluvní pokuta

- 9.1. Pro případ nesplnění povinností vyplývajících z této smlouvy dle čl. VIII. této smlouvy nájemcem se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě dle uvážení pronajímatele ve výši až 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý případ porušení povinnosti.
- 9.2. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo na náhradu škody.

X. Ukončení nájmu

- 10.1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
- 10.2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu z následujících důvodů:
- a) nájemce je o více jak jeden měsíc v prodlení s placením nájemného a/nebo záloh na plnění spojená s užíváním prostoru sloužícího podnikání;
 - b) nájemce užívá prostor sloužící podnikání v rozporu s touto smlouvou,
 - c) nájemce přes písemné upozornění porušuje povinnosti stanovené mu touto smlouvou,
 - d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají prostor sloužící podnikání, přes písemné upozornění pronajímatele hrubě porušují klid nebo pořádek v prostoru sloužícím podnikání či v budově, ve které je prostor sloužící podnikání umístěn,
 - e) nájemce přes písemné upozornění nedodržuje své závazky uvedené v čl. VII odst. 7.9.
- 10.3. Výpovědní lhůta, není-li ve smlouvě ujednáno jinak, činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

- 10.4. V případě výpovědi z nájmu pronajímatelem z důvodů uvedených v odst. 10.2 písm. a) až d) této smlouvy, se smluvní strany dohodly, že výpovědní lhůta činí jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 10.5. Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, odpadne-li pronajímatelova dočasná nepotřebnost předmětu nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci jeho předmětu činnosti. (§ 27 z. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky). Pronajímatel je povinen oznámit nájemci odpadnutí dočasné nepotřebnosti předmětu nájmu jeden kalendářní měsíc před doručením odstoupení od této smlouvy. Odstoupení od této smlouvy je účinné vůči nájemci okamžikem jeho doručení na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy a nájemce je povinen v takovém případě prostory sloužící k podnikání vyklidit do jednoho kalendářního měsíce.
- 10.6. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce i pronajímatel jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta pro tento případ činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 10.7. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen prostory sloužící k podnikání vyklidit a vyklizené je odevzdat pronajímateli nejpozději v poslední den výpovědní lhůty. Pro případ, že dojde ke skončení nájmu podle této smlouvy a nájemcem nebude řádně a včas prostor sloužící podnikání předán zpět pronajímateli, považuje se na straně nájemce takový stav za nepoctivou držbu. Smluvní strany se dohodly, že užití ustanovení § 2230 NOZ se tímto vylučuje. Nájemce pro tento případ podpisem připojeným v závěru této smlouvy výslovně zmocňuje pronajímatele, aby vstoupil do prostoru sloužícího podnikání, zbavil takto nájemce nepoctivé držby a prostor sloužící podnikání na náklady a riziko nájemce sám vyklidil. Při těchto úkonech je však pronajímatel povinen postupovat šetrně, inventarizovat veškeré vyklizené movité věci nájemce a tyto na náklady a odpovědnost nájemce vhodně uskladnit, uplatnit zadržovací právo a o této skutečnosti bez zbytečného odkladu písemně vyrozumět nájemce. O předání prostor sloužících k podnikání při ukončení nájemního vztahu sepíše obě smluvní strany protokolární zápis.
- 10.8. Předmět smlouvy bude předán k poslednímu dni nájmu nepoškozený, uklizený a vyklizený. Pronajaté prostory sloužící k podnikání se musí nacházet ve stavu, ve kterém byly nájemci předány s přihlédnutím k odpovídajícímu běžnému opotřebení a k opravám či úpravám, které byly provedeny pronajímatelem nebo jeho prostřednictvím či s jeho souhlasem nájemcem. Nájemce dokončí případné opravy uvedené v předávacím protokolu v dohodnutém termínu a kvalitě. Při nesplnění této povinnosti zaplatí nájemce smluvní pokutu ve výši 10.000,- (deset tisíc) Kč za každý den prodlení, při prodlení 21 kalendářních dnů je pronajímatel oprávněn provést vyklizení pronajatých prostor a případné opravy na náklady nájemce a bez dalších náhrad škod na majetku nájemce.
- 10.9 Smluvní strany sjednávají, že k ukončení nájmu prostoru sloužícího podnikání může dojít taktéž písemnou dohodou o ukončení nájmu prostoru sloužícího podnikání uzavřenou a podepsanou oběma smluvními stranami. V takovém případě je za den ukončení nájmu prostoru sloužícího podnikání považován den stanovený v této dohodě o ukončení nájmu prostoru sloužícího podnikání. K tomuto dni je nájemce taktéž povinen prostor sloužící podnikání vyklidit a řádně předat pronajímateli.
- 10.10 Pronajímatel je nad uvedená ujednání oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě, že bude realizována rekonstrukce parteru Paláce Kinských a pronajímatel bude chtít

předmětné pronajímané prostory využít pro vlastní obchodní aktivity. Výpovědní lhůta v tomto případě činí rovněž tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Bude-li pronajímatel disponovat v této situaci jiným adekvátním obchodním prostorem, pro který nebude mít jiné využití a nebudou-li tomu bránit jiné okolnosti, nabídne ho nájemci k dalšímu užívání.

XI. Závěrečná ustanovení

- 11.1. Pokud jsou v této smlouvě uvedeny přílohy, tvoří tyto její nedílnou součást.
- 11.2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí být uzavřeny písemně formou dodatku po dohodě obou smluvních stran, jinak jsou neplatné.
- 11.3. Tato smlouva se řídí příslušnými ustanoveními z. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku.
- 11.4. K projednávání všech hospodářských, technických a provozních záležitostí s nájemcem je za pronajímatele oprávněn správce objektu.
- 11.5. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy nepřecházejí na právního nástupce nájemce.
- 11.6. Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž každý z účastníků obdrží po dvou stejnopisech.
- 11.7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami.
- 11.8. Písemnosti se považují za doručené převzetím adresáta, nebo pátý pracovní den poté co byla písemnost uložena na příslušné doručovací poště. Lhůta se počítá od následujícího dne po uložení zásilky.
- 11.9. Nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované v případě odstoupení od smlouvy či udělené výpovědi od pronajímatele vůči nájemci.

V Praze dne

.....
Pronajímatel

Národní galerie v Praze

V Praze dne

.....
Nájemce:

BOHEMIA PAPER s.r.o.

Přílohy:

- Příloha č. 1 Specifikace předmětu nájmu včetně půdorysu prostor*
- Příloha č. 2 Živnostenské oprávnění a výpis z obchodního rejstříku nájemce*
- Příloha č. 3 Členění záloh za služby a Metodika vyúčtování nákladů na služby*
- Příloha č. 4 Předávací protokol*
- Příloha č. 5 Koncept využití předmětných prostor nájemcem*
- Příloha č. 6 Pojistná smlouva nájemce*
- Příloha č. 7 Provozní a požární řád platný pro pronajímané prostory*

