

Č. j.: 27998/2019-93/8

Číslo v CES: 5819

Číslo úkolu: 0000/2132/01/93

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

uzavřená mezi

**Česká republika, Ministerstvo pro místní rozvoj**

se sídlem: Staroměstské náměstí 932/6, Praha 1 – Staré Město, PSČ: 110 15

zastoupená: JUDr. Simeonou Zikmundovou, náměstkyní pro řiz. sekce ekonomicko-provozní

IČ: 660 02 222

DIČ: není plátcem DPH

Bankovní spojení: ČNB Praha 1, Na Příkopě 28

Číslo účtu pro platby nájmů: 19-629001/0710

Číslo účtu pro platby záloh na služby: 629001/0710

na straně jedné (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

**CULT, s.r.o.**

se sídlem: Maiselova 38/15, Praha 1, PSČ: 110 00

jednající (každý samostatně):

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 50634

IČ: 251 12 732

DIČ: CZ 251 12 732

je plátcem DPH

bankovní spojení:

č. ú.:

na straně druhé (dále jen „**Nájemce**“)

(společně dále též „**Smluvní strany**“ nebo samostatně „**Smluvní strana**“)

Smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**Občanský zákoník**“), v návaznosti na zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o majetku státu**“) a za podmínek dále uvedených touto smlouvou o nájmu prostor sloužících k podnikání

(dále jen „**Smlouva**“)

## 1 ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Pronajímatel je jako organizační složka státu příslušný hospodařit s majetkem státu, a to s budovou č.p. 390 umístěné na adrese Na Příkopě 3-5, která je zapsaná na LV č. 147 vedeném v katastru nemovitostí pro katastrální území Staré Město u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Objekt**“).
- 1.2 Pronajímatel je rovněž oprávněn hospodařit s prostorami, jež jsou umístěny v přízemí, mezipatře a 1. suterénu Objektu (dále jen „**Prostory**“). Bližší specifikace předmětných Prostor včetně jejich zakreslení a výměr tvoří nedílnou součást této Smlouvy jako její Příloha č. 1 (Plán prostor).
- 1.3 S ohledem na skutečnost, že Pronajímatel Prostory dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti a jejich přenecháním do užívání Nájemce bude v souladu s § 27 Zákona o majetku státu dosaženo účelnějšího a hospodárnějšího využití, dohodly se Smluvní strany na uzavření této Smlouvy.

## 2 PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1 Předmětem této Smlouvy je úprava práv a povinností Smluvních stran v souvislosti s nájmem Prostor (dále jen „**Nájem**“), a to za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- 2.2 Pronajímatel tímto přenechává Nájemci k dočasnému užívání Prostory a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné specifikované v článku 6 této Smlouvy.
- 2.3 Prostory o celkové výměře 779 m<sup>2</sup> jsou blíže specifikovány v Plánu prostor. Prostory sestávají z:
  - a) Prostor umístěných v 1. suterénu Objektu,
  - b) Prostor umístěných v přízemí Objektu,
  - c) Prostor umístěných v mezipatře Objektu.
- 2.4 Výše uvedené výměry Prostor vychází z aktuálních dostupných údajů Pronajímatele a jsou uváděny jako orientační s tím, že nové vyměření Prostor může vykazat určité odchylky.
- 2.5 Vzhledem k tomu, že uzavřením této Smlouvy dochází mezi Smluvními stranami pouze k opakovanému sjednání užívacího vztahu k Prostorům, dohodly se Smluvní strany, že si nebudou Prostory vzájemně předávat ani sepisovat předávací protokol. Smluvní strany však podpisem této Smlouvy zároveň potvrzují, že je jim znám stav Prostor a že nepotřebují jejich rozsáhlejší popis nebo dokumentaci vyjma dokumentů v přílohách této Smlouvy.

## 3 ÚČEL NÁJMU

- 3.1 Nájemce bude Prostory užívat za účelem provozování luxusní kavárny (podávání vysoce kvalitní kávy, zákusků, slaného pečiva, nealkoholických nápojů a alkoholických nápojů do 15 % obsahu alkoholu), prodeje hraček a prodeje oděvů prémiových značek. Nájemce nebude Prostory užívat za účelem prodeje upomínkových předmětů. Pronajímatel dává Nájemci do Nájmů Prostory výlučně za účelem uvedeným v tomto článku.
- 3.2 Nájemce není oprávněn provozovat v Prostorech jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, ledaže k tomuto dostal předem od Pronajímatele písemný souhlas.

- 3.3 Bude-li Nájemce užívat Prostory k jakékoliv jiné činnosti než k činnosti specifikované v čl. 3.1 této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit, přičemž toto odstoupení nabude účinnosti uplynutím 15. (patnáctého) kalendářního dne od doručení oznámení Pronajímatele o odstoupení od Smlouvy. Odstoupení nenabude účinnosti, pokud Nájemce upustí od užívání Prostor v rozporu se stanoveným účelem Nájmu v době, než se oznámení o odstoupení Pronajímatele stane účinným tak, jak je uvedeno v tomto ustanovení.

#### 4 POVINNOSTI NÁJEMCE

##### 4.1 Nájemce se podpisem této Smlouvy zavazuje:

- a) užívat Prostory po celou dobu trvání této Smlouvy v souladu s účelem dohodnutým v této Smlouvě;
- b) zajistit, aby jakákoliv činnost vykonávaná Nájemcem v Prostorách neodporovala dobrým mravům, účelu této Smlouvy či zájmům Pronajímatele stanovených příslušnými právními předpisy České republiky;
- c) plnit závazky stanovené touto Smlouvou, následnými dohodami mezi Nájemcem a Pronajímatelem, rozhodnutími příslušných orgánů a úřadů, jakož i obecně závaznými právními předpisy vztahujícími se k Prostorům a ke smluvním vztahům mezi Smluvními stranami;
- d) na základě předchozí žádosti umožnit Pronajímateli přístup do Prostor, a to zejména za účelem kontroly nakládání s Prostorami, jejich technického stavu, způsobu jejich užívání, kontroly týkající se požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci apod.;
- e) bez předchozí žádosti umožnit Pronajímateli přístup do Prostor, a to za účelem nutného okamžitého zásahu za účelem odvrácení vzniku škody či její minimalizace;
- f) chránit Prostory před poškozením, nadměrným opotřebením či zničením;
- g) nerušit výkon vlastnického práva Pronajímatele a nerušit v užívání jiných prostor ve stejném Objektu ostatní nájemce;
- h) nepovolit v Prostorách ani v jejich blízkosti použití, skladování či nakládání jakýchkoliv hmot, materiálů či odpadu podléhajících regulaci dle příslušných právních předpisů, které jsou v danou dobu platné a které se týkají toxických či jinak nebezpečných látek a materiálů;
- i) informovat Pronajímatele o jakékoliv škodě na Prostorách, opravách nebo výměnách v Prostorách, a to včetně vysvětlení povahy takové škody, opravy či výměny;
- j) informovat Pronajímatele o zahájení insolvenčního řízení vedenému proti Nájemci, a to během 3 (tří) pracovních dnů od doby, kdy se o něm dozví nebo se o něm podle příslušných právních předpisů dozvědět mohl.

- 4.2 V souvislosti s úpravou režimových opatření Pronajímatele je Nájemce povinen po celou dobu platnosti této Smlouvy vždy nejpozději k 10. 12. předložit Pronajímateli vyplněné povolení ke vstupu (dále jen „Povolení ke vstupu“) pro následující kalendářní rok. Do Povolení ke vstupu Nájemce uvede veškeré osoby, které budou s jeho pověřením vstupovat do prostor dvorního traktu a sklepních prostor Objektu. Osoba uvedená v Povolení ke vstupu je povinna před každým vstupem ohlásit se na recepci Pronajímatele. Recepce Pronajímatele ověří totožnost příslušné osoby s Povolením ke vstupu. V případě kladného ověření totožnosti a v souladu s dodaným Povolením ke vstupu bude příslušné osobě vstup do Objektu povolen za přítomnosti pracovníka ostrahy Objektu.

## 5 DOBA NÁJMU A PLATNOST SMLOUVY

- 5.1 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti prvním dne kalendářního měsíce následujícího po dni uveřejnění v registru smluv, tedy 1. 7. 2019.
- 5.2 Tato Smlouva se, v souladu s ustanovením § 27, odst. 2 Zákona o majetku státu, uzavírá na dobu určitou do 31. 5. 2027 (dále jen „**Doba nájmu**“). Tato smlouva vylučuje, v souladu s § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., pokračování užívacího vztahu. V užívání nebytového prostoru není možno pokračovat po dni, kdy měl užívací vztah skončit, tj. smluvní strany tímto výslovně vylučují aplikaci § 2230 občanského zákoníku.
- 5.3 V případě, že se Smluvní strany v průběhu lhůty 6 (šest) měsíců před skončením Doby nájmu písemně nedohodnou na uzavření nové smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání, je Nájemce povinen Prostory ke dni skončení Doby nájmu vyklidit a předat Pronajímateli, o čemž bude sepsán mezi Smluvními stranami předávací protokol.
- 5.4 Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímateli v průběhu 6 (šesti) měsíců před uplynutím Doby nájmu přístup do Prostor, aby Pronajímatel mohl Prostory ukázat jakémukoli potenciálnímu nájemci určenému Pronajímatelem. Přístup bude umožněn stejným způsobem, jako je umožněn Pronajímateli dle článku 14 této Smlouvy.

## 6 VÝŠE NÁJEMNÉHO A JEHO ÚPRAVY

- 6.1 Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli měsíční nájemné za Prostory (dále jen „**Nájemné**“), a to za podmínek dále uvedených.
- 6.2 Výše Nájemného byla stanovena dohodou Smluvních stran. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli měsíční Nájemné ve výši **920.070 Kč (slovy: devět set dvacet tisíc sedmdesát korun českých)**. Takto sjednané Nájemné odpovídá výši, která je v lokalitě Prostor a v době uzavření této Smlouvy obvyklá.
- 6.3 Pronajímatel je oprávněn zvyšovat výši Nájemného vždy k 1. únoru každého kalendářního roku (dále jen „**Den indexace**“), poprvé v roce 2020, a to v souladu s vývojem indexu spotřebitelských cen – životních nákladů (položka Úhrn) vyhlášeného Českým statistickým úřadem (dále jen „**Index**“) s tím, že zvýšené Nájemné bude stanoveno na základě následujícího vzorce:

$$N_1 = N_0 + Z$$

$$Z = [(I_1/100) - 1] \times N_0$$

kde:

**N<sub>1</sub>** je nové upravené Nájemné, které se bude platit v následujících 12 (dvanácti) po sobě jdoucích měsících (období únor až leden);

**N<sub>0</sub>** v prvním roce indexace představuje částku Nájemného uvedenou výše v této Smlouvě, v dalších letech představuje upravené Nájemné platné v posledních 12 (dvanácti) po sobě jdoucích měsících (únor až leden) předcházejícímu příslušnému Dni indexace;

**Z** představuje částku, o kterou se bude Nájemné upravovat, a jež odpovídá 100 (sto) procentům inflace vyjádřené Indexem a

**I<sub>1</sub>** představuje poslední známou hodnotu Indexu se základem 100 (sto) pro stejné období předchozího roku publikovaná nejméně 15 (patnáct) dnů přede Dnem indexace.

- 6.4 Dojde-li ke zvýšení Nájemného, vypočte Pronajímatel novou výši Nájemného a oznámí ji Nájemci nejpozději 25. ledna příslušného kalendářního roku. Nájemce je povinen hradit příslušnou výši Nájemného od příslušného Dne indexace. V případě, že Index přestane být z jakéhokoli důvodu nadále publikován, nahradí jej jiný podobný index nebo srovnatelný statistický údaj vyhlášený příslušným orgánem, který Pronajímatel dle svého rozumného uvážení zvolí.
- 6.5 Úprava Nájemného nemá za následek snížení Nájemného, a to ani v případě, že se výše uvedený upravený index sníží. Dojde-li k tomu, že budou hodnoty Indexu takové, že by indexace vedla k meziročnímu snížení Nájmů, nebude Nájemné v daném roce indexováno.
- 6.6 Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli vedle Nájemného, poplatků a ostatních plateb dle této Smlouvy DPH nebo jakoukoli jinou novou daň doplňující nebo nahrazující DPH, která se bude vztahovat na Nájemné, poplatky za služby související s Nájemným či další platby, a to podle příslušných daňových předpisů.
- 6.7 Nájemné dle článku 6.2 této Smlouvy a poplatky za služby související s Nájemným blíže specifikované v článku 7 níže (dále společně jen „**Platby**“) jsou splatné měsíčně vždy každého 5. (pátého) kalendářního dne kalendářního měsíce, za který je Nájemné či poplatky za služby související s Nájemným hrazeny, a to bezhotovostními převody na účty Pronajímatele uvedené v záhlaví této Smlouvy.
- 6.8 V oznámení, v němž Pronajímatel informuje Nájemce o nové výši Nájemného v souladu s článkem 6.4 této Smlouvy (dále jen „**Oznámení pronajímatele**“), Pronajímatel dále uvede předpis Nájemného na následujících 12 (dvanáct) kalendářních měsících.
- 6.9 Nájemce je povinen Platby uhradit řádně a včas, přičemž Platba se považuje za zaplacenou okamžikem jejího připsání ve prospěch účtu Pronajímatele.
- 6.10 V případě, že bude Nájemce v prodlení s úhradou jakékoliv z výše uvedených Plateb, tzn. že Platba nebude uhrazena v plné výši a v řádném termínu, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05% (pěti setin procenta) z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení. Tím však není omezen nárok Pronajímatele na náhradu vzniklé škody.

## 7 POPLATKY ZA SLUŽBY SOUVISEJÍCÍ S NÁJEMNÝM

- 7.1 Nájemce se zavazuje Pronajímateli měsíčně hradit zálohy za služby spojené s užíváním Prostor, jež jsou Pronajímatelem poskytovány nebo zajišťovány (dále jen „**Poplatky za služby**“). Jedná se o tyto služby a zálohy v těchto částkách:

Vodné, stočné (dle skutečné spotřeby)	1.700 Kč
Odvod srážkových vod (dle m <sup>2</sup> prostor k užitné ploše objektu)	100 Kč
Elektrická energie (dle skutečné spotřeby)	70.300 Kč
Vytápění, ohřev TUV (dle skutečné spotřeby)	15.000 Kč

- 7.2 Pronajímatel umožní Nájemci přístup ke stanovišti nádoby na odpad umístěné ve dvorním traktu Objektu pouze za přítomnosti pracovníka ostrahy Objektu.
- 7.3 Vyúčtování záloh na Poplatky za služby uvedené v článku 7.1 této Smlouvy bude Pronajímatel provádět vždy k 30. dubnu za předcházející kalendářní rok (dále jen „**Vyúčtování záloh**“). Platby záloh budou Nájemcem hrazeny na základě platného výpočtového listu, jenž tvoří nedílnou součást této Smlouvy jako Příloha č. 3 (dále jen „**Výpočtový list**“).
- 7.4 Vznikne-li na základě Vyúčtování záloh podle článku 7.3 této Smlouvy přeplatek, bude tento vrácen na bankovní účet Nájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy.

- 7.5 Vznikne-li na základě Vyúčtování záloh podle článku 7.3 této Smlouvy nedoplatek, je Pronajímatel oprávněn zvýšit Poplatky za služby, a to na základě nového výpočtového listu, jenž bude Nájemci zaslán spolu s Vyúčtováním záloh.
- 7.6 Pro účely této Smlouvy nebylo smluvními stranami sjednáno poskytování žádných dalších služeb či dodávek, než uvedených v bodu 7.1 Smlouvy.

## 8 JISTOTA

- 8.1 Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli nejpozději ke dni podpisu této Smlouvy jistotu ve výši 3 (tři) měsíčních Nájemných dle článku 6.2 této Smlouvy (dále jen „**Jistota**“).
- 8.2 Jistota bude Nájemcem poukázána bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele číslo 6015-629001/0710 vedený u ČNB, přičemž jako variabilní symbol uvede Nájemce své identifikační číslo.
- 8.3 Jistota slouží Pronajímateli k zajištění pohledávek vůči Nájemci z této Smlouvy. Pokud Nájemce poruší jakoukoli povinnost plynoucí mu z této Smlouvy nebo související s touto Smlouvou, je Pronajímatel oprávněn použít Jistotu k hrazení pohledávky vzniklé porušením takové povinnosti ze strany Nájemce.
- 8.4 Nájemce bere na vědomí, že peněžní prostředky složené na výše uvedeném bankovním účtu jako Jistota nebudou úročeny.
- 8.5 Výše Jistoty bude Pronajímatelem upravována vždy v závislosti na změnách výše Nájemného uvedené v článku 6.3 této Smlouvy, a to tak, aby se výše Jistoty vždy rovnala částce 3 (tři) měsíčních Nájemných dle článku 6.2 této Smlouvy. O úpravě výše Jistoty, tzn. částce navýšení a její splatnosti, bude Pronajímatel informovat Nájemce v Oznámení pronajímatele.

## 9 ÚPRAVA PROSTOR NÁJEMCEM

- 9.1 Nájemce přejímá Prostory ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této Smlouvy.
- 9.2 Nájemce se zavazuje udržovat Prostory v takovém stavu, aby odpovídaly stanovenému účelu užívání po celou dobu trvání této Smlouvy, a to včetně oprav (s výjimkou základů, střechy a hlavní svislé a vodorovné konstrukce, kterou bude v takovém stavu udržovat Pronajímatel).
- 9.3 Nájemce je zároveň oprávněn provést nezbytné úpravy a změny tak, aby bylo dosaženo účelu této Smlouvy, a to nejpozději do 6 (šesti) měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení a dalších nezbytných správních povolení pro tyto úpravy a změny.
- 9.4 Pro účely provádění jakýchkoliv úprav a změn Prostor může Pronajímatel stanovit osobu pověřenou technickým dozorem. Náklady na technický dozor bude hradit Nájemce, a to dle sazebníku UNICA pro výkony a honoráře architektů, inženýrů a techniků, činných ve výstavbě. Náklady na technický dozor budou hrazeny na základě zvlášť vystavených Faktur Pronajímatelem dle skutečné potřeby.
- 9.5 Pronajímatel bude řádně udržovat všechny centrální mechanické a elektrické systémy, které jsou součástí Prostor, jako je klimatizace a vzduchotechnika. Nájemce oznámí Pronajímateli písemně jakékoli nezbytné opravy, které je Pronajímatel povinen provést, a bez zbytečného prodlení upozorní Pronajímatele na všechna významná poškození Prostor, o kterých se Nájemce dozví. V případě bezprostředně hrozícího nebezpečí přijme Nájemce samostatně nezbytná opatření, aby zabránil dalšímu poškození majetku Pronajímatele.

- 9.6 Nájemce je povinen provádět opravy a údržbu Prostor a instalace v Prostorách na své náklady a nebezpečí. Tyto opravy, údržba a instalace (dále jen „**obnova Prostor**“) musí být prováděny v souladu se současnými stavebně-technickými poznatky a s platnými právními předpisy a normami ČSN.
- 9.7 Nájemce je povinen v předstihu projednat obnovu Prostor s odborem kultury, památkové péče a cestovního ruchu Magistrátu hlavního města Prahy, který je výkonným orgánem státní památkové péče, a který na základě písemné žádosti vydá závazné stanovisko. Toto závazné stanovisko (správní rozhodnutí) je jedním z podkladů pro vydání stavebního povolení, ohlášení stavebních prací a územního rozhodnutí.
- 9.8 Nájemce je povinen uhradit náklady na jakékoliv vnitřní i vnější instalace v Prostorách a jejich opravy nad rámec stávajícího vybavení Prostor, jež budou nezbytné pro provozování činností Nájemce, včetně získání povolení k takovým úpravám Prostor.
- 9.9 Nájemce bude na své náklady udržovat Prostory v prvotřídním stavu (s výjimkou položek, za jejichž opravu a údržbu je odpovědný Pronajímatel), zejména bude provádět opravy a údržbu:
- interiéru Prostor, zejména stěn, podlah a stropu;
  - veškerých vnitřních dveří;
  - ostatního mechanického vybavení Prostor, za jehož opravu a údržbu není odpovědný Pronajímatel;
  - všech nápisů souvisejících s podnikáním Nájemce v Prostorách, ať už jsou umístěny kdekoli;
  - veškerého vybavení Nájemce a případného vestavěného obchodního vybavení v Prostorách. Veškeré udržovací a opravné práce budou prováděny řádným způsobem kvalifikovanými osobami.
- 9.10 Pokud Nájemce neplní své povinnosti týkající se údržby a oprav Prostor stanovené mu tímto článkem, může mu Pronajímatel zaslat oznámení s požadavkem uvést Prostory do náležitého stavu. V případě, že tak Nájemce neučiní do 10 (deseti) kalendářních dnů po obdržení oznámení, má Pronajímatel právo provést údržbu a/nebo opravy daných Prostor na náklady Nájemce. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli veškeré přiměřené výdaje vynaložené v souvislosti s výše uvedenými pracemi do 3 (tří) kalendářních dnů poté, co bude o jejich zaplacení písemně požádán Pronajímatelem.
- 9.11 Nájemce je oprávněn provádět jakékoli stavební nebo technické úpravy Prostor pouze po předchozím výslovném písemném schválení Pronajímatelem a v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy. Po uplynutí Doby nájmu uvede Nájemce takové stavební nebo technické úpravy na vlastní náklady do původního stavu a opraví jakékoli poškození Prostor, které může být důsledkem tohoto uvádění do původního stavu, bez nároku na jakékoliv kompenzace ze strany Pronajímatele, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.
- 9.12 Za účelem vystavení písemného schválení Pronajímatele dle článku 9.11 této Smlouvy je Nájemce povinen předložit dokumentaci související s požadovanými úpravami v takové formě, aby Pronajímatel mohl na jejím základě souhlas vystavit, a aby se podle takovéto dokumentace dalo kontrolovat dodržení podmínek souhlasu Nájemcem. V případě, že Pronajímatel povolí Nájemci provést určité práce v Prostorách, Nájemce bude takové práce provádět pod dozorem konzultanta schváleného Pronajímatelem za účelem kontroly kvality prací a jejich souladu s příslušným stavebním povolením. Odměna tohoto konzultanta bude hrazena Nájemcem.

- 9.13 V případě, že budou úpravy odsouhlaseny Pronajímatelem, zajistí si Nájemce veškerá nutná povolení, souhlasy a stanoviska, která budou vyžadována příslušnými právními předpisy resp. příslušnými úřady v souvislosti s prováděním úprav, přičemž změny a úpravy budou provedeny na náklady Nájemce. Při zajišťování povolení, souhlasů a stanovisek poskytne Pronajímátel Nájemci nutnou součinnost.
- 9.14 Nájemce nemá nárok na úhradu nákladů na případné stavební úpravy Prostor provedené Nájemcem. Veškeré náklady a investice, které Nájemce v Prostorách provede, nese vlastním nákladem a zavazuje se tyto neuplatňovat u Pronajímatele.
- 9.15 Nájemce se zavazuje provádět práce v Prostorách co nejdříve tak, aby v co nejnižší míře narušoval činnosti Pronajímatele.
- 9.16 Pronajímátel souhlasí s tím, že v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, bude Nájemce odepisovat veškeré jím případně prováděné a uhrazené technické zhodnocení Prostor, které Pronajímátel schválil. Pronajímátel se zavazuje a prohlašuje, že po celou dobu platnosti této Smlouvy nebude zvyšovat vstupní hodnotu Prostor o technické zhodnocení zaplacené Nájemcem dle předchozí věty.

## **10 ŠKODY NA PROSTORÁCH**

- 10.1 Nájemce je odpovědný za veškeré škody na Prostorách.
- 10.2 Nájemce je odpovědný i za škody způsobené třetími osobami nebo vzniklé z jiného titulu. V takovém případě je Nájemce povinen na své náklady zajistit opravy poškozených částí Prostor, avšak pouze za předpokladu, že takové náklady nebudou uhrazeny z pojistného plnění.
- 10.3 Pokud Nájemce zjistí, že je třeba provést jakékoliv opravy, provede je neprodleně, a o potřebě takových oprav bude písemně informovat Pronajímatele.
- 10.4 Nájemce je povinen uvést Prostory do stavu, v jakém se nacházely před vznikem škod, nedojde-li mezi Smluvními stranami k jiné dohodě.
- 10.5 V případě, že budou Prostory nebo jejich část poškozeny nahodilou událostí, budou tyto uvedeny do původního stavu na náklady Nájemce. Tím není dotčena povinnost k náhradě škody dle této Smlouvy. Za tím účelem je Nájemce povinen na své náklady sjednat příslušné pojištění v přiměřené výši.

## **11 POŽADAVKY NA BEZPEČNOST A OCHRANU ZDRAVÍ PŘI PRÁCI, POŽÁRNÍ OCHRANU A OCHRANU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**

- 11.1 Nájemce bude v souladu s platnými předpisy a normami odpovídat v užívaných Prostorách za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny. Pronajímátel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v Prostorách.
- 11.2 Nájemce bude v souvislosti s protipožárními opatřeními v Prostorách jednat v souladu s požadavky a doporučeními příslušných úřadů a pojistitelů a v souladu s požadavky Pronajímatele. Nájemce ve vztahu k Prostorám vydá vnitřní protipožární a bezpečnostní předpisy a zajistí jejich plnění.
- 11.3 Pronajímátel je v souladu s článkem 4.1 písm. d) této Smlouvy oprávněn po předchozím souhlasu Nájemce vstupovat do Prostor za účelem zjišťování souladu požadavků na bezpečnost a ochranu zdraví při práci, požární ochranu a ochranu životního prostředí s příslušnými právními předpisy.



## 12 PODNÁJEM, PŘEVOD PRÁV

- 12.1 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn zcela nebo zčásti převést nebo postoupit na třetí osobu žádná ze svých práv nebo povinností podle této Smlouvy, a to ani v případě, že takováto možnost převodu práv a povinností vyplývá z právních předpisů. Smluvní strany tak výslovně vylučují aplikovatelnost ustanovení § 2307 Občanského zákoníku.
- 12.2 Nájemce není oprávněn přenechat Prostory nebo jejich část třetí osobě do podnájmu bez předchozího souhlasu Pronajímatele. V případě udělení souhlasu Pronajímatelem Nájemce odpovídá za to, že užívání Prostor podnájmem bude vždy v souladu se sjednaným účelem Nájmu a Nájemce je povinen respektovat tohoto účelu smluvně s podnájmem zajistit; v každém případě odpovídá Nájemce za plnění účelu a podmínek této Smlouvy jakoby celý provoz v Prostorech zajišťoval sám. Zjistí-li Nájemce, že podnájmem užívá Prostory v rozporu se sjednaným účelem Nájmu, je povinen bez zbytečného prodlení zajistit nápravu nebo ukončit podnájemní smlouvu s příslušným podnájmem za podmínek uzavřené smlouvy o podnájmu. Nájemce je povinen v případných smlouvách o podnájmu zajistit takové podmínky jejich ukončení, aby je bylo možno v případě ukončení Nájmu s Nájemcem ukončit ke stejnému datu.
- 12.3 Pronajímatel uděluje souhlas s podnájmem nebytových prostor pro společnost Bershka Česká Republika, s.r.o., IČ 27258017.
- 12.4 Pronajímatel uděluje souhlas s podnájmem nebytových prostor pro společnost OUT IN SPA, VAT number 04849370385, se sídlem Via Galvani 1, 350 11 Campodarsego, Padova, Itálie.

## 13 POJIŠTĚNÍ

- 13.1 Nájemce se zavazuje, že zajistí a po dobu trvání této Smlouvy bude udržovat v platnosti a účinnosti na své náklady pojištění odpovědnosti za újmu, která bude kryt škody způsobené jak vůči Pronajímateli tak i třetím stranám v souvislosti s činností Nájemce podle této Smlouvy. Předmětné pojištění bude sjednáno s limitem pojistného plnění ve výši minimálně 5.000.000 Kč. (slovy pět milionů korun českých)
- 13.2 Nájemce okamžitě písemně vyrozumí Pronajímatele v případě poškození, požáru nebo jiné nehody či závady v Prostorech.
- 13.3 Nájemce je povinen předložit Pronajímateli nejpozději v den podpisu této Smlouvy kopii příslušných pojistných smluv, které budou splňovat požadavky dle této Smlouvy, a to včetně dokladu o úhradě pojistného.
- 13.4 Nájemce je povinen při podpisu této Smlouvy a poté nejméně jednou ročně prokázat příslušnými písemnými dokumenty, že plní ustanovení tohoto článku Smlouvy.
- 13.5 V případě ukončení Pojistné smlouvy je Nájemce povinen požádat Pronajímatele, aby odsouhlasil nahrazení Pojistné smlouvy pojistnou smlouvou novou, která bude splňovat podmínky stanovené touto Smlouvou. Pronajímatel bezdůvodně neodepře souhlas s nahrazením Pojistné smlouvy smlouvou novou.

## **14 PŘÍSTUP PRONAJÍMATELE DO PROSTOR**

- 14.1 Pronajímatel je oprávněn po předchozím písemném oznámení doručeném Nájemci nejméně 3 (tři) pracovní dny předem (příčemž tato lhůta se neuplatní v případě stavu nouze) udržovat, používat, opravovat a vyměňovat potrubí, vedení, kabely a dráty v Prostorech a v případě jejich údržby, opravy či výměny je Pronajímatel povinen si počínat tak, aby co nejméně narušoval činnost Nájemce.
- 14.2 V případě bezprostředního nebezpečí má Pronajímatel právo vstupu do Prostor bez předchozího vyzoomnění. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn kontaktovat oprávněné osoby Nájemce dle článku 16.3 této Smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že v případě potřeby násilného vstupu do Prostor za podmínek uvedených v tomto článku nese náklady s tím spojené Nájemce.

## **15 ŽIVNOSTENSKÉ OPRÁVNĚNÍ**

- 15.1 Nájemce se zavazuje, že po celou dobu platnosti této Smlouvy:
- a) bude udržovat platnost svého živnostenského oprávnění nebo jiného obdobného oprávnění k provozování podnikání a
  - b) neučiní nic, co by vedlo k ukončení platnosti živnostenského nebo jiného oprávnění, které jej opravňuje k užívání Prostor pro účely uvedené v článku 3 této Smlouvy.

## **16 NÁPISY, OCHRANNÉ ZNÁMKY**

- 16.1 Nápisy ani propagační texty nesmí být upevněny ani vystaveny na fasádě Objektu nebo jakýchkoli jiných místech, která nejsou určena k propagačním a marketingovým účelům, ledaže by s tím Pronajímatel výslovně souhlasil. Pokud Pronajímatel udělí svůj souhlas podle věty první, je Nájemce povinen získat veškerá nezbytná povolení od příslušných úřadů a zajistit dodržení příslušných právních předpisů. Veškeré náklady vzniklé v této souvislosti hradí Nájemce. Nájemce zajistí řádné a bezpečné upevnění nápisů odsouhlasených Pronajímatelem.
- 16.2 Po ukončení této Smlouvy Nájemce uvede fasádu Objektu nebo jakákoli jiná místa, na která upevnil nebo vystavil nápisy a propagační texty, do původního stavu.
- 16.3 V případě, že ze strany Nájemce má dojít k významnějšímu rebrandingu či refreshingu Prostor užívaných k naplnění účelu této Smlouvy, je Nájemce povinen získat předchozí písemný souhlas Pronajímatele s takovou změnou.

## **17 OPRÁVNĚNÉ OSOBY**

- 17.1 Každá ze Smluvních stran jmenuje oprávněnou osobu, popř. zástupce oprávněné osoby. Oprávněné osoby budou zastupovat Smluvní stranu ve všech záležitostech souvisejících s plněním této Smlouvy.
- 17.2 Oprávněné osoby nejsou zmocněny k jednání, jež by mělo za přímý následek změnu této Smlouvy nebo jejího předmětu.
- 17.3 Jména oprávněných osob jsou uvedena v Příloze č. 2 této Smlouvy.
- 17.4 V případě potřeby jakýchkoliv souhlasů pro touto Smlouvou vymezené činnosti je Nájemce povinen obrátit se výlučně na oddělení hospodářské správy Pronajímatele.

- 17.5 Smluvní strany jsou oprávněny změnit oprávněné osoby, jsou však povinny na takovou změnu druhou Smluvní stranu písemně upozornit. Zmocnění zástupce oprávněné osoby musí být písemné s uvedením rozsahu zmocnění.

## **18 SOUČINNOST A VZÁJEMNÁ KOMUNIKACE SMLUVNÍCH STRAN**

- 18.1 Smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat a poskytovat si veškeré informace potřebné pro řádné plnění svých závazků. Smluvní strany jsou povinny informovat druhou Smluvní stranu o veškerých skutečnostech, které jsou nebo mohou být důležité pro řádné plnění této Smlouvy.
- 18.2 Smluvní strany jsou povinny plnit své závazky vyplývající z této Smlouvy tak, aby nedocházelo k prodlení s plněním jednotlivých termínů a s prodlením splatnosti jednotlivých peněžních závazků.
- 18.3 Veškerá komunikace mezi Smluvními stranami bude probíhat prostřednictvím oprávněných osob dle článku 17.316.3 této Smlouvy, statutárních orgánů Smluvních stran, popř. jimi písemně pověřených osob.
- 18.4 Všechna oznámení mezi Smluvními stranami, která se vztahují k této Smlouvě, nebo která mají být učiněna na základě této Smlouvy, musí být učiněna v písemné podobě a druhé Smluvní straně doručena osobně, doporučeným dopisem či jinou formou registrovaného poštovního styku na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, není-li stanoveno nebo mezi Smluvními stranami dohodnuto jinak. Nemá-li komunikace dle předchozí věty vliv na platnost a účinnost Smlouvy, připouští se též doručení prostřednictvím e-mailu na čísla a adresy oprávněných osob. Pronajímatel je oprávněn komunikovat s Nájemcem prostřednictvím datové schránky. Nájemce bere na vědomí, že dle zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů, je Pronajímatel povinen doručovat právnícké osobě, která má zpřístupněnu svou datovou schránku, prostřednictvím datové schránky.
- 18.5 Ukládá-li Smlouva vyhotovit nějaký dokument, může být doručen buď v tištěné podobě nebo v elektronické (digitální) podobě jako dokument aplikace MS Word verze 2003 nebo vyšší, MS Excel 2003 nebo vyšší či PDF na dohodnutém médiu.
- 18.6 Smluvní strany se zavazují, že v případě změny obchodního názvu, sídla, doručovací adresy, nebo e-mailové adresy budou o této změně druhou Smluvní stranu informovat nejpozději do 3 (tří) pracovních dnů.
- 18.7 Nájemce je podle ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti s úhradou zboží nebo služeb z veřejných výdajů.

## **19 ZÁNİK SMLOUVY**

- 19.1 Před uplynutím sjednané Doby nájmu lze tuto Smlouvu ukončit:
- a) písemnou výpovědí za podmínek uvedených v této Smlouvě či v § 2308 a 2309 Občanského zákoníku;
  - b) dohodou Smluvních stran; v tomto případě platnost a účinnost Smlouvy končí dnem uvedeným v dohodě;
  - c) odstoupením od Smlouvy za podstatné porušení této Smlouvy dle podmínek uvedených níže.

- 19.2 Výpovědní doba dle článku 19.1, písm. a) této Smlouvy činí 3 (tři) měsíce a začíná běžet prvním (1.) dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.
- 19.3 Za podstatné porušení Smlouvy ze strany Nájemce se považuje:
- a) prodlení s úhradou splatného Nájemného, zálohy na služby, doplatku na služby či jejich části dobu delší než 30 (třicet) kalendářních dnů;
  - b) postoupení práv, sjednání podnájmu či převedení povinností Nájemce vyplývajících z článku 12 této Smlouvy na třetí osobu bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele, neboť takové jednání je pro rozpor s touto Smlouvou neplatný;
  - c) změna předmětu podnikání Nájemce v Prostorách bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
  - d) zvlášť hrubé porušení povinností Nájemce vyplývajících z této Smlouvy či obecně závazných právních předpisů vztahujících se k Prostorům;
  - e) opomenutí informování Pronajímatele o probíhajícím insolvenčním řízení týkajícího se majetku Nájemce tak, aby bylo Pronajímateli umožněno uplatit veškeré jeho pohledávky vůči Nájemci na základě této Smlouvy.
- 19.4 Pronajímatel je rovněž oprávněn od této Smlouvy odstoupit či ji vypovědět v případě, že bude Prostory potřebovat k plnění funkcí státu dle § 27 odst. 1 Zákona o majetku státu. V tomto případě činí výpovědní lhůta 3 (tři) měsíce a začíná běžet prvním (1.) dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď této Smlouvy doručena Nájemci.
- 19.5 Za podstatné porušení Smlouvy ze strany Pronajímatele se považuje neposkytnutí služeb spojených s Nájmem více než 30 (třicet) kalendářních dnů, a to ani přes předchozí písemné upozornění Nájemce.
- 19.6 Odstoupením jakékoliv ze Smluvních stran od této Smlouvy není podle § 2005 odst. 2 Občanského zákoníku dotčen nárok na zaplacení smluvní pokuty ani nárok na náhradu škody.

## 20 PŘEDÁNÍ PROSTOR PO UKONČENÍ NÁJEMNÍHO VZTAHU

- 20.1 Skončí-li tento Nájem na základě výpovědi, odstoupení nebo uplynutí Doby nájmu, bude mít Pronajímatel právo v souladu s § 2225 Občanského zákoníku požadovat od Nájemce navrácení Prostor v jejich původním stavu ke dni podpisu této Smlouvy na náklady Nájemce, s výjimkou běžného opotřebení, neuvědomí-li Pronajímatel Nájemce o tom, aby některé zhodnocení nebo úpravy stanovené Pronajímatelem v Prostorách ponechal.
- 20.2 V případě, že Prostory získají z jakéhokoli důvodu na hodnotě, včetně z důvodu jakýchkoli prací nebo příspěvků Nájemce, nebude Pronajímatel povinen vyplatit Nájemci náhradu za toto zhodnocení s tím, že Smluvní strany se dohodly na vyloučení použití § 2220 Občanského zákoníku.
- 20.3 Při předání Prostor z nich Nájemce odstraní veškeré vestavěné obchodní vybavení, změny, přístavby a dekorace a uvede Prostory do původního stavu, nebude-li dohodnuto jinak.
- 20.4 Nájemce se výslovně zavazuje, že:
- a) při stěhování a před i jen částečným vyklizením zařízení z Prostor předloží Pronajímateli potvrzení o zaplacení Nájemného a Poplatků za služby a jejich příslušenství za celou dobu platnosti této Smlouvy; to se týká i takových částek, které je Nájemce povinen zaplatit do skončení platnosti této Smlouvy;
  - b) uhradí náklady na opravy, které je Nájemce dle této Smlouvy povinen provést;

- c) za tímto účelem bude nejpozději v den účinnosti výpovědi, odstoupení nebo uplynutí Doby nájmu za přítomnosti obou Smluvních stran a na náklady Nájemce vyhotoven předávací protokol (dále jen „**Předávací protokol**“), v němž bude uveden soupis oprav, které je Nájemce povinen uhradit;
- d) v případě, že by se Nájemce nedostavil v den, hodinu a na místo vyhotovení Předávacího protokolu, bude Předávací protokol sepsán oprávněnou osobou Pronajímatele, jehož obě Smluvní strany tímto zmocňují k tomu, aby tento Předávací protokol vyhotovil a za obě Smluvní strany podepsal. Takto vyhotovený Předávací protokol bude mít stejnou váhu jako protokol, jehož sepsování by se obě Smluvní strany účastnily a jež by podepsaly;
- e) Nepředání Předmětu nájmu řádně, nebo včas, nezakládá prodloužení doby Nájmu, a to ani v případě, že Pronajímatel nezahájí kroky vedoucí k vyklizení.
- f) zaplatí Pronajímateli částku za opravy uvedené v Předávacím protokolu, a to na základě předložených faktur vystavených Pronajímateli společnostmi, které tyto práce prováděly. Nájemce je povinen zaplatit tyto částky Pronajímateli i v případě, že Nájemce se neúčastnil podepsání Předávacího protokolu, a tudíž tento protokol podepsala oprávněná osoba Pronajímatele, a také v případě, že Nájemce odmítí podepsat Předávací protokol.
- g) Pokud Nájemce po ukončení nájemního vztahu řádně nepředá Předmět nájmu Pronajímateli do 10 dnů po skončení Nájmu, je Pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění Nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení Prostor svépomocí, a to na náklady Nájemce. V takovém případě tedy Pronajímatel nejprve Nájemce písemně vyzve k vyklizení Prostor v náhradním termínu (přičemž tento náhradní termín bude stanoven nejméně pět pracovních dnů po dni, kdy byla výzva k vyklizení předána k poštovní přepravě za účelem jejího doručení Nájemci). Pokud Nájemce ani v tomto náhradním termínu prostory sám nevyklidí a řádně Pronajímateli nepředá Předmět nájmu, je Pronajímatel oprávněn prostory sám vyklidit a movité věci Nájemce umístit po dobu 30 dní v náhradních prostorách, to vše na náklady Nájemce.

## 21 SMLUVNÍ POKUTY

- 21.1 Za porušení povinnosti Nájemce uvedené v článku 3.1 této Smlouvy (účel Nájmu) je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500.000 Kč (slovy: pět set tisíc korun českých), a to za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.
- 21.2 Za porušení kterékoliv povinnosti Nájemce uvedené v článku 4 této Smlouvy je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 30.000 Kč (slovy: třicet tisíc korun českých), a to za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.
- 21.3 Za porušení povinnosti Nájemce uvedené v článku 9 této Smlouvy (úprava Prostor Nájemcem) je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 25.000 Kč (slovy: dvacet pět tisíc korun českých), a to za každý i započatý den prodlení s plněním této povinnosti, a to až do dne jejího splnění.
- 21.4 Za porušení povinnosti Nájemce uvedené v článku 13 této Smlouvy (předložení pojistných smluv) je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 25.000 Kč (slovy: dvacet pět tisíc korun českých), a to za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.
- 21.5 Za porušení povinnosti Nájemce uvedené v článku 14 této Smlouvy a neumožnění přístupu Pronajímatele do Prostor je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), a to za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.

- 21.6 Za porušení povinnosti Nájemce uvedené v článku 15.1 této Smlouvy (bez ohledu na skutečnost, zda takové porušení Nájemce zavíní), je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč (slovy: jeden milion korun českých).
- 21.7 Za porušení povinnosti Nájemce uvedené v článku 16.3 této Smlouvy v případě, že si Nájemce neopatří předchozí písemný souhlas vyžadovaný tímto článkem, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200.000 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých), a to za každý i započatý den prodlení s plněním této povinnosti, a to až do dne jejího splnění.
- 21.8 Za porušení povinnosti Nájemce uvedené v článku 20 této Smlouvy v případě, že Nájemce nevyklídí a nepředá Prostory po ukončení platnosti této Smlouvy zpět Pronajímateli, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200.000 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých), a to za každý i započatý den, kdy Nájemce Prostory nevyklídí a nepředá.
- 21.9 Smluvní pokutu vyúčtuje oprávněná Smluvní strana druhé Smluvní straně písemně včetně uvedení konkrétního ustanovení Smlouvy, které bylo Smluvní stranou porušeno.
- 21.10 Smluvní pokuty jsou splatné 21. (jedenadvacátý) den ode dne doručení písemné výzvy oprávněné Smluvní strany k jejich úhradě povinnou Smluvní stranou, není-li ve výzvě uvedena lhůta delší.
- 21.11 Není-li dále stanoveno jinak, zaplacení jakékoliv sjednané smluvní pokuty nezavazuje povinnou Smluvní stranu povinnosti splnit své závazky.
- 21.12 Celková výše smluvních pokut není limitována. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody vzniklé porušením smluvní povinnosti Nájemce, které se příslušná smluvní pokuta týká.
- 21.13 Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, řídí se výše úroků z prodlení nařízením vlády č. 351/2013 Sb., případě jiným předpisem, který toto nařízení v budoucnu nahradí.
- 21.14 Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody.

## 22 ŘEŠENÍ SPORŮ

- 22.1 Smluvní strany se dohodly, že smluvní vztah upravený touto Smlouvou a právní vztahy ve Smlouvě výslovně neupravené a z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména pak Občanským zákoníkem a Zákonem o majetku státu.
- 22.2 Smluvní strany se zavazují vyvinout maximální úsilí k odstranění vzájemných sporů vzniklých na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou, včetně sporů o její výklad či platnost, a usilovat o jejich vyřešení nejprve smírně prostřednictvím jednání oprávněných osob nebo pověřených zástupců.
- 22.3 Nebude-li sporná záležitost vyřešena do šedesáti (60) dnů ode dne doručení výzvy k smírnému vyřešení sporu zaslané kteroukoliv Smluvní stranou druhé Smluvní straně, bude tento spor rozhodován s konečnou platností u příslušného obecného soudu České republiky.
- 22.4 Smluvní strany se dohodly, že v souladu s § 89a zákona č. 99/1963, občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, bude výlučně pro veškeré spory z této Smlouvy plynoucími, místně příslušný soud Pronajímatele.

## 23 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 23.1 Smluvní strany se dohodly, že za bezesmluvní užívání předmětných Prostor v období od 1. 6. 2019 do doby účinnosti této Smlouvy (1. 7. 2019) náleží Pronajímateli náhrada ve výši 920.070 Kč a 87.100 Kč; tj. celkem 1.007.170 Kč (slovy: jeden milion sedm tisíc sto sedmdesát korun českých). Nájemce se zavazuje zaplatit tuto náhradu spolu s první splátkou Nájemného a poplatků za služby související s Nájemným dle článku 6.2 této Smlouvy na účty uvedené ve Smlouvě.
- Náhrada ve výši 920.070 Kč (slovy: devět set dvacet tisíc sedmdesát korun českých) bude uhrazena na číslo účtu Pronajímatele pro platby nájmu: 19-629001/0710 a
- náhrada ve výši 87 100 Kč (slovy: osmdesát sedm tisíc sto korun českých) bude uhrazena na číslo účtu Pronajímatele pro platby záloh na služby: 629001/0710.
- 23.2 Tato Smlouva se řídí českým právem. Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran o předmětu této Smlouvy.
- 23.3 Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí, pokud to povaha těchto práv a povinností nevyklučuje, na právní nástupce Smluvních stran.
- 23.4 Pokud by se kterékoliv ustanovení této Smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným nebo se jím stalo po uzavření této Smlouvy, pak tato skutečnost nezpůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této Smlouvy, nevyplývá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.
- 23.5 Smluvní strany vyloučí aplikaci ustanovení § 2315 Občanského zákoníku; skončí-li Nájem Nájemce výpovědí ze strany Pronajímatele z jakéhokoliv důvodu, Nájemce nemá nárok na náhradu za převzetí zákaznické základny.
- 23.10 Smluvní strany vyloučí rovněž aplikaci ustanovení § 557 Občanského zákoníku.
- 23.6 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou níže uvedené přílohy:
- Příloha č. 1: Plán Prostor
- Příloha č. 2: Oprávněné osoby smluvních stran
- Příloha č. 3: Výpočtový list
- 23.7 Uvedené přílohy jsou rozhodné pro stanovení práv a povinností Smluvních stran po dobu účinnosti této Smlouvy. Podstatné změny nebo odchylky od obsahu těchto příloh za dobu účinnosti této Smlouvy vyžadují písemný souhlas Pronajímatele – Odboru hospodářských služeb. Výše uvedená ustanovení této Smlouvy tím nejsou dotčena.
- 23.8 Smluvní strany souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla veřejně přístupná ve smyslu příslušných obecně závazných právních předpisů, může být zejména bez jakéhokoliv omezení zveřejněna na oficiálních internetových stránkách ministerstva pro místní rozvoj ([www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)).
- 23.9 Smluvní strany se dohodly, že v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), tuto Smlouvu v registru smluv uveřejní Ministerstvo pro místní rozvoj.

Č. j.: 27998/2019-93/8

Číslo v CES: 5819

Číslo úkolu: 0000/2132/01/93

23.10 Tuto Smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou Smluvních stran ve formě číslovaných dodatků této Smlouvy, podepsaných osobami oprávněnými jednat jménem Smluvních stran s uvedením čísla CES Pronajímatele, které je uvedeno v záhlaví této Smlouvy.

23.11 Tato Smlouva je vyhotovena v českém jazyce ve 3 (třech) vyhotoveních s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží 2 (dvě) vyhotovení a Nájemce 1 (jedno) vyhotovení.

**Smluvní strany prohlašují, že je jim znám celý obsah Smlouvy a že tuto Smlouvu uzavřely na základě své svobodné a vážné vůle. Na důkaz této skutečnosti připojují své podpisy.**

V Praze dne 26.6.2019

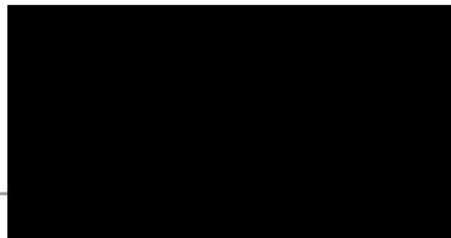
Za Pronajímatele:



Česká republika  
Ministerstvo pro místní rozvoj  
JUDr. Simeona Zikmundová  
náměstkyně pro řízení sekce  
ekonomicko-provozní

V Praze dne 26.6.2019

Za Nájemce:



CULT, s.r.o.  
jednatel



Č. j.: 27998/2019-93/8

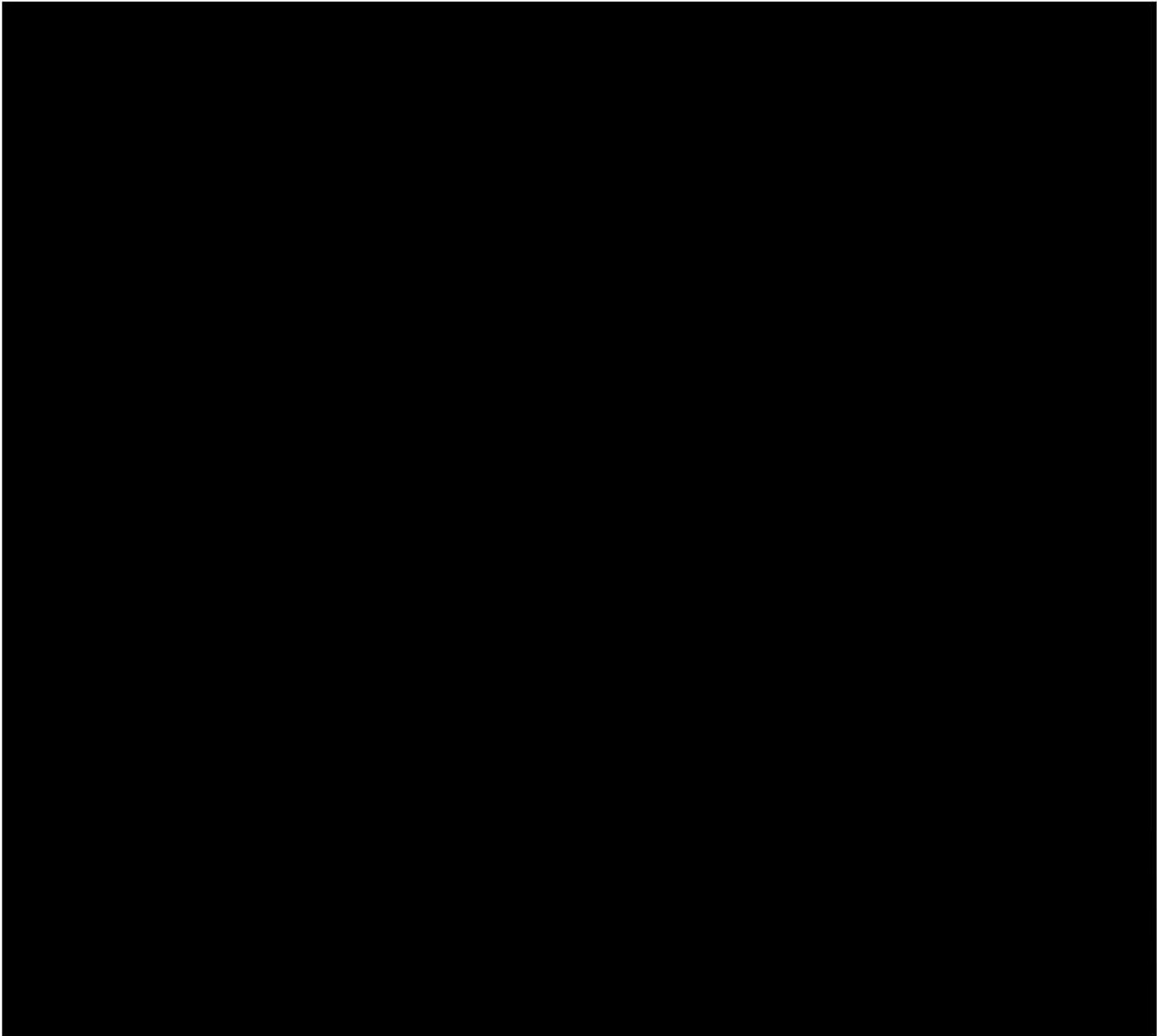
Číslo v CES: 5819

Číslo úkolu: 0000/2132/01/93

**Příloha č. 1**

**Plán prostor**

*přízemí*





Č. j.: 27998/2019-93/8

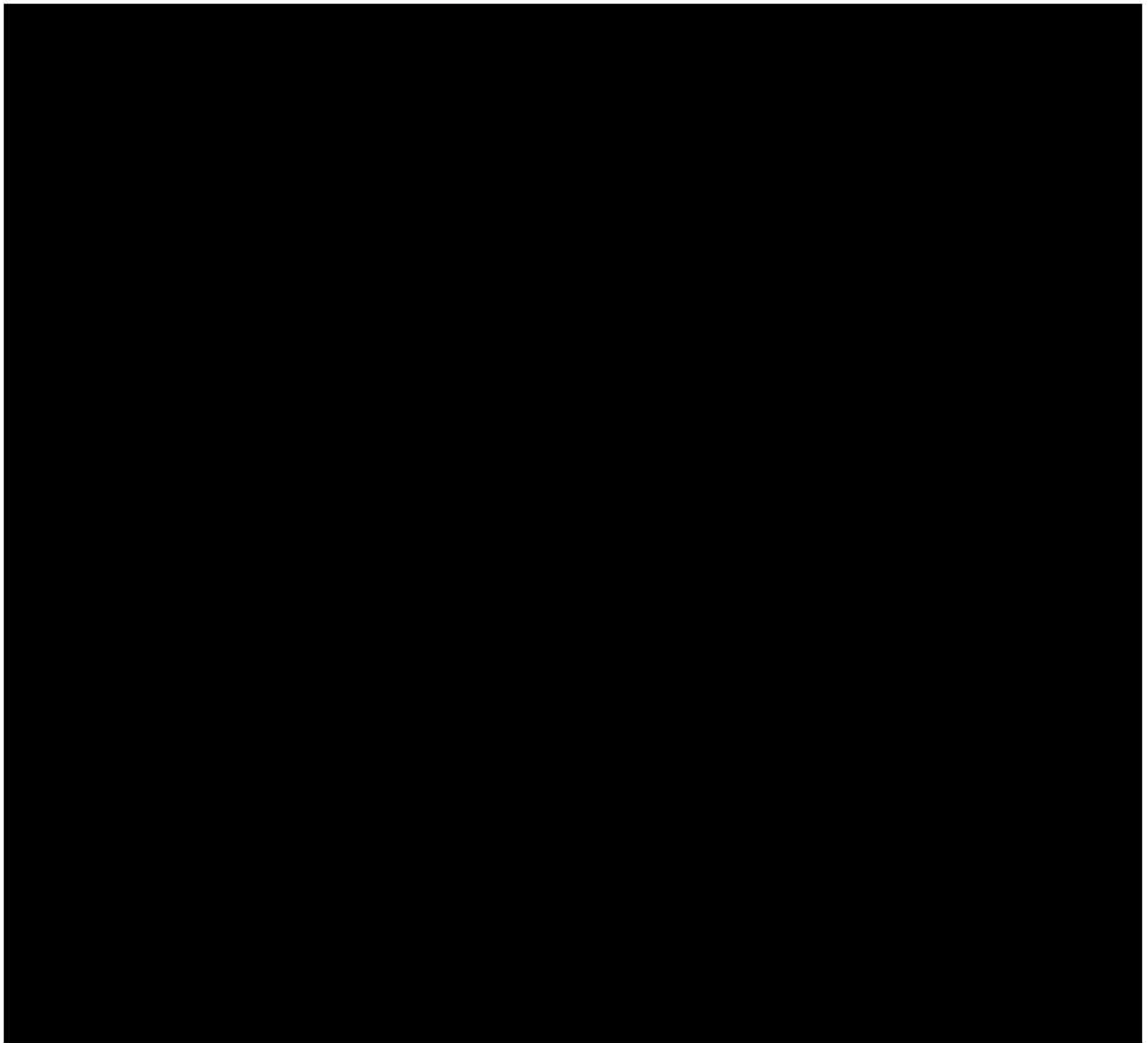
Číslo v CES: 5819

Číslo úkolu: 0000/2132/01/93

**Příloha č. 1**

**Plán prostor**

mezipatro





Č. j.: 27998/2019-93/8

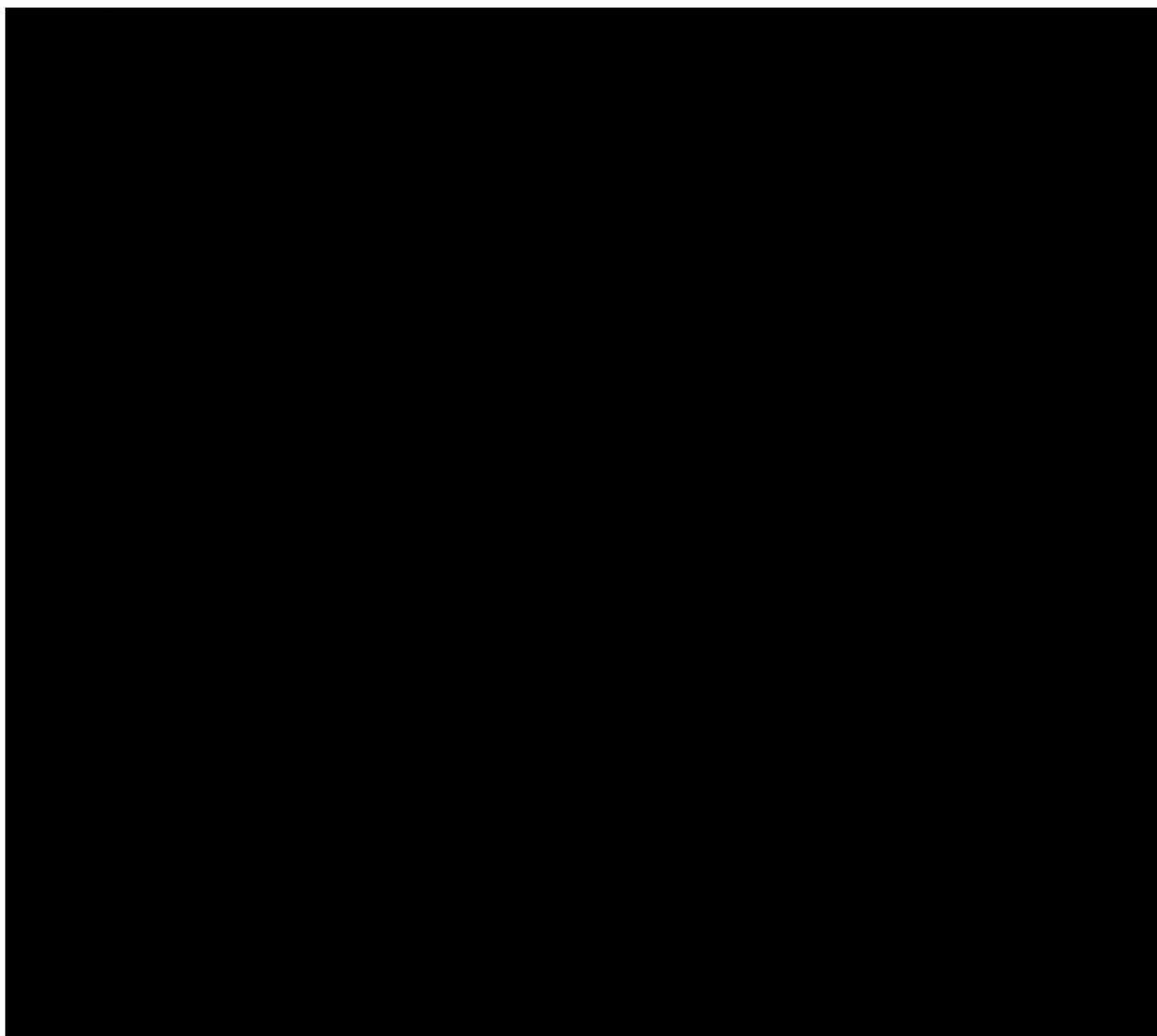
Číslo v CES: 5819

Číslo úkolu: 0000/2132/01/93

**Příloha č. 1**

**Plán prostor**

1. suterén


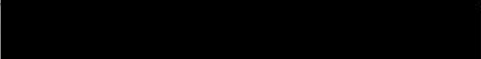





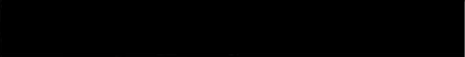
**Příloha č. 2**  
**Oprávněné osoby smluvních stran**

**ZA PRONAJÍMATELE**

- ve věcech smluvních a obchodních

Jméno, příjmení	JUDr. Simeona Zikmundová
Adresa	--
E-mail	
Telefon	

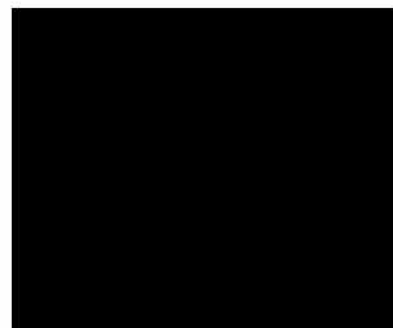
- ve věcech technických a realizačních

Jméno, příjmení	Ludmila Nosková
Adresa	--
E-mail	
Telefon	

**ZA NÁJEMCE**

- ve věcech smluvních, obchodních a ve věcech technických a realizačních

Jméno, příjmení, funkce	
Adresa	
E-mail	
Telefon	







**Příloha č. 3**  
**Výpočtový list**

pro výpočet úhrad za služby spojené s nájmem nebytových prostor v objektu  
Ministerstva pro místní rozvoj ČR, Na Příkopě 390/3-5, Praha 1

Nájemce: **CULT, s.r.o.**

**Předpis záloh za služby:**

1. Vodné, stočné

<b>Měsíční záloha:</b>	<b>1 700 Kč</b>
Celkem ročně:	20 400 Kč

2. Odvod srážkových vod

<b>Měsíční záloha:</b>	<b>100 Kč</b>
Celkem ročně:	1 200 Kč

3. Elektrická energie

<b>Měsíční záloha:</b>	<b>70 300 Kč</b>
Celkem ročně:	843 600 Kč

4. Vytápění, ohřev TUV

<b>Měsíční záloha:</b>	<b>15 000 Kč</b>
Celkem ročně:	180 000 Kč

<b>Měsíční zálohy za služby celkem:</b>	<b>87 100 Kč</b>
Celkem ročně:	1 045 200 Kč

