

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

(uzavřená v souladu s Občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb.)

## **Pronajímatel:**

Filosofický ústav AV ČR, v.v.i.,  
se sídlem v Praze 1, Staré Město, Jilská 1, IČ: 67985955  
zastoupený ředitelem PhDr. Ondřejem Ševečkem, PhD.

a

Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.,  
se sídlem v Praze 1, Staré Město, Jilská 1, IČ: 68378025,  
zastoupený ředitelem RNDr. Tomášem Kosteckým, CSc.

a

Ústav dějin umění AV ČR, v.v.i.,  
se sídlem v Praze 1, Staré Město, Husova 4, IČ: 68378033,  
zastoupený ředitelem Prof. PhDr. Vojtěchem Lahodou, CSc.  
(dále i jen AVČR)

a

## **Nájemce:**

Keystone Production s.r.o., se sídlem Praha 5 – Hlubočepy, Hlubočepská 1113/33E,  
PSČ 152 00, IČO 28412435, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským  
soudem v Praze, oddíl C, vložka 139669,  
zastoupená jednatelem Ing. Jiřím Londínem  
(dále i jen KP)

## **Preambule-Úvodní ustanovení**

Pronajímatelé jsou podílovými spoluvlastníky historické budovy Na Perštýně 18, Praha 1 a v minulosti provedli stavební úpravy, které umožňují oddělit vstup do areálu ústavů AV ČR od vstupu do podzemních prostor areálu, které tak mohou být využity k podnikatelským účelům.

Nájemce (KP) se rozhodl využít výše uvedené podzemní prostory s novým vstupem z Jilské ulice tak, aby mohla být zahájena nová kapitola ve využití historické budovy pro každodenní návštěvníky ke kulturním účelům a to vybudováním a provozováním jazzového klubu včetně kvalitních služeb. Komorní jazz, blues a spřízněné žánry nejsou masovou záležitostí, spíše vyžadují porozumění a koncentraci vnímavého a inteligentního publika v intimních prostorech.

Uspořádání podzemních prostor umožní další činnost diskusního podnikatelského klubu GOLEM, který na základě Smlouvy o pronájmu nebytových prostor s Pronajímatelem (AVČR) tyto prostory již dlouhodobě užívá. Původní Smlouva o pronájmu nebytových prostor uzavřená mezi Pronajímatelem a klubem GOLEM bude dohodou ukončena ke dni účinnosti této Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání mezi Pronajímatelem a novým nájemcem, tj. KP. Činnost klubu GOLEM bude poté realizována na základě podnájemní smlouvy mezi Nájemcem (KP) a GOLEM klubem.

K uzavření této smlouvy byl udělen předchozí písemný souhlas dozorčí rady Filosofického ústavu AV ČR, v.v.i., dne 23. 11. 2015 Sociologického ústavu AV ČR, v.v.i., dne 08.12.2015, Ústavu dějin umění AV ČR, v.v.i., dne 30.11.2015.

Uzavření této nájemní smlouvy bylo projednáno Akademickou radou AV ČR dne 23.12.2015.

## Článek I.

### Předmět nájmu a činnosti spojené s nájmem

#### 1. Předmět nájmu

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy čp. 352, ulice Husova, Praha 1, která je součástí pozemku parc.č. 380/1, vše zapsáno na LV č. 249 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha pro katastrální území Staré Město (dále jen Budova).

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v podzemí Budovy sloužící podnikání o celkové rozloze 334,70 m<sup>2</sup>, umístěné v Budově uvedené výše a určené pro kulturní a klubové činnosti a označené na plánu (přízemí, suterén), který je Přílohou této smlouvy, takto:

3b	schodiště	24,6
01b	sál	88,5
02b	chodba	14,1
03b	šatna	12,6
04b	rozvaděč	4,8
05b	sklípek	22,2
06b	klub	18,7
07b	chodba	13,8
08b	bar	33,7
09b	chodba	8,1
010b	WC	4,5
011b	WC ženy	9
012b	vodoměr	4,5
013b	WC	4
014b	sklad	4
015b	chodba	4,5
016b	sklad	13,5
017b	chodba	11
018b	chodba	5
019b	umývárna	6
15	stroj.vzduch.	19,1
16	kancelář	8,5
	Celkem m <sup>2</sup>	334,7

1.2 Dále je předmětem nájmu i parkovací místa pro stání osobních vozidel umístěné v prostoru dvora na pozemku parc.č. 380/1. Parkovací místa jsou označena čísly 1, 2, 3 a tato místa lze užívat celodenně. Parkovací schéma je uvedeno na plánu, který je Přílohou této smlouvy včetně Parkovacího řádu.

Pronajímatel nenesie odpovědnost za případné škody na parkujících vozidlech. Nájemce je povinen zavírat vstupní vrata do domu čp. 4/352 v Husově ulici buď dálkovým ovladačem nebo požádáním vrátného po každém vjezdu či výjezdu.

#### 2. Využívání předmětu nájmu

2.1 Nájemce je oprávněn výše uvedené prostory upravit bez stavebních zásahů pro účely svého podnikání jako jazzový klub uvedený v Preambuli této smlouvy a následně je i užívat, pro tyto účely, tj. pro kulturní, výstavní a klubovou činnost s případným podáváním občerstvení. Předmět pronájmu byl zkolaudován jako „klub ČSAV“ a nájemce se zavazuje v případě, kdyby toto kolaudační oprávnění nebylo pro činnost nájemce dostatečné, požádat po provedených úpravách o kolaudační souhlas a tento předložit pronajímateli před zahájením činnosti. Nájemce ručí za případný postih pronajímatele vztahující se k užívání prostor nájemcem.

Náklady na úpravy a s nimi souvisejícími činnostmi nese v plné výši Nájemce. Po skončení nájmu uvede nájemce najaté prostory do původního stavu, pokud se strany písemně nedohodnou jinak.

Ó předání a převzetí prostor bude vždy zpracován předávací protokol, podepsaný oběma smluvními stranami.

**2.2** Předmět nájmu bude též jeden den v týdnu užíván pro klubovou činnost spolku GOLEM – podnikatelský a diskusní klub, se sídlem Na Perštýně 18, 110 00 Praha 1, IČ 41193253 (dále jen GOLEM klub, resp. budoucí podnájemce). Spolek je zapsán ve veřejném rejstříku v souladu s platnou právní úpravou.

Toto užívání předmětných prostor bude realizováno na základě podnájemní smlouvy uzavřené mezi Keystone Production s.r.o. a GOLEM klubem. Pronajímatel dává touto Smlouvou o nájmu prostoru sloužícího podnikání Nájemci souhlas s uzavřením takové podnájemní smlouvy, kterou nájemce na výzvu předloží pronajímateli.

**2.3** Nájemce po vzájemné dohodě o obsahu a termínu umožní Pronajímateli užití najatých prostor pro aktivity AVČR. Obdobně bude možné i jednorázové využití dvora Budovy pro kulturní činnost organizovanou společně Pronajímatelem a Nájemcem.

### **3. Označení Nájemce na Budově**

**3.1** Nájemce je oprávněn umístit na Budovu identifikaci své činnosti spočívající ve střídaném umístění 1 strany A4 v jednom z následujících výkladců (oken):

- jeden z výkladců Pronajímatele v ulici Na Perštýně - okno do průjezdu vedle vrat, na plátku INP označené písmenem A;

- jeden z výkladců Pronajímatele v ulici Jilská vedle vchodu do pronajímaných prostor - na plátku INP označené písmenem B

**3.2** GOLEM klub využije pro označení vstupu štítek na zvonku v ulici Jilská

**3.3** Umístění jakýchkoliv jiných označení je možné pouze po projednání a se souhlasem orgánů památkové péče a pronajímatele.

## **Článek II.**

### **Doba nájmu a skončení nájmu**

1. Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou v délce 5(pěti) let počínaje dnem 1.2.2016. Tato smlouva se prodlužuje o dalších pět let, pokud ve lhůtě 6 měsíců před uplynutím doby nájmu ani jedna smluvní strana nesdělí druhé, že na takovém prodloužení nemá zájem. Případné druhé a další opakované prodloužení musí být případně dohodnuto písemně smluvními stranami.

2. Tuto smlouvu je možné vypovědět z důvodů stanovených právními předpisy. Výpovědní doba je sjednána v délce 6 měsíců. V případě závažného porušení smlouvy činí výpovědní doba 2 měsíce. Výpovědní lhůta počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3. Námitky proti výpovědi se řídí ustanoveními zákona.

## **Článek III.**

### **Předání a převzetí předmětu nájmu**

1. Předmět nájmu uvedený v čl. 1 této smlouvy předá Nájemci do užívání Pronajímatel, popř. jím pověřená osoba. Ó předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi Pronajímatelem a Nájemcem sepsán předávací protokol, který se jejich podpisem stane přílohou této smlouvy. Do protokolu se uvede stav předmětu nájmu a jeho vybavení, případné závady, budou-li zjištěny, stav měřidel energií a seznam předávaných věcí. Ó odstranění zjištěných závad platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.

2. Po ukončení nájemní smlouvy se Nájemce zavazuje předat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s provedenými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas Pronajímatele. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou

údržbou, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí Nájemce nejpozději k termínu zpětného předání. Pokud tak Nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu Pronajímatel na náklad Nájemce.

#### Článek IV.

##### Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za předmět nájmu činí celkem **580.000,- Kč (slovy: pětsetosmdesát tisíc korun českých) ročně** a bude rozdělené do 4(čtyř) pravidelných čtvrtletních splátek, splatných na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem na počátku každého kalendářního čtvrtletí.
2. Vedle nájemného uhradí nájemce náklady na služby související s nájmem takto:
  - a) náklady na spotřebovanou elektrickou energii na základě údajů dvou podružných elektroměrů, které jsou samostatné pro pronajímané prostory.
  - b) spotřebu studené vody podle údajů vodoměru měřícího spotřebu vody v pronajatých prostorách;
  - c) spotřebu teplé užitkové vody podle údajů vodoměrů, které budou instalovány pronajímatelem na přívody do prostoru nájmu;
  - d) stočné na základě údajů o spotřebě teplé a studené vody;
  - e) vytápění pronajatých prostor v poměru podle pronajatých ploch ve vztahu k celkovým vytápěným prostorám budov;
  - f) odvoz komunálního odpadu pevnou částkou.
3. Náklady na služby budou hrazeny zálohově čtvrtletně předem na základě zálohových faktur. Vyúčtování záloh bude provedeno 1x ročně na základě faktury dodavatelů služeb.
4. Nájemné i náklady na služby bude nájemci z pověření pronajímatelů fakturovat Středisko společných činností AV ČR, v. v. i., IČ 60457856. Faktury budou zasílány elektronicky na mailovou adresu sdělenou nájemcem. Za doručenu se faktura považuje okamžikem odeslání ze serveru odesílatele.
5. Výše záloh bude upravena v evidenčním listu stanovené pronajímatelem. Pronajímatel je oprávněn upravit výši záloh pro další období s ohledem na výši přeplatku či nedoplatku.
6. Náklady na telefonní pobočku č. 552 budou fakturovány měsíčně dle skutečnosti a splatné nejpozději do 15 dnů po obdržení faktury.
7. Všechny faktury pronajímatele budou splatné do 14 dnů od doručení. V případě prodlení s úhradou kterékoliv částky uhradí nájemce smluvní úrok z prodlení ve výši 0,5 % za každý započatý den prodlení.
8. Pronajímatel je od 1.1.2017 oprávněn každý rok upravit nájemné o inflaci za uplynulý kalendářní rok. Upravené nájemné bude obsaženo ve faktuře nájemného poté, co bude úředně stanovena míra inflace v České republice, většinou ve faktuře za první kalendářní čtvrtletí.
9. V případě, že z důvodů na straně Pronajímatele (např. stavebně-technické poruchy a havárie nezpůsobené Nájemcem) a Nájemce tak nebude mít možnost předmět nájmu užívat ve smluveném rozsahu, zastavují se okamžitě platby na úhradu nájemného a služby dle odstavců ad 1) až ad 5) do doby odstranění vad předmětu nájmu a smluvní strany se zavazují k urychlenému projednání nastalé situace a dohodnutí podmínek nájmu a služeb a výše jejich úhrady. Tato dohoda bude písemná a bude podkladem pro zpracování Dodatku této smlouvy.

## Článek V.

### Práva a povinnosti spojené s nájmem

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem jsou obecně upraveny v platných právních předpisech, zejména v zákoně č.89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Stavební úpravy v předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.
3. Nájemce je oprávněn kdykoliv po dobu platnosti nájemního vztahu mezi Pronajímatelem a Nájemcem uzavřít podnájemní smlouvu či jinou smlouvu týkající se předmětu nájmu (dále jen podnájemní smlouva) ve prospěch GOLEM klubu pro jeho klubovou činnost. Pronajímatel s uzavřením podnájemní smlouvy souhlasí.
4. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli po dohodě termínu vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly předmětu nájmu, zejména ke kontrole a údržbě předmětu nájmu a dodržování bezpečnostních a požárních předpisů.  
Vzhledem k tomu, že objekty v areálu AV – ČR Jilská – Husova jsou ve společném vlastnictví více právních subjektů ( Pronajímatel ) jsou úkoly v oblasti PO plněny v rámci integrovaného systému vytvořeného na základě dohody spoluvlastníků areálu. Z výše uvedeného důvodu je nájemce povinen provozovat svoji činnost důsledně s ohledem na dokument „Začlenění areálu do kategorie činností se zvýšeným požárním nebezpečím“, neboť se jedná o prostory, u kterých nejsou běžné podmínky pro požární zásah. Nájemce je povinen především zajistit, že dveře na únikových cestách musí být ve směru úniku průchozí bez dalších opatření a nesmí zajištěním proti vstupu nepovolaných osob bránit úniku evakuovaných osob. Na únikových cestách nesmí ani krátkodobě umísťovat jakýkoli materiál nebo cokoli skladovat. Únikové cesty musí být řádně označeny informativními značkami. Pronajímatel zajistí pravidelnou kontrolu a údržbu věcných prostředků PO a požárně bezpečnostních zařízení, které jsou umístěny v prostorách předmětu nájmu. Nájemce je povinen zajistit, aby předmětné prostředky PO a požárně bezpečnostní zařízení nebyly vyřazovány z provozu, byly trvale k dispozici na volně a dobře přístupných a viditelně, informativními značkami označených místech.
5. Pronajímatel zajistil pojištění předmětu nájmu v rozsahu základního pojištění nemovitosti a zavazuje se toto pojištění i nadále udržovat v platnosti. Ostatní pojištění si zajistí Nájemce sám na vlastní náklady.
6. Nájemce oznámí též Pronajímateli případnou havárii, poškození předmětu nájmu jinými osobami nebo poruchy technického zařízení.
7. Nájemce odpovídá za škody na majetku Pronajímatele způsobené provozem a činností Pronajímatele v předmětu nájmu
8. Pronajímatel neuděluje a neudělil souhlas s převodem nájmu v případě převodu podnikatelské činnosti Nájemce, jíž prostor slouží, na jiný subjekt.
9. Pronajímatel neudělil po dobu platnosti této nájemní smlouvy souhlas s nájmem jiné části Budovy jinému subjektu za účelem provozování hudebního klubu.
10. V případě, že bude z jakýchkoliv důvodů ukončen nájem kteroukoliv ze smluvních stran, oznámí tuto skutečnost v dostatečném předstihu každá ze stran samostatně spolku GOLEM – podnikatelský a diskusní klub, se sídlem Na Perštýně 18, 110 00 Praha 1, IČ 41193253, neboť tento spolek je oprávněn z jiných smluvních vztahů s oběma účastníky této Smlouvy oprávněn k uzavření nájemní smlouvy s Pronajímatelem.
11. Nájemce je povinen dbát při nájmu na dobré mravy, zejména dodržování nočního klidu, dodržování základních pravidel slušnosti návštěvníků při odchodu z předmětu nájmu. Při zjištění jakýchkoliv nedostatků je nájemce povinen provést nezbytná opatření k zabránění opakování takových nedostatků.
12. Nájemce je povinen provádět údržbu a drobnou opravu pronajatých prostor na vlastní náklady, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů. Podle věcného vymezení se za drobnou údržbu a drobné opravy považují tyto opravy a výměny: a) opravy či výměny

jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů, e) opravy indikátorů vytápění, f) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, vestavěných a přistavěných skříní, včetně opravy či výměny drobných součástí předmětů v této větě pod písm. a) – f) uvedených. Podle výše nákladů se za drobnou údržbu a drobné opravy považují další údržba a opravy pronajatých prostor, které nejsou uvedeny v předchozí větě, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 10 000,- Kč bez DPH. Provádí-li se na téže věci několik údržeb či oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související údržbu či opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s údržbou či opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení údržby či opravy, se do nákladů na tuto údržbu či opravu nezapočítávají.

13. Nájemce je povinen provést dle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně generální úklid a výmalbu pronajatých prostor.

14. Pronajímatel má právo provést kdykoliv v pronajatých prostorách kontrolu stavu. V případě kontroly v době nepřítomnosti nájemce nebo jeho zástupce pronajímatel kontaktuje nájemce a umožní mu účastnit se takové prohlídky.

## **Článek VI.**

### **Společná ustanovení**

1. Smluvní strany sjednaly, že zásilky budou doručovány na adresu stran uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pro doručování pronajímatelům se zásilka považuje za doručenou doručením posledním. Pokud příjemce odmítne převzít zásilku či marně uplyne lhůta k převzetí zásilky a zásilka se vrátí odesílateli jako nedoručená, dohodly se strany výslovně na tom, že taková zásilka se považuje za doručenou uplynutím třetího dne po jejím odeslání druhé straně.

2. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat všechny právní předpisy a zajistit dodržování klidu a pořádku návštěvníky svých prostor.

3. Za závažné porušení smlouvy se považuje:

a) Prodlení s úhradou nájemného či jakékoliv jiné platby delší než 15 dnů;

b) Neodstranění závadného stavu (zanedbání běžné údržby a její neprovedení ani v náhradním termínu stanovené pronajímatelem s ohledem na rozsah zanedbání);

c) Opakované zjištění (druhé a další) porušení právních předpisů nájemcem.

## **Článek VII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

2. Případné změny či dodatky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou.

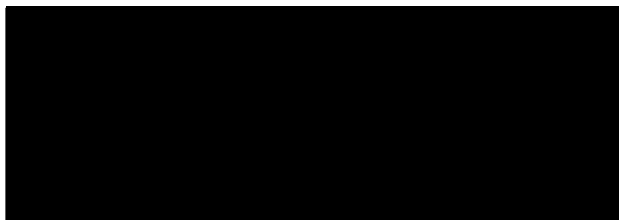
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý účastník této smlouvy obdrží po jednom vyhotovení.

Přílohy vč. předávacího protokolu:

1. Předávací protokol
2. Plánek IPP Budovy
3. Plánek INP Budovy
4. Plánek parkovacích stání
5. Parkovací řád

V Praze, dne 14.1.2016

**Pronajímatel:**



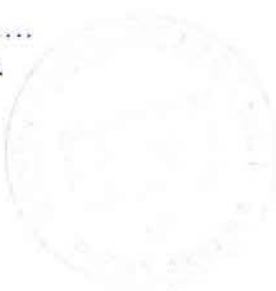
PhDr. Ondřej Seveček, Ph.D.  
ředitel  
Filosofický ústav AV ČR, v.v.i.



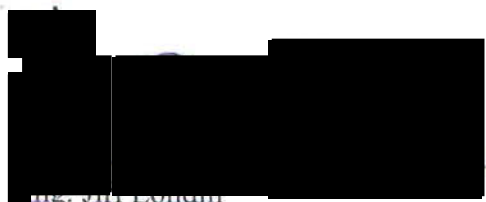
RNDr. Tomáš Koste[redacted], CSc.  
ředitel  
Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.



[redacted]  
Prof. PhDr. Vojtěch Lahoda, CSc.  
ředitel  
Ústav dějin umění AV ČR, v.v.i.



**Nájemce:**



[redacted]  
jednatel  
Keystone Production s.r.o.

**Keystone Production s.r.o.**  
Hlubočepská 1113/33E  
152 00 Praha 5 - Hlubočepy  
IČO: 28412435 DIČ: CZ28412435