

INSTITUT UMĚNÍ - DIVADELNÍ ÚSTAV

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

a

FAST SOUVENIRS s.r.o.

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

*uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a zákona č. 219/2000 Sb., o
majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, tuto*

nájemní smlouvu (dále jen „smlouva“):

Článek I.

Předmět a účel této smlouvy

- 1.1. Dne 30.03.2011 byla mezi společnostmi [redacted] a [redacted], jakožto tehdejšími nájemcem, a nájemcem společností FAST SOUVENIRS s.r.o. (dříve [redacted]), uzavřena Dohoda o změně v osobě nájemce ve Smlouvě o nájmu nebytových prostor a nájmu nemovitosti uzavřené dne 01.02.2011 mezi společností [redacted] s.r.o. a pronajímatelem Institutem umění – Divadelním ústavem (dále jen „**Předchozí nájemní smlouva**“), na základě které vstoupila na základě své pravé vůle a nikoli v tísní společnost FAST SOUVENIRS s.r.o. (dříve [redacted]) na místo tehdejšího nájemce, tedy do všech jeho závazků, práv a povinností vyplývajících z Předchozí nájemní smlouvy a touto Předchozí nájemní smlouvou založenými. Nájemní smlouva byla změněna Dodatkem č. 1 uzavřeným dne 19.12.2011.
- 1.2. Předmětem této nájemní smlouvy je smluvní úprava veškerých závazků, práv a povinností vzniklých mezi účastníky této smlouvy z nájemního vztahu (nájmu), přičemž účelem této smlouvy je sjednání jejího obsahu, a to zejména vzájemných práv a povinností (závazků) v souladu s jednoznačnou a svobodnou vůlí těchto účastníků, jakož i obecně závaznými právními předpisy.

Článek II.

Identifikace nemovitosti a právních vztahů

- 2.1. Pronajímatel prohlašuje, že je právnickou osobou, která v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, hospodaří s majetkem státu, tj. mimo jiné s nemovitostmi **v kat. území Staré Město, obec Praha**, a to:
 - a) se spoluvlastnickým podílem o velikosti 2/3 **na budově č.p. 595**, postavené na poz. parc. č. St. 612, která je umístěna v Pražské památkové rezervaci a je historickým památkově chráněným objektem (dále jen „**předmětná budova**“),
 - b) se spoluvlastnickým podílem o velikosti 2/3 **na pozemku parc. č. St. 612**, o celkové výměře 1.698 m², druh zast. plocha a nádvoří Praha (dále jen „**pozemek parc. č. 612**“),

zapsanými na LV č. 644 vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha;

- c) s pozemkem parc. č. 613, o výměře 448 m², druh ostatní plocha, jiná plocha, zapsaným na LV č. 232 vedeným Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jen „**pozemek parc. č. 613**“),

vše pod adresou Celetná 17, Praha 1 (dále jen „**předmětné nemovitosti**“).

Předmětné nemovitosti jsou umístěny v Pražské památkové rezervaci a předmětná budova je historickým památkově chráněným objektem.

Kopie LV č. 644 a LV č. 232 jsou nedílnou součástí této smlouvy jako její **příloha č. 1 a 2**.

- 2.2. Na základě článku I. odst. 1 Dohody o výkonu spoluvlastnických práv a povinností k předmětné budově č. p. 595 s pozemky v Praze 1, Celetná 17 uzavřené dne 28.06.2007 mezi pronajímatelem, [redacted] a spoluvlastníkem pozemku parc. č. 612 (spoluvlastnický podíl o velikosti 2/3), a [redacted]

[redacted] 1/6), jakožto menšinovými spoluvlastníky předmětných nemovitostí a tedy i k výlučnému uzavírání nájemních smluv a jejich dodatků vlastním jménem, a to na účet všech spoluvlastníků.

- 2.3. Pronajímatel prohlašuje, že je v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb. a podle dohody o výkonu spoluvlastnických práv a povinností uvedené v odstavci 2.2. oprávněn přenechat prostory sloužící podnikání umístěné v předmětné budově do dočasného užívání (nájmu).
- 2.4. Pronajímatel a nájemce společně prohlašují, že mají společně zájem pokračovat v nájemním vztahu založeném Předchozí nájemní smlouvou ve znění všech dodatků přesně označenými v odst. 1.1. této smlouvy, a to v návaznosti na právní účinky jednání nájemce podle ustanovení odst. 5.1. Předchozí nájemní smlouvy (odst. 14.3.).

Článek III. Předmět nájmu

- 3.1. Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou prostory sloužící podnikání, a to:

- prodejní prostory o výměře 77,46 m² v 1. nadzemním podlaží předmětné budovy,
- skladové prostory o výměře 2,25 m² umístěné v 1. podzemním podlaží předmětné budovy a
- skladové prostory o výměře 1,92 m² umístěné v 1. nadzemním podlaží budovy,

(dále jen „**pronajímané prostory sloužící podnikání**“).

Pronajímané prostory sloužící podnikání jsou přesně zakresleny v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její **příloha č. 3**.

- 3.2. Nájemce je dále oprávněn užívat pro svou potřebu současně i další společné nebytové prostory o výměře 19,33 m² (chodba, WC) užívané společně s ostatními nájemci, které stavebně technicky i funkčně souvisí s pronajatými nebytovými prostory.
- 3.3. Pronajímatel přenechá nájemci do užívání pronajímané prostory sloužící podnikání a to za podmínek sjednaných v této smlouvě a nájemce zaplatí za nájem podle této smlouvy pronajímateli sjednané nájemné a úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním pronajímaných prostor sloužících podnikání.
- 3.4. Nájemce je oprávněn užívat pronajímané prostory sloužící podnikání výhradně k účelu sjednanému v této smlouvě (odst. 4.1.), umístit do těchto pronajímaných prostor svoji provozovnu, a to v souladu s touto smlouvou a příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Nájemce zároveň prohlašuje, že je mu známo stavebně technické určení i funkční stav pronajímaných prostor sloužících podnikání a že předmět nájmu je podle tohoto určení funkčně vhodný pro účel nájmu sjednaný v článku IV. v souladu s obecně závaznými stavebními předpisy a správními rozhodnutími příslušného stavebního úřadu a že v tomto stavu pronajímané prostory sloužící podnikání přejímá.

Článek IV. Účel nájmu

- 4.1. Nájemce je oprávněn využívat pronajímané prostory sloužící podnikání specifikované v odst. 3.1. pouze pro sjednaný, resp. odsouhlasený účel, tj. zejména jako prostory určené k obchodu a/nebo službám (prodejní prostory) a/nebo jako skladové prostory a/nebo k administrativní činnosti (kanceláře), a to vždy v souladu s předmětem podnikání nájemce zapsaným ke dni uzavření této smlouvy v obchodním rejstříku. Pokud by nájemce užíval pronajímané prostory sloužící podnikání k jinému než sjednanému, příp. odsouhlasenému účelu nájmu, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit a to za podmínek dále v této smlouvě sjednaných. Nájemce je dále oprávněn užívat další prostory uvedené v odst. 3.2. společně s ostatními nájemci.

Nájemce je oprávněn předmět nájmu specifikovaný

- a) v odst. 3.1. písm. a) užívat jako prostory určené k prodeji zboží,
b) v odst. 3.1. písm. b) a c) užívat jako skladové a provozní prostory a/nebo prostory určené k administrativní činnosti.
- 4.2. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce je oprávněn užívat pronajímané prostory sloužící podnikání (článek III.) i k jinému předmětu podnikání, než který má nájemce ke dni uzavření této smlouvy zapsán v obchodním rejstříku, a to za podmínky, že jakýkoliv budoucí předmět podnikání nájemce musí být vždy v souladu s dohodnutým účelem užívání pronajímaných prostor sloužících podnikání podle této smlouvy a zároveň v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu o účelu užívání předmětu nájmu.
- 4.3. Pokud dojde k řádné změně účelu nájmu, je nájemce oprávněn pronajímané prostory sloužící podnikání na své náklady pro nový účel zrekonstruovat, ale vždy jen s předchozím souhlasem pronajímatele, který takový souhlas nemůže bezdůvodně odeprít.

Článek V. Trvání nájmu

- 5.1. Vzhledem k tomu, že nájemce **ve smyslu ustanovení odst. 5.2. Předchozí nájemní smlouvy kvalifikovaně písemně oznámil dne 17.12.2015 pronajímateli**, tedy ve lhůtě 6 (šesti) měsíců před uplynutím doby nájmu sjednané v odst. 5.1. Předchozí nájemní smlouvy, že trvá na prodloužení nájmu o dobu dalších 5 (pěti) let, prodlužuje se nájem upravený touto smlouvou na dobu určitou, a to **od 1. července 2016 do 30. června 2021** (dále jen „**prodloužená doba nájmu**“), přičemž tato doba počíná běžet dnem nabytí obligacně – právní účinnosti této smlouvy.
- 5.2. Účinnost této smlouvy a doba nájmu se opakovaně prodlužuje vždy na dobu dalších dvanácti měsíců za podmínky, že nájemce nebo pronajímatel neoznámí vždy nejpozději 6 (šest) kalendářních měsíců před předpokládaným dnem skončení účinnosti této smlouvy a prodloužené doby nájmu, že na jeho skončení trvá. Současně se má za to, že hmotně právní lhůty uvedené v tomto odstavci smlouvy byly zachovány, jestliže ve výše uvedené lhůtě šestiměsíční lhůtě pro uplatnění práva bylo písemné oznámení nájemce nebo pronajímatele odesláno jako doporučená listovní zásilka nebo předáno osobně oprávněnému zástupci druhé smluvní straně oproti písemnému potvrzení o jeho převzetí.

Článek VI. Nájemné

- 6.1. Smluvní strany této smlouvy se dohodly na tom, že měsíční nájemné za užívání pronajímaných prostor sloužících podnikání činí **232.846,- Kč** (slovy: **Dvě stě třicet dva tisíc osm set čtyřicet šest korun českých**) bez DPH (dále jen „**sjednané měsíční nájemné**“) z toho:
- 1/3 nájemného 77.615,- Kč bez DPH,
 - 2/3 nájemného ve výši 155.231,- Kč + zákonná sazba DPH z této částky.
- 6.2. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli na tom, že pronajímatel je vždy k 1. lednu každého kalendářního roku následujícího po datu 31. prosince 2016 již bez dalšího oprávněn jednostranně zvýšit sjednané měsíční nájemné podle průměrné míry inflace měřené úhrnným indexem

spotřebitelských cen vyjádřeným v procentech, kterou zveřejňuje Český statistický úřad za uplynulý rok, a to za podmínky, že kumulativní míra inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen oznamovaná Českým statistickým úřadem přesáhne za období ode dne uzavření této smlouvy, nebo ode dne posledního zvýšení sjednaného měsíčního nájemného, hranici 10 % (dále jen „**zvýšené nájemné**“). Zvýšení sjednaného měsíčního nájemného pak musí odpovídat vypočtené míře inflace. Zvýšení sjednaného měsíčního nájemného je účinné od kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž toto jednostranné zvýšení pronajímatel písemně a s odůvodněním oznámí nájemci.

Do doby zveřejnění průměrné míry inflace za uplynulý rok, resp. úhrnného indexu spotřebitelských cen bude pronajímatel fakturovat sjednané měsíční nájemné ve shodné výši s posledním měsíčním nájemným zaplaceným v předchozím kalendářním roce. Měsíční platby zvýšeného nájemného následující po doručení písemného oznámení pronajímatele o inflačním zvýšení sjednaného měsíčního nájemného, je nájemce povinen platit již v nově stanovené výši.

Rozdíl mezi výší sjednaného měsíčního nájemného, zaplaceného v období od 1. ledna příslušného kalendářního roku do doby doručení oznámení pronajímatele o jeho inflačním zvýšení, a výší zvýšeného měsíčního nájemného, je splatný samostatně v nejbližším následujícím smluvním termínu pro splatnost sjednaného měsíčního nájemného.

- 6.3. V případě nových a/nebo zvýšených daňových a/nebo odvodových a/nebo poplatkových povinností stanovených nebo vyměřených pronajímateli v souvislosti s výkonem práva vlastnictví k předmětné budově (dále jen „**zvýšené platební povinnosti pronajímatele**“), je nájemce povinen platit **sjednané měsíční nájemné zvýšené o částku** odpovídající poměru zvýšení těchto platebních povinností a rozsahu (výměře) nájemcem užívaných pronajímaných prostor sloužících podnikání a to **od 1. (prvního) dne kalendářního čtvrtletí následujícího po písemném oznámení pronajímatele o zvýšení jeho platebních povinností.**
- 6.4. **Sjednané měsíční nájemné (odst. 6.1.) nebo zvýšené nájemné (odst. 6.2.) nebo zvýšené platební povinnosti pronajímatele (odst. 6.3.) je nájemce povinen platit měsíčně, a to vždy nejpozději do 5. dne kalendářního měsíce,** v němž nájemní vztah založený touto smlouvou trvá. Sjednané měsíční nájemné (odst. 6.1.) nebo zvýšené nájemné (odst. 6.2.) nebo zvýšené platební povinnosti pronajímatele (odst. 6.3.) je nájemce povinen platit **na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy,** pokud nebude mezi smluvními stranami dohodnuto jinak, a to na základě faktur vystavených pronajímatelem a splňujících náležitosti daňového dokladu. Za den zaplacení jakéhokoliv peněžního plnění sjednaného v tomto odstavci je považován den, ve kterém bude toto plnění připsáno na účet pronajímatele.
- 6.5. V případě porušení smluvních povinností nájemcem spočívajícím v prodlení nájemce s placením sjednaného měsíčního nájemného (odst. 6.1.) a/nebo se zaplacením zvýšeného nájemného (odst. 6.2.) a/nebo zvýšené platební povinnosti pronajímatele (odst. 6.3.), a to způsobem a ve lhůtách sjednaných v odst. 6.4., **je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.500,- Kč** (slovy: Dva_tisíce_pět_set korun českých) **za každý den prodlení** nájemce. Smluvní pokuta sjednaná v tomto odstavci je splatná pravidelně za každé jednotlivé období příslušného kalendářního měsíce, a to vždy do 5. dne následujícího kalendářního měsíce spolu se sjednaným měsíčním nájemným na základě faktury vystavené pronajímatelem splňující náležitosti daňového dokladu.
- 6.6. Prodlení nájemce se splněním jeho povinností sjednaných v odst. 6.4. a/nebo odst. 6.5. po dobu delší než 30 kalendářních dnů se považuje za porušení povinností nájemcem zvláště závažným způsobem podle § 2291 odst. 1 občanského zákoníku a je důvodem pro výpověď této smlouvy podle ustanovení odst. 11.8.

Článek VII.

Úhrada za plnění poskytovaná s nájmem

- 7.1. V nájmem podle odst. 6.1. nejsou zahrnuty náklady nezbytných plnění nebo služeb spojených nebo souvisejících s užíváním pronajímaných prostor sloužících podnikání s tím, že pronajímatel **umožní nájemci samostatný vlastní odběr elektrické energie** a zajistí nájemci dodávky vody a odvod odpadních vod (vodné a stočné), dodávku a rozvod tepla, dodávku elektrické energie do **společných prostor a ostrahu předmětné budovy** (dále jen „**plnění poskytovaná s nájmem**“).

- 7.2. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že **nájemce je povinen platit pronajímateli za plnění poskytovaná s nájmem měsíční paušální úhradu ve výši 5.000,- Kč**, k níž bude připočtena DPH v zákonné výši. **Pronajímatel nemá nárok na zaplacení jakýchkoliv doplatků** nad sjednanou paušální úhradu a nájemce nemá nárok na vrácení jakýchkoliv přeplatků ze sjednané paušální úhrady.
- 7.3. **Měsíční paušální úhrada** sjednaná v předchozím odstavci se skládá z jednotlivých plnění a/nebo služeb poskytovaných s nájmem:
- | | |
|---|--------------------|
| a) dodávka tepla, vodné a stočné | 4500 ,- Kč, |
| b) elektrická energie společných prostor, odvoz komunální a domácího odpadu | 500,- Kč, |
| celkem | 5.000,- Kč. |
- 7.4. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli na tom, že **pronajímatel je oprávněn již bez dalšího jednostranně zvýšit sjednanou celkovou měsíční paušální úhradu za plnění poskytovaná s nájmem** (odst. 7.2. a odst. 7.3.), pokud dojde ze strany dodavatelů plnění nebo poskytovatelů služeb k podstatnému zvýšení cen jednotlivých plnění a/nebo služeb poskytovaných s nájmem (odst. 7.3.). **Podstatným zvýšením cen** podle předchozí věty **se rozumí kumulativní zvýšení cen jakékoliv služby nebo plnění** uvedených v předchozím odstavci pod písm. a) - e) **o více než 10 %** k výši cen počínaje dnem 1.1.2017 (dále jen „**zvýšená měsíční paušální úhrada**“). Zvýšení úhrady musí procentuálně odpovídat zvýšené ceně konkrétního plnění nebo služby. Nájemce je reciprocně povinen platit zvýšenou měsíční paušální úhradu vždy od 1. (prvního) dne kalendářního měsíce následujícího po písemném oznámení pronajímatele o zvýšení celkové měsíční paušální úhrady za plnění poskytovaná s nájmem, a to v termínu splatnosti sjednaném mezi účastníky v odst. 7.6.
- 7.5. V případě jednostranného zvýšení měsíční paušální úhrady je pronajímatel povinen tuto skutečnost oznámit nájemci písemně před dnem splatnosti této úhrady, jinak je nájemce oprávněn platit úhradu v původní výši.
- 7.6. **Měsíční paušální úhradu** (odst. 7.2. a odst. 7.3.) **za plnění poskytovaná s nájmem nebo zvýšenou měsíční paušální úhradu** (odst. 7.4.) **je nájemce povinen platit měsíčně, a to vždy nejpozději do 5. dne příslušného kalendářního měsíce**, v němž nájemní vztah založený touto smlouvou trvá. Měsíční paušální úhradu za plnění poskytovaná s nájmem nebo zvýšenou měsíční paušální úhradu je nájemce povinen platit na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, pokud nebude mezi smluvními stranami dohodnuto jinak, a to na základě faktur vystavených pronajímatelem a splňujících náležitosti daňového dokladu. Za den zaplacení jakéhokoliv peněžního plnění sjednaného v tomto odstavci je považován den, ve kterém bude toto plnění připsáno na účet pronajímatele.
- 7.7. V případě porušení smluvních povinností nájemcem spočívajícím v prodlení nájemce s placením měsíční paušální úhrady (odst. 7.2. a odst. 7.3.) za plnění poskytovaná s nájmem a/nebo zvýšené měsíční paušální úhrady (odst. 7.4.), a to způsobem a ve lhůtách sjednaných v odst. 7.6., je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **2.500,- Kč** (slovy: Dva_tisíce_pět_set korun českých) za každý den prodlení nájemce. Smluvní pokuta je splatná pravidelně za každé jednotlivé období příslušného kalendářního měsíce, a to vždy do 5. dne následujícího kalendářního měsíce spolu s celkovým sjednaným nájemným na základě faktury vystavené pronajímatelem splňující náležitosti daňového dokladu.
- 7.8. Prodlení nájemce se splněním jeho povinností sjednaných v odst. 7.6. a/nebo odst. 7.7. po dobu delší než 30 kalendářních dnů **se považuje za porušení povinností nájemcem zvláště závažným způsobem podle § 2291 odst. 1 občanského zákoníku** a je důvodem pro výpověď této smlouvy podle ustanovení odst. 11.8.

Článek VIII.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 8.1. Pronajímatel je povinen nejpozději ke dni vzniku nájmu podle této smlouvy odevzdat nájemci pronajímané prostory sloužící podnikání ve stavu způsobilém ke sjednanému způsobu a účelu užívání a zajišťovat řádná plnění nebo služby spojené nebo související s užíváním pronajímaných prostor sloužících podnikání (odst. 7.1.).

- 8.2. Pronajímatel je povinen zajistit podmínky pro řádný a nerušený výkon práva nájmu po celou dobu nájemního vztahu. Za rušení výkonu práva nájmu se nepovažuje běžná pracovní činnost pronajímatele.
- 8.3. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci opravu poškození pronajímaných prostor sloužících podnikání, které vzniklo živelnou pohromou nebo okolnostmi, za které nájemce prokazatelně neodpovídá. Nájemce je povinen neprodleně ohlásit pronajímateli potřebu těchto oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit mu jejich provedení. V opačném případě se má za to, že pronajímatel neporušil své povinnosti vyplývající z této smlouvy a nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, která nesplněním této ohlašovací povinnosti vznikla.
- 8.4. Pronajímatel je oprávněn po předchozí dohodě s nájemcem provést v pronajímaných prostorech sloužících podnikání nezbytné opravy a/nebo udržovací práce a/nebo změny na předmětu nájmu (odst. 10.3.), které jsou nutné k odvrácení hrožících nebezpečí a/nebo k odstranění škod a/nebo odstranění havarijního stavu předmětné budovy nebo jejích částí a je taktéž oprávněn ze stejného důvodu provést kontrolu rozvodů elektrické energie, vody, plynu, teplé vody a ústředního vytápění (tepla), jakož i telefonních a dalších rozvodů a vedení umístěných v předmětu nájmu. Nájemce je povinen po předchozí dohodě a bez zbytečného odkladu umožnit pronajímateli či jím pověřeným osobám okamžitý vstup do pronajímaných prostor sloužících podnikání za účelem provedení takových nezbytných oprav a/nebo udržovacích prací a/nebo změn na předmětu nájmu a/nebo odstranění havarijního stavu a/nebo kontrolní činnosti, a to v souladu s ujednáním účastníků uvedeným v odst. 8.6. Jestliže nájemce poruší nebo nesplní tuto povinnost, objektivně odpovídá pronajímateli v celém rozsahu za škodu tím způsobenou. Pronajímatel je dále povinen na své náklady zajišťovat obvyklým způsobem provoz, údržbu a opravy zdrojů a rozvodů ústředního vytápění a centrálního ohřevu teplé vody s výjimkou průtokových ohřivačů vody, jakož i rozvodů elektrické energie, vody a odpadů umístěných ve zdi nebo v zemi, s výjimkou jakýchkoliv koncových zařízení.
- 8.5. Pronajímatel neodpovídá za škody na věcech vnesených nájemcem nebo třetími osobami do pronajímaných prostor sloužících podnikání a není povinen uzavírat v tomto směru žádné pojistné smlouvy. Pronajímatel taktéž neodpovídá za škody, které vzniknou v pronajímaných prostorech sloužících podnikání v důsledku užívání a/nebo v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem a/nebo s podnikatelskou činností nájemce. Pronajímatel taktéž neodpovídá za škody vzniklé v pronajímaných prostorech sloužících podnikání a způsobené odcizením, ztrátou nebo poškozením věci a/nebo za škody na věcech vnesených nájemcem nebo třetími osobami. Totéž platí i pro případ veškerých škod vzniklých nájemci na zdraví nebo životu jeho zaměstnanců či návštěvníků předmětu nájmu.
- 8.6. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do pronajímaných prostor sloužících podnikání a provést jejich prohlídku pouze v přítomnosti nájemce, či osoby jím pověřené, a to pouze za účelem kontroly účelu užívání předmětu nájmu a/nebo kontroly jejich stavebně technického stavu a/nebo kontroly plnění ostatních smluvních závazků a povinností nájemcem sjednaných touto smlouvou, ovšem s podmínkou, že vyrozumí nájemce o takovéto kontrole nejméně 24 hodin předem. Výjimečně z důvodu vzniku obecného ohrožení nebo jiného bezprostředního ohrožení majetku a/nebo zdraví a/nebo životů osob nebo vzniklého havarijního stavu nebo situace, kdy hrozí nebezpečí z prodlení je pronajímatel oprávněn vstoupit samostatně do pronajímaných prostor sloužících podnikání neodkladně bez přítomnosti nájemce nebo osoby jím pověřené; je ovšem povinen dbát na to, aby nadměrně či nepřiměřeným způsobem nerušil nájemce ve výkonu jeho práv, vzniklých podle této smlouvy, zejména jeho práva na klidné a nerušené užívání pronajímaných prostor sloužících podnikání. Pro takový případ je nájemce povinen uložit u pronajímatele, resp. jeho pověřeného zástupce, zapečetěnou obálku nebo schránku s veškerými klíči od pronajímaných prostor sloužících podnikání. Pronajímatel je však oprávněn využít tohoto výjimečného práva pouze za podmínky, že učinil veškeré nezbytné úkony k tomu, aby při vstupu do pronajímaných prostor sloužících podnikání zajistil účast nájemce resp. osoby oprávněné za něj v tomto rozsahu jednat. Uvedená podmínka se mimo jiné považuje za splněnou, jestliže pronajímatel učiní tyto úkony telefonicky a to prostřednictvím platných účastnických telefonních čísel sdělených mu k tomuto účelu nájemcem ke dni uzavření této smlouvy. Aktualizaci platných telefonních čísel je povinen zajistit nájemce. Pokud nebudou klíče od pronajímaných prostor sloužících podnikání k dispozici, souhlasí nájemce s jejich svémocným násilným otevřením pronajímatelem v případě bezprostředně hrožící vážné škody a/nebo havárie a/nebo požáru a/nebo bezprostředního ohrožení zdraví a/nebo životů osob, a současně objektivně odpovídá za veškerou škodu vzniklou v/na předmětu nájmu a/nebo na movitých věcech v něm umístěných následkem užití tohoto sjednaného postupu pronajímatelem.

Článek IX. Práva a povinnosti nájemce

- 9.1. Nájemce je povinen na vlastní náklady udržovat pronajímané prostory sloužící podnikání ve stavu způsobilém k jejich řádnému užívání za sjednaným účelem, zejména je povinen udržovat pronajímané prostory sloužící podnikání v čistotě, provádět jejich pravidelný denní úklid, drobné opravy a běžnou a/nebo obvyklou údržbu s cílem odstranit částečná opotřebení nebo poškození pronajímaných prostor sloužících podnikání. Nájemce je zároveň povinen užívat pronajímané prostory sloužící podnikání tak, aby v nich nezpůsobil žádnou škodu. Dojde-li porušením této povinnosti nájemcem k havárii a/nebo ke vzniku jakékoliv škody na předmětu nájmu a/nebo na vnesených movitých věcech a/nebo technologických zařízeních a/nebo ke vzniku jiné škody, není nájemce oprávněn požadovat na pronajímateli její náhradu, ale naopak je nájemce povinen zaplatit veškerou škodu, která pronajímateli vznikne porušením této povinnosti a za kterou objektivně odpovídá.
- 9.2. Nájemce **není oprávněn** přenechat pronajímané prostory sloužící podnikání nebo jejich část do **podnájmu** nebo jiného užívání třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. **Nájemce tímto bere na vědomí, že u podnájemních smluv je nezbytné, aby předchozí písemný souhlas pronajímatele byl schválen zřizovatelem pronajímatele,** tj. Ministerstvem kultury ČR, ve smyslu ust. § 27 odst. 5 zák. č. 219/2000 Sb. Pronajímatel může potřebný souhlas odmítnout jen s řádným odůvodněním. Případný podnájemce bude vázán stejným rozsahem povinností daných touto smlouvou a příslušnými právními předpisy jako nájemce. Dojde-li k porušení takových povinností, má se za to, že je porušil nájemce.
- 9.3. Nájemce se zavazuje zdržet se jakéhokoliv jednání, které by neprávem a/nebo nad rámec sjednaného a/nebo obvyklého výkonu jeho práv spojených s nájmem pronajímaných prostor sloužících podnikání a v míře nepřiměřené místním poměrům zasahovalo nebo mohlo zasahovat, rušilo nebo mohlo rušit a/nebo omezovalo nebo mohlo omezovat a/nebo znemožňovalo nebo mohlo znemožňovat výkon vlastnických a/nebo nájemních nebo užívacích a/nebo jiných práv třetích osob spojených a/nebo vztahujících se k budově nebo ostatním nebytovým či bytovým prostorům v ní umístěných. Současně je nájemce povinen dodržovat obecně závazné právní předpisy vztahující se k zachování nočního klidu, udržovat dobré sousedské vztahy a respektovat povahu vlastnického práva, jakožto práva absolutního. Nájemce se současně zavazuje vyvinout veškeré úsilí k tomu, aby závazky a povinnosti v tomto odstavci uvedené plnily a dodržovaly i veškeré třetí osoby, kterým nájemce umožní vstup do pronajímaných prostor sloužících podnikání.
- 9.4. Nájemce **je povinen** mít k pronajímaným prostorám sloužícím podnikání uzavřenou pojistnou smlouvou po celou dobu trvání nájmu podle této smlouvy. V případě pojistné události je nájemce povinen neprodleně o této události informovat pronajímatele.
- 9.5. Nájemce je povinen užívat pronajímané prostory sloužící k podnikání tak, aby jeho zaviněním na nich nebo na jejich vybavení a zařízení nevznikla škoda a je povinen bez zbytečného odkladu odstranit veškeré závady a poškození, které způsobil. Nájemce je povinen zaplatit náklady na odstranění škody, která v pronajímaných prostorech sloužících k podnikání vznikla jeho zaviněním nebo zaviněním jeho zaměstnanců, návštěvníků apod. Nájemce **odpovídá** za veškerou škodu, která vznikne na předmětné budově užíváním pronajímaných prostor sloužících podnikání nájemcem nebo v souvislosti s tímto užíváním.
- 9.6. Nájemce se zavazuje a je povinen provádět veškeré drobné opravy a běžnou a/nebo obvyklou údržbu pronajímaných prostor sloužících podnikání výlučně na vlastní náklady. Drobnými opravami a/nebo běžnou a/nebo obvyklou údržbou v předmětu nájmu se pro účely této smlouvy rozumí opravy a údržba, jejichž cena v jednotlivých případech nepřesáhne částku 50.000,- Kč.
- 9.7. Nájemce **je povinen** dodržovat veškeré požární a hygienické předpisy a technické normy určené pro provoz v pronajímaných prostorech sloužících podnikání, a to včetně instalace topných systémů v souladu s příslušnými normami.
- 9.8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli existenci hrozícího nebezpečí škody nebo vznik škody a/nebo havarijního stavu a/nebo požáru a/nebo jakékoliv zásadní závady znemožňující nebo omezující řádné, klidné a nerušené užívání předmětu nájmu (dále jen „**závadný stav**“). Nájemce je současně povinen oznámit pronajímateli potřebu okamžitého odstranění závadného stavu a/nebo potřeby provedení nutných (nezbytných) oprav na pronajímaných prostorech sloužících podnikání. Nájemce je povinen po předchozí dohodě a bez zbytečného odkladu umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám přístup do pronajímaných prostor

sloužících podnikání a provedení všech nezbytných oprav a/nebo udržovacích prací a/nebo změn na předmětu nájmu, směřujících k odstranění závadného stavu a současně k tomu poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost. Nájemce je bez dalšího povinen snášet omezení v užívání pronajímaných prostor sloužících podnikání při odstraňování závadného stavu pronajímatelem, a to bez nároku na slevu z nájemného.

9.9. Pronajímatel souhlasí s tím, aby po dobu trvání nájemního vztahu se nájemce stal přímým uživatelem účastnické telefonní stanice s tím, že nájemce bude u zřizovatele Telefónica O2 a.s. jako účastník stanice, který je povinen hradit veškeré náklady a poplatky spojené s provozem a užíváním této telefonní stanice přímo zřizovateli. Po ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen zrušit tuto svoji telefonní linku, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Při nesplnění této povinnosti do 60 dnů od skončení nájemního vztahu je nájemcem povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč splatnou do pěti dnů od marného uplynutí této lhůty. Nájemce je oprávněn zřídit si v pronajímaných prostorech sloužících podnikání na svůj účet a jméno připojení linek ISDN a umístit zařízení pro bezdrátové připojení na internet.

9.10. Nájemce **je dále povinen**

- a) ohlásit pronajímateli potřebu oprav předmětné budovy, které má pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav; v případě rekonstrukce fasády předmětného domu, pokud budou pronajímané prostory zastaveny lešením, **má nájemce právo** na přiměřenou slevu na nájemném, sleva bude řešena formou dohody o snížení nájemného uzavřené na dobu určitou;
- b) seznámit své zaměstnance s obecně závaznými předpisy PO a BOZP a případnými interními pokyny pronajímatele;
- c) písemně oznámit pronajímateli telefonní kontakty a e-mailové adresy na osoby, na které je možno se obrátit v případě, kdy bude nutno vstoupit do pronajímaných prostor sloužících podnikání mimo pracovní dobu, nebo v době, kdy budou i z jiných důvodů uzavřeny (popřípadě seznámit pronajímatele s místem, kde jsou uloženy klíče);
- d) počínat si tak, aby předcházel vzniku škody na předmětné budově a pronajímaných prostorech sloužících podnikání, a pokud by taková škoda přesto vznikla bez zbytečného odkladu to oznámit pronajímateli.

Článek X.

Další závazky smluvních stran

10.1. O předání a převzetí pronajímaných prostor sloužících podnikání sepiší smluvní strany zápis (předávací protokol). Tento protokol bude obsahovat výslovná ujednání smluvních stran o předání a převzetí pronajímaných prostor sloužících podnikání označených v článku III., tedy výslovné prohlášení pronajímatele, že předává nájemci pronajímané prostory sloužící podnikání ve stavu uvedeném v odst. 3.4. a prohlášení nájemce, že od pronajímatele pronajímané prostory sloužící podnikání v tomto stavu přejímá.

Vzhledem ke skutečnostem uvedeným v odst. 14.3. v tom smyslu, že Předchozí nájemní smlouva se v celém rozsahu nahrazuje touto smlouvou za trvání nájmu (nájemního vztahu) z důvodu jeho prodloužení podle odst. 5.2. Předchozí nájemní smlouvy, **považují se pronajímané prostory sloužící podnikání za kvalifikovaně a řádně předané pronajímatelem a převzaté nájemcem ve smyslu ustanovení tohoto odstavce 10.1.** bez toho, aby smluvní strany sepisovaly o této právní skutečnosti nový zápis (předávací protokol).

10.2. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen **vyklidit pronajímané prostory sloužící podnikání a vyklizené předat (odevzdat zpět) pronajímateli ve stavu odpovídajícím sjednanému účelu nájmu a jejich obvyklému opotřebení a zároveň na své náklady odstranit veškeré stavební, stavebně technické a jiné změny na předmětu nájmu (odst. 10.3.), které provedl se souhlasem pronajímatele (odst. 10.3.) a/nebo i bez tohoto souhlasu v době trvání nájemního vztahu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.** O předání a převzetí vyklizených pronajímaných prostor sloužících podnikání sepiší účastníci zápis (předávací protokol), který je pronajímatel povinen potvrdit pouze v případě, že skutečnosti v něm uvedené budou přesně, jednoznačně a úplně vystihovat skutečný stav pronajímaných prostor sloužících podnikání ke dni jejich předání nájemcem. V případě, že nájemce pronajímané prostory sloužící podnikání

nevyklidí do 5 dnů ode dne skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn nechat tyto prostory vyklidit a vyklizené věci uskladnit na účet, náklady a nebezpečí nájemce; ten zároveň nese nebezpečí škody na těchto uskladněných věcech. Skladné dohody smluvní strany na 500,- Kč za 1 m² plochy týdně. Pro splatnost vystavených faktur k dohodnutému skladnému platí ustanovení odst. 6.4. Nájemce touto smlouvou výslovně zmocňuje pronajímatele pro případ, že si uskladněné věci nevyzvedne nejdéle do dvou kalendářních měsíců po ukončení nájmu, aby pronajímatel uskladněné věci prodal a výtěžek z tohoto prodeje použil k uspokojení svých pohledávek vůči nájemci. Poruší-li nájemce svoji povinnost sjednanou v první větě tohoto odstavce, je povinen zaplatit pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč (slovy: Jeden_milion korun českých).

- 10.3. Nájemce není oprávněn bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele provádět v/na pronajímaných prostorech sloužících podnikání a/nebo předmětné budově, včetně jejího příslušenství, jakékoliv jejich stavební a/nebo stavebně technické a/nebo jiné úpravy a/nebo změny ať již trvalého nebo dočasného charakteru (dále jen „**změny na předmětu nájmu**“). Smluvní strany se dále dohodly na tom, že udělí-li pronajímatel písemný souhlas se změnami na předmětu nájmu, musí tento souhlas obsahovat výslovnou specifikaci (určení) těchto změn, včetně jejich podrobného stavebního a/nebo architektonického a/nebo interiérového a/nebo technického či jiného popisu, nebo může být udělen pouze ke konkrétní technické a/nebo grafické a/nebo projektové a/nebo stavební dokumentaci. Smluvní strany se taktéž dohodly na tom, že předchozí výslovný písemný souhlas pronajímatele vždy vyžadují veškeré změny na předmětu nájmu zasahující do stavebního a/nebo architektonického řešení budovy a/nebo jejího příslušenství a venkovních prostor a/nebo do interiérového řešení vnitřních prostor budovy, dále změny na předmětu nájmu, které mění pronajímané prostory sloužící podnikání a/nebo jejich dispoziční uspořádání a/nebo sjednaný účel jejich užívání, dále jakékoliv pevné instalace technických a/nebo technologických zařízení, jakož i veškeré změny nebo úpravy rozvodů inženýrských sítí, zejména rozvodů elektrické energie, vody, plynu, teplé vody a ústředního vytápění (tepla), jakož i telefonních a dalších rozvodů a vedení umístěných v předmětu nájmu, a též změny nebo úpravy zdrojů ústředního vytápění a centrálního ohřevu teplé vody.
- 10.4. Nájemce je oprávněn umístit v dohodnutém místě uvnitř případně i vně předmětné budovy, ve které jsou umístěny pronajímané prostory sloužící podnikání, svoje firemní označení s uvedením obchodní firmy, a to v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejména stavebními. Jednotný vizuální styl obchodní firmy i její provozovny (obchodu), případně jeho jednotlivé grafické prvky zahrnující formu, velikost, umístění a grafické řešení firemního označení i jednotlivých prvků vizuálního stylu obchodní firmy i její provozovny (obchodu), které mají být umístěny vně předmětné budovy, podléhají výslovnému písemnému souhlasu pronajímatele s jejich konkrétním umístěním i grafickým řešením, bez kterého není nájemce oprávněn svoje firemní označení ani jakékoliv grafické prvky jednotného vizuálního stylu firmy umístit.
- 10.5. Nájemce je povinen zajistit, aby celkové ztvárnění obchodu umístěného v pronajímaných prostorech sloužících podnikání přesně označených v článku III. respektovalo a vhodně doplňovalo celkové architektonické řešení souvisejícího okolního prostranství z hlediska prostorového, architektonického a funkčního konceptu.
- 10.6. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že **veškeré změny na předmětu nájmu provedené nájemcem podle odst. 10.3. je nájemce oprávněn provádět výlučně na vlastní náklady a bez jakéhokoliv nároku na jejich úhradu a to ani částečnou**. Nájemce není oprávněn ani mu nevzniká nárok požadovat během platnosti a účinnosti této smlouvy ani po skončení nájmu na pronajímateli úhradu jakýchkoliv nákladů spojených se změnami předmětu nájmu. Současně není nájemce oprávněn ani mu nevzniká nárok požadovat po pronajímateli protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu v důsledku změn na předmětu nájmu provedených podle odst. 10.3. (dále jen „**zhodnocení předmětu nájmu**“). **Pro právní vztahy smluvních stran spojené se změnami předmětu nájmu podle tohoto odstavce a odst. 10.3. neplatí ustanovení § 2220 odst. 1 druhá věta, občanského zákoníku, jehož užití smluvní strany výslovně vylučují**. Nájemci rovněž nenáleží právo na úhradu jakýchkoliv nákladů nebo zhodnocení předmětu nájmu spojených se změnami na předmětu nájmu provedenými podle Předchozí nájemní smlouvy.
- 10.7. Pokud nájemce v době trvání nájemního vztahu sjednaného touto smlouvou mezi pronajímatelem a nájemcem ujedná s třetí osobou, že tato převezme všechny závazky vyplývající z této smlouvy a tím budou zachovány všechny smluvní podmínky této smlouvy, pronajímatel se zavazuje:

- a) dát souhlas s uzavřením písemné dohody o změně v osobě nájemce mezi nájemcem a třetí osobou, nebo
- b) uzavřít novou smlouvu o nájmu nebytových prostor mezi pronajímatelem a třetí osobou za podmínek shodných s podmínkami sjednanými touto smlouvou mezi smluvními stranami.

Článek XI. Skončení nájmu

- 11.1. Nájem podle této smlouvy skončí buď **uplynutím prodloužené doby nájmu** (odst. 5.1.) nebo uplynutím opakovaně prodloužené doby nájmu (podle odst. 5.2.) v případě, že kterákoliv smluvní strana využije svého oprávnění sjednaného v odst. 5.2. oznámit včas druhé smluvní straně, že na skončení nájmu trvá nebo **písemnou dohodou** obou smluvních stran nebo **výpovědí** danou jednou ze smluvních stran, nebo **odstoupením** od smlouvy.
- 11.2. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že pronajímatel může písemně vypovědět nájem sjednaný touto smlouvou před uplynutím sjednané doby nájmu nebo opakovaně prodloužené doby nájmu, jestliže:
 - a) nájemce užívá pronajímané prostory sloužící podnikání v rozporu s jakýmkoliv ustanovením této smlouvy a/nebo jakýmkoliv závazkem v této smlouvě sjednaným,
 - b) nájemce je více než 30 kalendářních dnů v prodlení s placením sjednaného měsíčního nájmeného (odst. 6.1.) nebo zvýšeného nájmeného (odst. 6.2.) a/nebo zvýšené platební povinnosti pronajímatele (odst. 6.3.) a/nebo s placením měsíční paušální úhrady (odst. 7.2. a 7.3.) za plnění poskytovaná s nájmem nebo zvýšené měsíční paušální úhrady (odst. 7.4.),
 - c) nájemce provede jakékoliv změny na předmětu nájmu bez předchozího výslovného a písemného souhlasu pronajímatele (odst. 10.3.),
 - d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajímané prostory sloužící podnikání, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
 - e) nájemce přenechá pronajímané prostory sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu bez předchozího výslovného a písemného souhlasu pronajímatele schváleného jeho zřizovatelem podle odst. 9.2.,
 - f) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele za podmínky, že tato změna podstatným způsobem ovlivní využití prostoru sloužícího podnikání a/nebo tato změna není v souladu s dohodnutým účelem užívání pronajímaných prostor sloužících podnikání podle této smlouvy (účelem nájmu).
- 11.3. Pronajímatel je dále oprávněn v souladu s ustanovením § 27 odst. 1 a 2 zákona č. 219/2000 Sb. písemně vypovědět nájem tehdy, pokud pronajímateli vznikne objektivní potřeba užívat pronajímané prostory k plnění svého poslání jako informační a vědecké instituce zřízené Ministerstvem kultury České republiky, když tímto posláním je zejména poskytovat české i zahraniční veřejnosti komplexní informační služby z oblasti divadla, resp. performing arts, tedy včetně opery, baletu, scénického tance, loutkového divadla a jiných forem.
- 11.4. Nájemce může písemně vypovědět tuto nájemní smlouvu, uzavřenou na dobu určitou, před uplynutím sjednané doby nájmu, výlučně jen z těchto důvodů:
 - a) ztratí-li nájemce způsobilost k provozování předmětu podnikání, k jehož výkonu si předmětné prostory sloužící podnikání pronajal,
 - b) pronajaté prostory sloužící podnikání se stanou z objektivních důvodů nezpůsobilé k výkonu činnosti, k níž jsou určeny,
 - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z čl. VIII.
- 11.5. Smluvní strany výslovně sjednávají, že nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem sjednaný touto nájemní smlouvou výlučně z důvodů sjednaných v odst. 11.4. a pouze po předchozím písemném upozornění pronajímatele na naplnění některého z výpovědních důvodů uvedených v odstavcích 11.4. a současně po poskytnutí náhradní 15-denní (patnáctidenní) lhůty k plnění nebo k odstranění stavu zakládajícího výpovědní důvod.
- 11.6. **Výpovědní lhůta pro výpověď nájmu z důvodů sjednaných v odst. 11.2. a odst. 11.3. činí 2 (dva) kalendářní měsíce a počíná běžet (počítá se) od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi pronajímatele nájemci.**

- 11.7. **Výpovědní lhůta pro výpověď tohoto nájmu nájemcem z důvodů sjednaných v odst. 11.4. činí 3 (tři) kalendářní měsíce** a počíná běžet (počítá se) od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemce pronajímateli.
- 11.8. **Pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby**, poruší-li nájemce svou povinnost podle odst. 6.4. a/nebo odst. 6.5. a/nebo odst. 7.6. a/nebo odst. 7.7. zvláště závažným způsobem, a to na základě ust. § 2291 odst. 1 občanského zákoníku.
- 11.9. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud by nájemce užíval pronajímané prostory k jinému než sjednanému, příp. později odsouhlasenému účelu nájmu. Odstoupení od smlouvy nabývá účinnosti dnem doručení písemného oznámení o odstoupení nájemci. V oznámení o odstoupení musí být uvedeny důvody odstoupení. V případě odstoupení od smlouvy se smlouva ruší ke dni účinnosti takového odstoupení s tím, že nájemce je povinen zaplatit pronajímateli sjednané měsíční nájemného (odst. 6.1.) nebo zvýšeného nájemného (odst. 6.2.) a/nebo zvýšené platební povinnosti pronajímatele (odst. 6.3.) a/nebo s placením měsíční paušální úhrady (odst. 7.2. a 7.3.) za plnění poskytovaná s nájmem a/nebo zvýšené měsíční paušální úhrady (odst. 7.4.) v celé sjednané měsíční výši i jen za každý započatý měsíc nájmu.
- 11.10. **Nájem podle této smlouvy zaniká** zánikem nájemce bez právního nástupce.
- 11.11. Nájemce je povinen nejpozději ve lhůtě 15 dnů ode dne účinnosti odstoupení od této smlouvy **vyklidit** pronajímané prostory sloužící podnikání a vyklizené je předat (odevzdat zpět) pronajímateli. Pro právní vztahy spojené s vyklizením, předáním a převzetím pronajímaných prostor sloužících podnikání platí závazky smluvních stran sjednané v odst. 10.2. Nájemce je povinen předat pronajímateli pronajímané prostory ve stavu, v jakém je převzal, popř. ve stavu po stavebních úpravách provedených na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, s ohledem na běžné opotřebení. O předání pronajímaných prostor bude nájemcem sepsán předávací protokol, který pronajímatel potvrdí svým podpisem, pokud skutečnosti v něm uvedené budou úplně vystihovat stav pronajímaných prostor sloužících podnikání ke dni jejich předání.
- 11.12. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že pokud dojde ke skončení nájmu z důvodů uvedených v odst. 11.4., zavazuje se nájemce a je povinen:
- nejpozději ke dni skončení nebo zániku nájmu na vlastní náklady obstarat nového nájemce nebytových prostor a zajistit vlastním přičiněním uzavření nové nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a tímto novým nájemcem nebo ve stejné lhůtě uzavřít s tímto nájemcem smlouvu o právním nástupnictví ve všech závazcích, právech a povinnostech založených touto smlouvou, a zároveň
 - bude-li roční nájemné sjednáno s novým nájemcem ve výši, která je nižší než jakou stanoví tato smlouva, je nájemce povinen uhradit pronajímateli rozdíl vyjádřený v peněžních prostředcích mezi takto nově sjednaným nájemným a nájemným, které by byl nájemce povinen platit podle této smlouvy a to po celou zbývající část prodloužené doby nájmu podle odst. 5.1. a/nebo opakovaně prodloužené doby nájmu podle odst. 5.2. Uvedený peněžní rozdíl je splatný ve lhůtě 30ti kalendářních dnů ode dne účinnosti nájemní smlouvy sjednané s novým nájemcem.
- 11.13. Smluvní strany se dále výslovně dohodly na tom, že pokud dojde ke skončení nájmu z důvodů uvedených v odst. 11.4. a zároveň nájemce nesplní povinnosti a závazky sjednané v odstavci 11.12., zavazuje se nájemce a je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši rozdílu mezi celkovou výší nájemného skutečně zaplaceného nájemcem od počátku účinnosti této smlouvy ke dni skončení nájmu a celkovou výší nájemného sjednanou oběma účastníky této smlouvy za celou zbývající část prodloužené doby nájmu podle odst. 5.1. a/nebo opakovaně prodloužené doby nájmu podle odst. 5.2. Smluvní pokuta je splatná do třiceti kalendářních dnů ode dne skončení nájmu podle odst. 11.4.

Článek XII. Smluvní pokuta

Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že smluvní pokuty sjednané touto smlouvou se považují za sjednané podle ust. § 2048 občanského zákoníku a dále též na tom, že **pronajímatel je vždy zároveň oprávněn požadovat vedle smluvní pokuty současně i náhradu škody** vzniklé v důsledku porušení povinnosti nájemce zajištěné smluvní pokutou, tedy škody vzniklé zejména prodloužením nájmu, i

když její výše převyšuje výši každé jednotlivé sjednané smluvní pokuty s tím, že užití ust. § 2050 občanského zákoníku smluvní strany výslovně vylučují.

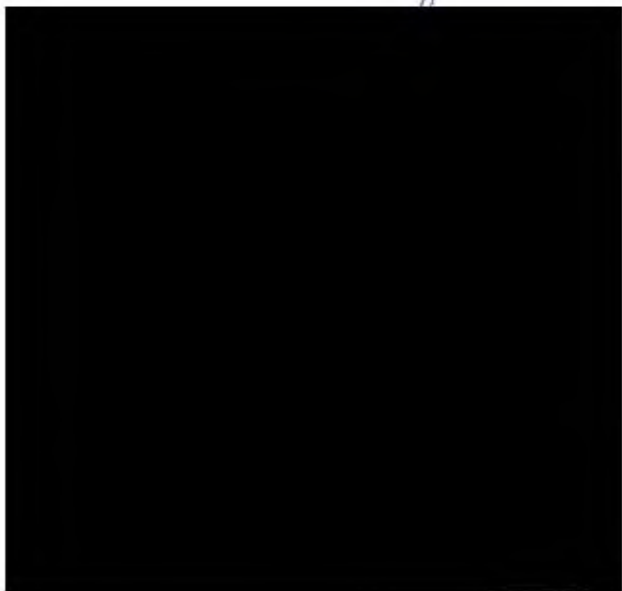
Článek XIII. Rozhodčí doložka

Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že veškeré spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou řešit smírně mimosoudní nebo mimorozhodčí dohodou. Nebude-li mezi smluvními stranami dosaženo smírného řešení podle předchozí věty, budou všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho Řádu a Pravidel třemi rozhodci.

Článek XIV. Závěrečná ujednání

- 14.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, obligačně-právní účinnosti nabývá dne 1. července 2016.
- 14.2. Závazky touto smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a zákonem č. 219/2000 Sb., v platném znění. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neúčinným nebo neplatným, nezpůsobuje tato skutečnost neúčinnost nebo neplatnost celé smlouvy a veškerá ostatní ustanovení této smlouvy zůstávají zcela nedotčena.
- 14.3. **Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že Předchozí nájemní smlouva se v celém rozsahu nahrazuje touto smlouvou, neboť nájemce ve smyslu ustanovení odst. 5.2. Předchozí nájemní smlouvy kvalifikovaně písemně oznámil dne 17.12.2015 pronajímateli, tedy ve lhůtě 6 (šesti) měsíců před uplynutím doby nájmu sjednané v odst. 5.1. Předchozí nájemní smlouvy, že trvá na prodloužení nájmu o dobu dalších 5 (pěti) let a dále též z důvodu přizpůsobení obsahu všech závazků práv a povinností vzniklých z Předchozí nájemní smlouvy zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Smluvní strany se dále podle § 1981 občanského zákoníku výslovně dohodly na tom, že veškeré závazky, jakož i práva a povinnosti vzniklé z Předchozí nájemní smlouvy již bez dalšího v celém rozsahu zanikají účinností této smlouvy a nahrazují se novými závazky, právy i povinnostmi sjednanými mezi smluvními stranami touto smlouvou (novace privativní).**
- 14.4. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými průběžně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 14.5. Veškeré písemnosti doručované v souladu s touto smlouvou se budou doručovat na adresy uvedené v této smlouvě, anebo na jiné adresy v České republice písemně sdělené druhé smluvní straně. Má-li být podle této dohody doručena listina oznamující provedení určitého právního jednání, považuje se taková listina za doručenu dnem jejího převzetí adresátem, nestanoví-li tato smlouva v konkrétním ustanovení jinak. Je-li taková listina odesílána doporučeně poštovní přepravou a není-li vykázáno její převzetí adresátem, je považována za doručenu, respektive právní účinky oznamovaného právního jednání nastanou, třetího dne po jejím opětovném odeslání uvedeným způsobem, nestanoví-li v konkrétním případě zákon obligatorně jinak.
- 14.6. Odkazuje-li se v textu smlouvy na odstavec určitého čísla bez dalšího upřesnění, jde vždy o odstavce této smlouvy.
- 14.7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly a souhlasí s ním, smlouva vyjadřuje přesně, určitě a srozumitelně jejich vůli a smluvním stranám nejsou známy žádné skutečnosti, které by bránily uzavření smlouvy a plnění smluvních závazků.
- 14.8. Tato smlouva má třináct stran, tři přílohy - dvě textové a jednu grafickou, a vyhotovuje se ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž dva obdrží pronajímatel a jeden je určen pro nájemce při uzavření této smlouvy.

V Praze dne 1.7.2016



V Praze dne 1.7.2016

