

## **N á j e m n í s m l o u v a** **o n á j m u n e b y t o v ý c h p r o s t o r** **(p r o s t o r s l o u ž í c í c h k p o d n í k á n í)**

### **Středisko společných činností AV ČR, v. v. i.**

se sídlem v Praze 1, Národní 1009/3, PSČ 110 00

jejímž jménem jedná: JUDr. Jiří Malý, ředitel

IČ: 60457856

DIČ: CZ60457856

Bankovní spojení: Raiffeisenbank, a.s., č. účtu 1051041114/5500

zapsáno v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT pod sp. zn.17113/2006-34/SSČ

(dále jen „pronajímatel“)

a

### **Galerie Kodl, s.r.o.**

se sídlem Praha 6, Patočkova 5, PSČ 169 00

jejímž jménem jedná [REDAKCE], jednatel

IČ : 48108847

DIČ : CZ48108847

Bankovní spojení: Komerční banka a.s., č. účtu 572041051/0100

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 15928

(dále jen „nájemce“)

společně dále též „smluvní strany“ nebo „účastníci smlouvy“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor

### **I. Účel, platnost a účinnost smlouvy**

1/ Tuto nájemní smlouvu smluvní strany uzavírají jako projev vůle splnit své závazky ze Smlouvy o budoucí smlouvě nájemní, která byla mezi stranami této nájemní smlouvy uzavřena dne 22.9. 2011, (ve znění dodatku č. 1 ze dne 17.7. 2012), ve které byl sjednán závazek stran uzavřít smlouvu o nájmu nebytových prostor v domě pronajímatele Národní čp. 1011/7, Praha 1.

2/ Právní vztahy mezi smluvními stranami založené touto smlouvou a zvláště v ní neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy platnými a účinnými ke dni uzavření této smlouvy (zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, popř. dalšími obecně závaznými právními předpisy pro předmětnou právní oblast).

3/ Zákonem č. 89/2012 Sb. (příslušnými ustanoveními tohoto občanského zákoníku se právní vztahy z této nájemní smlouvy řídí počínaje dnem, kdy tento zákon nabude účinnosti.

4/ Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.  
Účinnosti nabývá smlouva dnem 1. ledna 2014.

5/ V případě, že některé ustanovení této smlouvy se stane neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy tímto nedotčena. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné nebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které



koresponduje s platnou právní úpravou a svým obsahem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, účinného.

## **II. Předmět smlouvy**

1/ Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti – budovy Národní čp. 1011/7, v Praze 1, umístěné na pozemku parc. č. 278 – zastavěná plocha a nádvoří, zapsáno na LV č. 133 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k.ú. Staré Město, obec Praha. LV č. 133 tvoří přílohu č. 1., která je nedílnou součástí této smlouvy.

2/ Pronajímatel přenechává nájemci v nemovitosti určené v předchozím odstavci smlouvy do nájmu nebytové prostory (prostory sloužící k podnikání) situované v přízemí a suterénu budovy o celkové výměře 481,48 m<sup>2</sup> (dále též jen „předmět nájmu“). Podrobná specifikace těchto nebytových prostor je vyznačena v příloze č. 2. – půdorysy podlaží 1.NP, 1. PP a 2. PP. Tato příloha č. 2 je nedílnou součástí této smlouvy.

3/ Pronajímatel prohlašuje, že prostory sloužící k podnikání, které jsou předmětem nájmu, nejsou zatíženy právem třetí osoby, které by bylo v rozporu s touto smlouvou.

4/ Pronajímatel nájemci doložil, že ke dni uzavření této smlouvy je budova, ve které se nachází předmět nájmu, pojištěna proti běžným živelným pohromám. Pronajímatel se zavazuje toto pojištění po celou dobu trvání nájmu toto pojištění řádně udržovat.

5/ Nájemce předmět nájmu ke dni účinnosti této nájemní smlouvy do nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné a ostatní související platby ve výši, způsobem a za podmínek stanovených touto smlouvou a stejně tak se zavazuje dodržovat veškeré závazky, které mu vyplývají z této smlouvy.

6/ Nájemce je oprávněn, resp. zavázán užívat předmět nájmu za účelem provozování své podnikatelské činnosti a to výlučně pro účel prodejní a výstavní galerie uměleckých předmětů a dále k pořádání jejich aukcí a setkání sběratelů umění. Vlastní způsob užívání ze strany nájemce musí být v souladu se stavebně technickým určením odpovídajícím kolaudačnímu rozhodnutí předmětných nebytových prostor.

Výpis nájemce z obchodního rejstříku je přílohou smlouvy č. 3., která je její nedílnou součástí.

7/ Nájemce se zavazuje pojistit svoji odpovědnost z provozní činnosti v pronajatých prostorách, a to v přiměřené výši, a udržovat pojistnou smlouvu v platnosti po celou dobu nájmu a tuto skutečnost na vyžádání pronajímateli prokázat bez jakéhokoliv prodlení.

8/ Mezi smluvními stranami bude návazně na tuto smlouvu uzavřena samostatná dohoda (smlouva) o vedlejší službě pronajímatele spojené s právy nájemce ve vztahu k předmětu nájmu, na základě které poskytne pronajímatel nájemci

a/ právo užívání dvou parkovacích míst pro osobní automobil v objektech pronajímatele na Národní tř., Praha 1,

b/ možnost užívání nádvoří budovy Viola - Národní čp. 1011/7, v Praze 1 a to v rozsahu určených dnů nebo hodin, v případech, kdy to umožní konkrétní provozní záležitosti pronajímatele.

## **III. Předání pronajímaných prostor**

1/ Nájemce prohlašuje, že se již před uzavřením této smlouvy seznámil s právním i fyzickým stavem předmětu nájmu a že tento stav pronajímaných prostor, který existuje ke dni uzavření smlouvy je mu znám.



2/ Pronajímatel se zavazuje předat (odevzdat) nájemci předmět nájmu do 15. ledna 2014.  
O předání a převzetí sepíše oprávněný zástupci obou smluvních stran předávací protokol, ve kterém bude konstatován fyzický stav nebytových prostor a předpokládané úpravy těchto prostor.

#### **IV. Doba nájmu a jeho ukončení**

1/ Nájem se sjednává na dobu určitou ode dne 1. ledna 2014 do 31. prosince 2028 a může být ukončen jen způsobem, jak je v této smlouvě sjednáno.

2/ Případné prodloužení termínu trvání doby nájmu je možná jen na základě dohody smluvních stran formou uzavření dodatku k této nájemní smlouvě, tzn. že smluvní strany vylučují jakoukoliv možnost automatické prolongace trvání nájmu, stejně jako přiznání práva přednostního nájmu pro nájemce.

3/ Smluvní strany sjednaly, že nájemní vztah na dobu určitou, založený touto smlouvou, může být vypovězen i před uplynutím ujednané doby a to jen v těchto případech:

3/1. Nájemce má právo nájem vypovědět:

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) přestanou-li být najaté nebytové prostory z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti, k němuž byly určeny,
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti (závazky ze smlouvy) vůči nájemci,

3/2. Pronajímatel má právo nájem vypovědět:

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostory sloužící podnikání nachází, představována tak, že to dlouhodobě brání dalšímu běžnému užívání prostor, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
  - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ujednáním této smlouvy nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo hrazením služeb spojených s užíváním předmětu nájmu,
- Právo pronajímatele vypovědět nájem dle odst. 3/2, písm. b) nastává za podmínky, že pronajímatel písemně upozorní nájemce na závadné jednání a nájemce ani v dodatečně přiměřeně lhůtě pronajímatelem určené závadný stav nezhojí či jeho následky neodstraní.

3/3. Výpovědní doba činí 30 kalendářních dnů a počíná běžet dnem doručení oznámení o výpovědi druhé smluvní straně.

V písemné výpovědi musí být konkretizován její důvod. Výpověď, v níž by nebyl důvod uveden, je neplatná.

4/ Odstoupení od smlouvy:

4/1. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy s okamžitou platností pokud:

- a/ nájemce poruší závazek dle čl. II/7. smlouvy (pojištění),
- b/ nájemce poruší závazek dle čl. V. smlouvy (podnájem),
- c/ nájemce poruší závazek dle čl. VIII. smlouvy (jistota),
- d/ se nájemce dostane do úpadku a ve vztahu k jeho majetku bude zahájeno insolvenční nebo jiné obdobné řízení,

Právo pronajímatele odstoupit od smlouvy z důvodů dle odst. 4/1, písm. a) – c) nastává za podmínky, že pronajímatel písemně upozorní nájemce na závadné jednání a nájemce ani v dodatečně přiměřeně lhůtě pronajímatelem určené závadný stav nezhojí či jeho následky neodstraní.



4/2. Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy s okamžitou platností pokud pronajímatel poruší závazek dle čl. III/2. smlouvy a nájemci ani v nájemcem poskytnuté náhradní lhůtě předmět nájmu fyzicky nepředá.

4/3. Odstoupení nabývá platnosti dnem doručení písemného oznámení o odstoupení druhé smluvní straně.

#### **V. Podnájem**

1/ Nájemce může zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo jen s písemným souhlasem pronajímatele. Toto užívací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu trvání nájmu.

2/ Umožni-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

3/ Nájemce může jen s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem jeho podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží. Souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu.

#### **VI. Zpětné předání předmětu nájmu**

1/ Při ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k provedeným oboustranně odsouhlaseným a povoleným úpravám a ve stavu obvyklému opotřebením a to v termínu stanoveném dohodou odpovědných zástupců smluvních stran, nejpozději však poslední den trvání nájemního vztahu.

2/ O předání předmětu nájmu zpět pronajímateli bude sepsán protokol obsahující popis technického stavu předmětu nájmu ke dni předání včetně stavu měřidel médií, pokud byla nájemci v souvislosti s nájmem dodávána. Součástí tohoto protokolu musí být i stanovení postupu převodu médií, pokud je nájemce hradil přímo sám a popř. též návrh případného vypořádání škod na předmětu nájmu, které by přesahovaly rámec obvyklého opotřebením.

3/ Nejpozději v poslední den nájmu se nájemce zavazuje odstranit způsobem stanoveným v dohodě s pronajímatelem reklamní zařízení, informační tabule a případně další obdobné věci, které v souvislosti s užíváním předmětu nájmu v jeho prostorách nebo jinde (na samotné budově pronajímatele) umístil.

4/ Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v pronajatých prostorech.

Jestliže nájemce nevyklidí věci umístěné v pronajatých prostorách ani v dodatečném termínu stanoveném v písemné výzvě pronajímatele, je pronajímatel současně oprávněn marným uplynutím této lhůty tyto věci vyklidit a zajistit jejich uložení na náklady nájemce.

5/ Setrvání nájemce v pronajatých prostorech zcela nebo zčásti se nevyvratitelně nepovažuje za prodloužení práva nájemního i bez podání žaloby na vyklizení. Nájemce se zavazuje odškodnit pronajímatele za veškeré nároky na náhradu škody vznesené jakoukoliv jinou osobou, které pronajímatel mohl po ukončení této nájemní smlouvy pronajímané leč nájemcem nevyklizené prostory, nebo jejich část pronajmout. Dále se nájemce zavazuje též pronajímateli nahradit ušlý zisk z neinkasovaného nájmu z nevyklizených prostor nebo jejich části.

#### **VII. Nájemné, jiné platby a platební podmínky**

1/ Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran, podle které se nájemce zavazuje hradit pronajímateli nájemné v částce 800.000,- Kč ročně (slovy: osmsettisíc korun českých).



Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné čtvrtletně ve výši odpovídající jedné čtvrtině ročního nájemného na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem vždy ve druhém měsíci kalendářního čtvrtletí, za které je nájemné fakturováno.

2/ Podle přísl. ustanovení právního předpisu o dani z přidané hodnoty pronajímatel k nájemnému účtuje daň z přidané hodnoty ve výši platné dle právního předpisu účinného ke dni zdanitelného plnění.

3/ Smluvní strany se dohodly, že počínaje rokem 2015 je pronajímatel oprávněn jednou ročně zvýšit nájemné podle indexu inflace vyhlášeného Českým statistickým úřadem, přičemž indexem inflace se rozumí nárůst indexu spotřebitelských cen v průběhu předcházejícího kalendářního roku, zjištěný Českým statistickým úřadem.

3/1. Smluvní strany se dohodly, že úpravu výše nájemného dle předchozího bodu může pronajímatel uskutečnit jednostranným písemným oznámením zaslaným nájemci způsobem dle čl. XI, odst. 5 této smlouvy. Nájemce se zavazuje bez jakýchkoliv výhrad takto upravenou výši nájemného akceptovat a nájemné určené pronajímatelem podle sjednaného pravidla hradit.

3/2. Oznámení pronajímatele o navýšení nájmu se dnem jeho doručení stává součástí této nájemní smlouvy. V pochybnostech se pro účely této smlouvy má za to, že oznámení bylo doručeno pátého dne následujícího po jeho prokazatelném odeslání způsobem dle předchozího odstavce.

Jakákoliv změna nájemného ve smyslu tohoto ujednání smlouvy zůstává účinná až do doby, kdy dojde k další případné změně výše nájemného podle tohoto ujednání smlouvy.

4/ Daňové doklady podle této smlouvy budou vystavovány s dobou splatnosti 14 dnů od doručení druhé smluvní straně a musí obsahovat všechny náležitosti daňového dokladu podle obecně závazných právních předpisů.

5/ Peněžité závazky nájemce se považují za splněné připsáním předmětné částky na účet pronajímatele.

6/ V případě prodlení s plněním peněžitého závazku se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli na jeho písemnou výzvu úrok z prodlení ve výši 0,05% (slovy: nulacelánulapět %) z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

### **VIII. Jistota**

1/ Nájemce se zavazuje do 15. ledna 2014 složit na účet pronajímatele č. 105104114/5500, nebo případně na jiný bankovní účet určený pronajímatelem, peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem (dále jen „jistota“) ve výši 200.000 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých).

2/ Pronajímatel je oprávněn tyto prostředky použít jen k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem.

Jistota při ukončení nájmu může být popřípadě započtena pronajímatelem oproti i jiným (dalším) neuhrazeným závazkům nájemce.

3/ Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky na účtu pronajímatele uvedeném výše v odst. 1. na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do 14 dnů ode dne, kdy o této skutečnosti pronajímatel nájemci doručil oznámení.



4/ Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nevyužitou jistotu nebo jeho zbývající část, pokud nebyly oprávněně čerpány, do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce nebytové prostory vyklidil a předal pronajímateli a to na bankovní účet určený nájemcem.

#### **IX. Práva, povinnosti a další ujednání smluvních stran**

1/ Smluvní strany se dohodly, že nájemce na výzvu pronajímatele uzavře smlouvu s dodavatelem elektrické energie a to svým jménem a na svůj účet.

Nájemce je povinen rovněž svým jménem a na svůj účet zajistit ukládání, odvoz a likvidaci odpadu pocházejícího z jeho činnosti v souladu s obecně závaznými právními předpisy o odpadech včetně souvisejících předpisů hygienických.

2/ O poskytování dalších služeb ze strany pronajímatele nájemci a to dodávek vody, plynu = topení, popř. provádění úklidu, ostrahy, zabezpečení telefonického spojení apod. bude na výzvu pronajímatele mezi pronajímatelem a nájemcem uzavřena samostatná písemná dohoda.

3/ Nájemce se zavazuje provádět po dobu nájmu běžnou údržbu a drobné opravy na předmětu nájmu. Pro účely této smlouvy se za běžnou údržbu a drobné opravy, které bude povinen provést nájemce na své náklady, považují veškeré opravy nebytového prostoru a dalších předmětů nacházejících se na nebo v nebytovém prostoru, které jsou ve vlastnictví pronajímatele, nebo odstranění závad na nich, náklady na jejichž provedení jednotlivě nepřesáhnou částku 10.000,-Kč a celkové náklady vynaložené nájemcem na provedení takových oprav za každých 12 měsíců trvání nájmu nepřesáhnou částku 200.000,-Kč bez DPH. Pokud náklady na provedení jednotlivé opravy nebo odstranění závady přesáhnou částku 10.000,-Kč, je povinen takové opravy provést a závady odstranit pronajímatel. V případě, že nájemce v průběhu každých 12 měsíců trvání nájmu na své náklady provede jednotlivé opravy nebo odstraní jednotlivé závady, jejichž celková hodnota za daných 12 měsíců trvání nájmu přesáhne částku 200.000,-Kč, zavazuje se pronajímatel uhradit nájemci rozdíl mezi celkovou částkou nákladů vynaložených nájemcem na jím provedené opravy nebo odstraněné závady a částkou 200.000,-Kč.

3/1. Za drobné opravy se považují opravy nebytového prostoru, který je předmětem nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí nebytových prostor. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy 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 a revize elektrických koncových 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.

3/2. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. Dále pak opravy na kanalizačním potrubí, zejména pak na přečerpávací stanici v 1.PP.

3/3. Náklady spojené s běžnou údržbou jsou také náklady na udržování a čištění prostoru. Jsou jimi zejména malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů a vnitřní nátěry.



3/4. Ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy provádí pronajímatel, ledaže se k některému způsobu nebo druhu údržby a k opravě některých vad nad rámec tohoto ujednání smlouvy, konkrétní dohodou stran zavázal nájemce.

4/ Nájemce není oprávněn na předmětu nájmu provádět stavební či jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, resp. bez oboustranně uzavřené písemné dohody stran této smlouvy.

5/ Nájemce je povinen:

5/1. bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla;

5/2. informovat pronajímatele o závadách nebo jiných změnách předmětu nájmu bez ohledu na jejich příčinu s tím, že ke dni uzavření této smlouvy platí tento kontakt - tel. číslo [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] tyto kontaktní údaje pronajímatele jsou platné do doby, než pronajímatel nájemci sdělí písemně jiné určení;

5/3. umožnit zástupci pronajímatele nebo jím pověřené osobě vstup do prostor tvořících předmět nájmu za účelem kontroly jejich stavu, a to v obvyklé provozní době, v případě naléhavé potřeby však i mimo provozní dobu;

5/4. dodržovat platné bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy.

6/ Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy a předpisy vydané pronajímatelem zejména v oblasti protipožární, bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí (ovzduší, voda, odpadové hospodářství). Nájemce odpovídá za likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v pronajatých prostorech.

Nájemce se dále zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí a v souvislosti s tímto se zavazuje dodržovat povinnost příslušných hlášení orgánům státní a komunální správy.

7/ Nájemce prohlašuje, že byl informován a vzal na vědomí, že při provádění oprav a úprav je třeba vždy respektovat kromě stanoviska pronajímatele i stanovisko orgánů státní památkové péče.

8/ Nájemce je oprávněn vybavit předmět nájmu vlastními zařizovacími předměty podle svých potřeb.

9/ Pronajímatel umožní nájemci umístit na budově informační tabuli obsahující označení nájemce v souladu s obecně závaznými právními předpisy a další označení související s provozovanou činností. Tato označení musí být v souladu s požadavky na památkovou ochranu budovy, ve které se předmět nájmu nachází.

Při skončení nájmu je nájemce povinen odstranit znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvést dotčenou část nemovité věci ve vlastnictví pronajímatele do původního stavu

10/ Pronajímatel se zavazuje:

10/1. Udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém užívání ke sjednanému účelu a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.

10/2. Provádět nutné opravy, které by mohly mít vliv na řádné a nerušené užívání předmětu nájmu, s maximálním možným ohledem na oprávněné zájmy nájemce. Tím není dotčena povinnost nájemce umožnit provedení nezbytných oprav. V případě jiných prací, které nemají charakter nutné opravy, budou předem podmínky jejich provedení stanoveny dohodou smluvních stran.

11/ Pokud oznámí nájemce řádně a včas pronajímateli vadu na předmětu nájmu, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže



nájemce může předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného, nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Nájemce má též právo žádat poměrnou slevu z nájemného po dobu, po kterou nebude moci prostory užívat v plném rozsahu z jiných důvodů ležících na straně pronajímatele.

12/ Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, nebo budovy ve které se nacházejí pronajaté prostory, přičemž opravu nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci.

12/1. Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.

12/2. Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

#### **X. Smluvní pokuty a náhrada škody**

1/ K zajištění splnění závazků stranami smlouvy z této smlouvy, resp. pro případ porušení smluvené povinnosti, se sjednává následující smluvní pokuta:

Jestliže nájemce řádně nevyklidí pronajaté prostory k datu ukončení nájemního vztahu (čl. IV/1. této smlouvy), zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 4.000,- Kč (slovy: čtyři tisíce korun českých) za každý i započatý den prodlení.

2/ Smluvní pokuta musí být povinnou stranou uhrazena do 14 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení na bankovní účet oprávněné smluvní strany obsažený ve výzvě.

3/ Oprávněná smluvní strana může požadovat smluvní pokutu bez zřetele k tomu, zda ji porušením smluvní povinnosti vznikla škoda  
Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje povinnou smluvní stranu povinnosti splnit povinnost smluvní pokutou zajištěnou.

4/ Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu podle této smlouvy a to i v důsledku činnosti nájemce, nebo jednání zaměstnanců nájemce nebo i třetích osob.

#### **XI. Závěrečná ustanovení**

1/ Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je veřejnou výzkumnou institucí dle příslušného právního předpisu, kterým je ke dni uzavření smlouvy zákon č. 341/2005 Sb., ve znění pozdějších předpisů, přičemž tento právní předpis mimo jiné upravuje i náležitosti dispozic s majetkem veřejné výzkumné instituce.

2/ Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích s platností originálu, ze kterých každé ze smluvních stran náleží po dvou.

3/ Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran a jednostrannými oznámeními pronajímatele podle článku VII/3. této smlouvy.



4/ Pokud by v budoucnu nebylo konkrétně sjednáno jinak, není ani jedna ze stran Smlouvy oprávněna jednat jménem druhé strany či zastupovat druhou stranu jakýmkoliv způsobem při smluvních jednáních. Smluvní strany jsou povinny vzájemně chránit své dobré jméno.

5/ Kromě případů výslovně uvedených v této smlouvě budou veškerá oznámení mezi smluvními stranami učiněna písemnou formou, v českém jazyce, předána proti potvrzení o doručení osobně či odeslána doporučeným dopisem prostřednictvím držitele poštovní licence, a to na adresu druhé strany uvedené v této smlouvě s uvedením příjemce nebo na jinou adresu či jinému adresátovi, které může daná strana změnit prostřednictvím písemného oznámení učiněného v souladu s tímto článkem a budou obecně považována za doručena. Nebude-li na určené adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště, v případě doručování Českou poštou, do 15-ti dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.

6/ Platí tyto adresy, telefonní a faxová čísla smluvních stran:

6/1 pro Středisko společných činností AV ČR, v.v.i.

adresa uvedená v úvodu smlouvy – označení smluvní strany

[REDACTED]

6/2. pro Galerie Kodl, s.r.o.

adresa uvedená v úvodu smlouvy – označení smluvní strany

[REDACTED]

7/ V případě sporů souvisejících se smlouvou se smluvní strany vždy pokusí o smírné řešení. Nedojde-li k takovému řešení a nebo bude-li neúspěšné, rozhodne o sporu stran místně a věcně příslušný soud v České republice.

8/ Smluvní strany potvrzují autentičnost smlouvy a prohlašují, že si smlouvu (včetně příloh) přečetly, s jejím obsahem (včetně obsahu příloh) souhlasí, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svým podpisem.

9/ Nedílnou součástí této smlouvy tvoří tyto přílohy č.:

1. výpis z katastru nemovitostí (LV č. 133)
2. specifikace pronajatých prostor
3. výpis z obchodního rejstříku - nájemce
4. souhlas zřizovatele SSČ AV ČR, v. v. i. s uzavřením nájemní smlouvy

V Praze dne 27. listopadu 2013

**Středisko společných činností  
AV ČR, v.v.i.**

**Galerie Kodl, s.r.o.**

[REDACTED]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2012 09:35:02

Uspořádáno dle zákona o katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

St. území: 727024 Staré Město

List vlastnictví: 133

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Právní vztah
<b>Vlastnické právo</b>		
Středisko společných činností AV ČR, v. v. i., Národní 1009/3, Praha 1, Staré Město, 110 00 Praha 1	60457856	

**Nemovitosti**

**Pozemky**

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
101	110	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
276	4034	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
277	710	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
278	986	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území

**Stavby**

**Typ stavby**

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Staré Město, č.p. 135	bydlení	památkově chráněné území	101
Staré Město, č.p. 1009	jiná st.	památkově chráněné území	276
Staré Město, č.p. 1011	jiná st.	památkově chráněné území	278
bez čp/če	garáž	památkově chráněné území	277

**Jiné práva - Bez zápisu**

**Omezení vlastnického práva - Bez zápisu**

**Jiné zápisy - Bez zápisu**

**Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

**Ustátně**

Ohlášení o přeměně stát. příspěv. organizace (§ 31 zák.č.341/2005Sb.) č.j.: 13158/SARN/07 ze dne 23.03.2007.

Z-28445/2007-101

Pro: Středisko společných činností AV ČR, v. v. i., Národní 1009/3, RC/IČO: 60457856 Praha 1, Staré Město, 110 00 Praha 1

**Vztah beničitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vytvořeno:

Vytvořeno: 23.01.2012 09:58:39

Technický úřad zeměměřický a katastrální - SCD



## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl C, vložka 15928

**Datum zápisu:** 21. prosince 1992

**Spisová značka:** C 15928 vedená u Městského soudu v Praze

**Obchodní firma:** Galerie Kodl, s.r.o.

**Sídlo:** Praha 6, Patočkova 5

**Identifikační číslo:** 481 08 847

**Právní forma:** Společnost s ručením omezeným

**Předmět podnikání:** obchod se starožitnostmi  
vydavatelské a nakladatelské činnosti  
dokončovací stavební práce  
opravy a údržba předmětů kulturní povahy (s výjimkou restaurování děl z oboru výtvarných umění, která nejsou kulturními památkami, ale jsou uložena ve sbírkách muzeí a galerií nebo se jedná o předměty kulturní hodnoty a s výjimkou obnovy kulturních památek nebo jejich částí, které jsou díly výtvarných umění nebo umělecko-řemeslnými pracemi)  
koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej  
zastavárny  
provádění dražeb mimo výkon rozhodnutí  
reklamní činnost  
pořádání a organizování výstav

**Statutární orgán:** **jednatel:**  
[REDAKCE]  
Praha 6, Patočkova 5

**Způsob jednání:** Zastupování: společnot navenek zastupuje jednatel.

**Společníci:** [REDAKCE]  
Praha 6, Patočkova 5  
**Vklad:** 80 000,- Kč  
**Splaceno:** 100 %  
[REDAKCE]  
Praha 6 - Břevnov, Moravanů 2242/34  
**Vklad:** 20 000,- Kč  
**Splaceno:** 100 %

**Základní kapitál:** 100 000,- Kč

**Ostatní skutečnosti:** Údaje o zřízení společnosti: společnost byla založena





AKADEMIE VĚD ČESKÉ REPUBLIKY  
AKADEMICKÁ RADA

Vážený pan  
JUDr. Jiří Malý  
ředitel  
Středisko společných činností AV ČR, v. v. i.  
z d e

V Praze 28. listopadu 2013  
Čj.: KAV-3103/SARN/2013

Vážený pane řediteli,

sděluji Vám, že Akademická rada AV ČR na svém 10. zasedání konaném dne 12. listopadu 2013, po předchozím projednání v Majetkové komisi AV ČR, schválila uzavření nájemní smlouvy o nájmu nebytových prostor v přízemí a suterénu objektu Viola na adrese Národní 1011/7, Praha 1, o celkové výměře 481,48 m<sup>2</sup> společnosti Galerie Kodl, s. r. o., k provozování prodejní a výstavní galerie a k pořádání aukcí uměleckých předmětů a setkání sběratelů umění na dobu určitou od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2028 za nájemné ve výši 800.000 Kč ročně + DPH, a to s podmínkou, že bude smlouva schválena Dozorčí radou SSČ.

Až bude smlouva podepsána, předejte mi, prosím, její kopii k archivaci do sekretariátu Majetkové komise, nebo mi ji zašlete naskenovanou e-mailem na adresu [REDACTED]. Připojte, prosím, také souhlas Dozorčí rady SSČ k uzavření smlouvy.

Se srdečným pozdravem

[REDACTED]  
členka Akademické rady AV ČR  
a předsedkyně Majetkové komise AV ČR

