



MHMPXPEXOPT7

## NÁJEMNÍ SMLOUVA č. NAN/35/04/009679/2020

stejnopis č.: 2

kteřou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají podle § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „nájemní smlouva“ nebo „smlouva“)

### Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1 – Staré Město

zastoupené Ing. J. [REDACTED] R. [REDACTED] ředitelem odboru hospodaření s majetkem Magistrátu hl. m. Prahy

IČO: 000 64 581

DIČ: CZ00064581, plátce DPH

ID DS: 48ia97h

(dále jen jako „pronajímatel“) na straně jedné

a

### Nadace ARTEVIDE

se sídlem Karmelitská 373/25, 118 00 Praha 1 - Malá Strana

zastoupená Z. [REDACTED] C. [REDACTED] K. [REDACTED] předsedkyní správní rady

IČO: 278 91 372

(dále jen jako „nájemce“) na straně druhé

(oba dále jen jako „smluvní strany“)

## I.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 401 – zastavěná plocha a nádvoří, v kat. území Malá Strana, obec Praha, jehož součástí je budova č. p. 373, Karmelitská 25, obec Praha, tak, jak je zapsáno na LV č. 468 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vlastnické právo k uvedenému pozemku a budově nabyl pronajímatel na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nebytové prostory (dle programu iDES č. 103) nacházející se v 1. patře budovy uvedené v odst. 1 tohoto článku, o celkové výměře 128,48 m<sup>2</sup> (dále jen jako „předmět nájmu“).
3. Správcem předmětu nájmu, uvedeném v odst. 2 tohoto článku, je na základě smlouvy o správě nemovitostí uzavřené mezi pronajímatelem a společností Liga-servis s.r.o., se sídlem Jungmannova 23/11, 110 00 Praha 1 - Nové Město, IČO: 496 19 594, tato společnost (dále jen jako „správce“). Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že budova, ve které je umístěn předmět nájmu je kulturní památkou ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Jakýkoliv zásah v nebo na předmětu nájmu je proto nutné předem písemně projednat s pronajímatelem a příslušnými orgány státní památkové péče.

## II.

### Účel nájmu

Nájemce bude předmět nájmu užívat jako umělecký ateliér.

### III. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**.

### IV. Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy za dohodnuté nájemné, které činí **51.392 Kč** (slovy: padesát jedna tisíc tři sta devadesát dva korun českých) ročně, tj. 400 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Nájem je dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, od daně osvobozen.
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné pronajímateli v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 1/12 ročního nájemného, vždy k 15. dni kalendářního měsíce, za něž je nájemné placeno, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u PPF banky a.s., Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6, č. ú. **169025-5157998/6000**. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění.
3. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného, uvedená v odst. 1. tohoto článku, bude každoročně upravena takto:
  - a) počínaje rokem 2022 bude výše nájemného každoročně upravena vždy o částku odpovídající míře valorizace nájemních smluv v daném roce stanovené usnesením Rady hl. m. Prahy, maximálně však odpovídající roční míře inflace oficiálně vyhlášené ČSÚ za uplynulý kalendářní rok,
  - b) výměr upravující výši nájemného, doručí správce nájemci nejpozději do 30. 6. běžného kalendářního roku současně s novým výpočtovým listem, který bude tvořit přílohu této smlouvy a stane se její nedílnou součástí.
4. Doplatek odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle čl. IV. odst. 3. této smlouvy za období od 1. 1. běžného roku do doby doručení nového výpočtového listu zaplatí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu správce při nejbližším řádném termínu úhrady nájemného.
5. Nájemce se zavazuje upravené nájemné a doplatek nájemného platit v dohodnutých termínech.

### V. Úhrady za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje hradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (zejm. vodné, stočné, dodávku tepla apod.) uvedené ve výpočtovém listu zálohovou částkou. Zálohová částka bude uvedena ve výpočtovém listu vystaveném správcem po protokolárním předání předmětu nájmu. Výpočtový list se stane nedílnou součástí této smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listu jsou závazným podkladem pro úhradu služeb prostřednictvím správce.
2. Zálohy za služby stanovené ve výpočtovém listu podle předchozího odstavce jsou splatné vždy společně s termínem platby nájemného dle čl. IV. odst. 2 této smlouvy. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede správce dle „Pravidel o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek“ schválených usnesením Rady hl. m. Prahy č. 0962 ze dne 24. 6. 2003, ve znění pozdějších předpisů. Tato pravidla jsou k nahlédnutí u správce.
3. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy uvedené ve výpočtovém listu, bude-li toto zvýšení ospravedlnitelné. Ospravedlnitelným zvýšením se zejména rozumí zvýšení cen dodavatelů služeb pronajímateli.
4. Úhrady za služby, které nejsou uvedeny ve výpočtovém listu, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.



## VI. Závazková část

1. Nájemce přejímá předmět nájmu ve stavu, v jakém se ke dni protokolárního předání nachází, což nájemce stvrzuje podepsáním předávacího protokolu.
2. Pronajímatel se zavazuje protokolárně odevzdat nájemci předmět nájmu.
3. Nájemce se zejména zavazuje:
  - a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě,
  - b) užívat předmět nájmu tak, aby osoby užívající sousední prostory nebyly omezovány ani jinak rušeny,
  - c) udržovat čistotu a pořádek v předmětu nájmu a kolem předmětu nájmu ve vzdálenosti nejméně 2 m všemi směry,
  - d) řádně a včas platit nájemné a úhrady za služby dle čl. IV. a čl. V. této smlouvy,
  - e) udržovat a zacházet s předmětem nájmu s ohledem na jeho historickou hodnotu s řádnou péčí a zajistit, aby všichni zaměstnanci nájemce po celou dobu nájmu zacházeli s předmětem nájmu s řádnou péčí,
  - f) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkoví na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení,
  - g) bezodkladně hlásit pronajímateli, resp. správci předmětu nájmu, všechny vady vážnějšího charakteru, změny a okolnosti na předmětu nájmu, které by mohly způsobit pronajímateli škodu,
  - h) v předmětu nájmu dodržovat hlukové limity a noční klid dle účinných právních předpisů,
  - i) na předmětu nájmu plnit povinnosti původce odpadů dle § 16 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů a nejpozději do 24 hodin od protokolárního předání předmětu nájmu dle odst. 2 tohoto článku si smluvně zajistit nakládání s odpady (sběrná nádoba na směsný komunální odpad, separační sběrné nádoby na jednotlivé komodity, které při provozu živnostenské činnosti vznikají, pokud není původce odpadů na základě písemné smlouvy zapojen do systému organizovanému pronajímateli aj.),
  - j) jednat v technických věcech, tj. zejména o nutnosti oprav a údržby předmětu nájmu, pouze se správcem předmětu nájmu,
  - k) jakýkoliv zásah v, nebo na předmětu nájmu je nutné předem písemně projednat s příslušnými orgány státní památkové péče a pronajímatelem, zejména jedná-li se o nátěry fasád, výkladců apod.,
  - l) před zahájením provozu osadit v předmětu nájmu vodoměr a elektroměr, není-li dohodnuto jinak,
  - m) provádět na své vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy na předmětu nájmu, přičemž se běžnou údržbou rozumí: provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu, tzn. zejména úklid (čištění), malování (zdí), natírání (dveří atd.), revize (elektro, plynu, atd.), dále drobné opravy (zámečnické, sklenářské, truhlářské, zdravotní instalace a elektroinstalace),
  - n) užívat předmět nájmu v souladu se všemi účinnými právními předpisy České republiky. Veškerá činnost provozována v předmětu nájmu bude provozována na vlastní odpovědnost a riziko nájemce,
  - o) umísťovat poutače, tj. zejména štíty, návěsní a podobná znamení, pouze ve vnitřní části předmětu nájmu, a to dle pokynů pronajímatele. Jiné umístování poutačů je povoleno pouze se souhlasem pronajímatele v souladu s rozhodnutím orgánu státní památkové péče,
  - p) po celou dobu nájmu dodržovat nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů,
  - q) počínat si tak, aby svým jednáním nezpůsobil škodu na zdraví, majetku a životním prostředí, a aby nezavdal příčinu vzniku požáru, neohrozil život a zdraví osob, zvířat a majetek dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů,
  - r) zajistit si ochranu veškerého zařízení a techniky umístěné v předmětu nájmu,
  - s) při skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli, resp. správci předmětu nájmu, ve stavu v jakém se nacházel v době, kdy ho nájemce převzal. Nájemce je povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, a zajistit výmalbu předmětu nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol,



4. Nájemce je povinen:
  - a) pečovat o to, aby na nebo v předmětu nájmu nevznikla škoda, příp. odstranit veškeré vady na předmětu nájmu, které způsobil nájemce nebo ostatní osoby prodlévající na předmětu nájmu se souhlasem nájemce, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
  - b) umožnit pronajímateli, resp. správci předmětu nájmu, vstup na předmět nájmu za účelem provedení potřebné úpravy nebo údržby věci apod. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě (např. havárie, požáru na předmětu nájmu apod.) nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení; ke vstupu je pronajímatel, resp. správce předmětu nájmu, oprávněn i v nepřítomnosti nájemce,
  - c) umožnit pronajímateli průběžně provádět kontrolu užívání předmětu nájmu,
  - d) umožnit pronajímateli, resp. správci předmětu nájmu, přístup do předmětu nájmu za účelem provádění průběžných kontrol dodržování podmínek této smlouvy nájemcem. V případě vzniklých závad pronajímatel tyto závady zdokumentuje a prokazatelným způsobem oznámí nájemci a stanoví mu lhůtu k odstranění těchto zjištěných závad. Nájemce je povinen takto zjištěné a oznámené vady odstranit.
5. Nájemce nesmí zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že bude nájemce žádat o souhlas ke zřízení užívacího práva, předloží pronajímateli v jednom výtisku návrh podnájemní smlouvy. Úhrada za užívací právo přitom nebude převyšovat nájemné dle čl. IV. této smlouvy.
6. Nájemce je oprávněn provádět daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do předmětu nájmu v souladu s předchozími odstavci po celou dobu trvání této smlouvy, přičemž se pronajímatel zavazuje, že o investiční prostředky vložené do technického zhodnocení nezvýší vstupní cenu předmětu nájmu.
7. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, rozhodnutí příslušného stavebního úřadu a rozhodnutí orgánu státní památkové péče, nesmí nájemce na předmětu nájmu provádět změny, nebo pro zamýšlené užívání předmětu nájmu potřebné stavební a ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, především pokud překračují stav předání nebo se od něj jinak odchyľují. Takové změny na předmětu nájmu, stavební či jiné úpravy či opravy provedené se souhlasem pronajímatele přesahující rámec běžné údržby provádí nájemce na svůj náklad. Provede-li nájemce jakoukoliv změnu na předmětu nájmu, stavební či ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, a to bez souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději při skončení nájmu, neucíní-li tak, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu uvést do původního stavu na náklady nájemce.
8. Oběma smluvními stranami bylo sjednáno, že nájemci po skončení nájmu nenáleží nárok na poskytnutí jakékoliv náhrady za finanční prostředky vložené do realizace jakýchkoliv změn předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.
9. Nájemce se zavazuje uzavřít do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy pojištění na své věci a majetek uvnitř předmětu nájmu a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám a pojistnou smlouvu předložit pronajímateli.
10. Případné škody na zdraví a majetku vzniklé v nebo na předmětu nájmu budou připsány k tíži nájemce.
11. Nepředá-li nájemce při ukončení nájmu vyklizený předmět nájmu pronajímateli, postará se pronajímatel o nevyklizené věci, u kterých lze mít za to, že patří nájemci, ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tyto věci bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věci po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. Předchozí věty se nepoužijí, pokud se jedná o věci, které nájemce zjevně opustil.

## VII. Výpověď smlouvy a skončení nájmu

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době.
2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době poruší-li nájemce podmínky této smlouvy, nebo užívá-li nájemce předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem nájmu, a nesjedná nápravu do 30 dnů ode dne doručení písemného upozornění pronajímatele.
3. Pronajímatel je oprávněn, po předchozím upozornění nájemce, obsahujícím náhradní lhůtu k plnění, která nesmí být kratší než 7 dnů, vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době v případě prodloužení nájmu s placením nájemného nebo úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než jeden měsíc.
4. Účinnost této nájemní smlouvy lze ukončit i v dalších případech stanovených občanským zákoníkem, není-li touto smlouvou ujednáno něco jiného.
5. Výpovědní doby počínají běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
6. Výpověď bude druhé smluvní straně doručena do vlastních rukou na její adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, popřípadě na jinou adresu oznámenou dle odst. 7 věty druhé tohoto článku.
7. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některého z účastníků smlouvy, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.
8. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.

## VIII. Smluvní pokuty

1. Za porušení níže uvedených smluvních povinností je nájemce povinen zaplatit pronajímateli tyto smluvní pokuty:
  - a) za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu dle čl. II. této smlouvy smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých), a to za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinností trvat,
  - b) v případě, že nájemce při skončení nájmu nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, a to nejpozději ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý i jen započatý den prodloužení se splněním této povinnosti, a to do dne protokolárního předání předmětu nájmu,
  - c) v případě, že nájemné nebude řádně zapláceno do 30 dnů ode dne termínu splatnosti, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i jen započatý den prodloužení, minimálně však 300 Kč (slovy: tři sta korun českých),
  - d) za porušení povinnosti oznámit místo doručování korespondence podle čl. VII. odst. 7 věty druhé této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 Kč (slovy: deset korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinností trvat,
  - e) za porušení každé další povinnosti uložené nájemci touto smlouvou, která není utvrzena žádnou ze smluvních pokut dle tohoto odstavce, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude porušení této povinnosti nájemcem trvat.



2. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě se nijak nedotýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci a lze je požadovat kumulativně.

### IX. Závěrečná ujednání

1. S výjimkou věcí uvedených v této smlouvě se nájemce obrací v ostatním na správce.
2. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními účinnými právními předpisy.
3. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto hl. m. Praha potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada hl. m. Prahy usnesením č. 2097 ze dne 24. 9. 2020. Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod evid. číslem HOM-73392/2020 od 29. 7. 2020 do 14. 8. 2020.
4. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejích částí.
5. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě.
6. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí pronajímatel.
7. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené pronajímatelem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
8. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. I. - IX. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
9. Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech o šesti stranách textu a jedné příloze, z nichž nájemce a správce obdrží po jednom stejnopise a pronajímatel dva stejnopisy.
10. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem **1. 12. 2020**, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle odst. 6 tohoto článku.
11. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly a že touto smlouvou projevily svoji vážnou a svobodnou vůli. Smlouva se nepříčí dobrým mrávům a neodporuje zákonu. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Příloha ..... práva a povinnosti správce

2020

V Praze

V Praze dne

3. 11. 2020

za nájemce

**PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCE VE VZTAHU K NÁJEMCI**

**Správce je zejména oprávněn a povinen:**

- předávat a přejímat předmět nájmu,
- stanovovat výši záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, provádět jejich vyúčtování, vybírat a vymáhat příslušné částky včetně poplatků z prodlení a smluvních pokut, a to i soudně,
- vymáhat, a to i soudně na nájemcích (příp. jejich právních nástupcích) splnění povinností odstranit škody na předmětu nájmu a ve společných prostorách domu, v nichž se předmět nájmu nachází, za něž nájemce odpovídá a plnění povinností provádět běžnou údržbu,
- po předchozím upozornění vstupovat do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jejich užívání,
- veškerá podání, žádosti a návrhy činí nájemce pronajímateli prostřednictvím správce,
- zajišťovat a provádět opravy předmětu nájmu, které jsou povinností pronajímatele.

Pro styk s nájemcem je určeno pracoviště správce:

**Liga-servis s.r.o.**

Pracoviště: Jungmannova 23/11, Praha 1 – Nové Město

Technické oddělení: 224 236 372, 224 237 564

Evidence předpisu: 224 239 761

<https://liga-servis.cz/>