



MHMPXPF625ZR

Stejnopis č. 1

Nájemní smlouva č. NAO/35/04/010561/2020

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

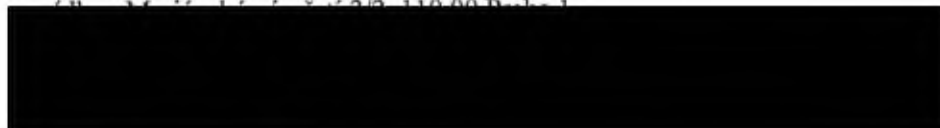
Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1
zastoupené Ing. Janem Rákem, ředitelem odboru hospodaření s majetkem, Magistrátu hl. m. Prahy
IČO: 00064581
DIČ: CZ00064581, plátce DPH
(dále jen jako „pronajímatel“) na straně jedné

a

Muzeum paměti XX. století, z. ú.

(dále jen jako „nájemce“) na straně druhé



(dále jen jako „nájemce“) na straně druhé

(oba dále jen jako „smluvní strany“)

t a k t o:
Nájemní smlouva

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 134 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.087 m² (samostatně dále jen jako „**pozemek**“), jehož součástí je budova č. p. 69 – objekt občanské vybavenosti, v ulici Kanovnická 3, Praha 1 (samostatně dále jen jako „**budova**“), to vše v kat. území Hradčany, obec Praha, tak, jak je vše zapsáno na LV č. 225 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání veškeré vnitřní nebytové prostory v budově, jakož i veškeré části pozemku, tak, jak je vše vyznačeno na přiloženém situačním plánu budovy včetně plánu pozemku, jakožto **příloha č. 1**, tvoří nedílnou součást této smlouvy (to vše dále jen jako „**předmět nájmu**“).

3. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že budova je kulturní památkou ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „**zákon o státní památkové péči**“). Jakýkoliv stavební zásah v/na předmětu nájmu je proto nutné předem písemně projednat s pronajímatelem a příslušnými orgány státní památkové péče, a pokud je k takovému zásahu souhlasu orgánů státní památkové péče dle zákona o státní památkové péči potřeba, nelze bez jeho vydání provést jakýkoliv stavební zásah v/na předmětu nájmu.
4. Správcem předmětu nájmu uvedeného v odst. 2 tohoto článku je na základě Smlouvy o správě nemovitostí, uzavřené mezi pronajímatelem a společností SOLID správa nemovitostí Praha a.s., se sídlem Na Příkopě 853/12, 110 00 Praha 1, IČO: 00507351, tato společnost (dále jen jako „**správce**“). Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v **příloze č. 2**, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

II.

Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy za účelem realizace expozice muzea.

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 v daném případě **1.536.000,- Kč** (slovy: jeden milión pět set třicet šest tisíc korun českých) ročně. 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 dle odst. 1 tohoto článku ve 12 stejných měsíčních splátkách o výši **128.000,- Kč**, a to vždy do 15. dne v příslušné měsíci, za nějž je nájemné placeno, a to formou bezhotovostního převodu na účet pronajímatele vedený u PPF banky a.s., Evropská 2690/17, Praha 6, č. ú. 49023-5157998/6000. Tento den je současně považován za den uskutečnění plnění.
3. Alikvotní část nájemného za období od 31. 10. 2020 do 31. 12. 2020, která činí **260.129,- Kč** (slovy: dvě stě šedesát tisíc jedno sto dvacet devět korun českých), zaplatí nájemce na účet pronajímatele uvedený v odst. 2 tohoto článku ke dni **31.12.2020**. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění za dané období.
4. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je po dobu trvání nájmu dle této smlouvy oprávněn jednostranným výměrem zvýšit výši nájemného uvedeného v odst. 1 tohoto článku o částku odpovídající roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem. Výměr dle tohoto odstavce musí být doručen nájemci nejpozději do 30. 6. kalendářního roku. Nový výměr nájemného bude tvořit přílohu k této smlouvě a stane se tak její nedílnou součástí. Navýšenou cenu nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli zpětně od 1. 1. kalendářního roku, ve kterém mu byl výměr dle tohoto odstavce doručen, a to při první následující platbě nájemného dle odst. 2 tohoto článku po doručení výměru dle tohoto odstavce, ve kterém bude uvedena i konkrétní výše doplatku.

V.
Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje na svůj náklad hradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (zejm. odvoz odpadků, vodné, stočné, dodávku tepla apod.), a to přímo dodavatelům těchto služeb.
2. Nájemce je povinen předložit správci veškeré uzavřené smlouvy s dodavateli služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, a to nejpozději do 20 pracovních dnů ode dne nabytí účinnosti této nájemní smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje předložit správci soupis uhrazených faktur dodavatelům služeb spojených s užíváním předmětu nájmu vždy za každý kalendářní rok, a to vždy nejpozději k 30. 4. roku následujícího, dle požadavku stanoveného správcem.

VI.
Závazková část

1. Pronajímatel se zavazuje protokolárně odevzdat nájemci předmět nájmu ve lhůtě 30 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy a nájemce se zavazuje předmět nájmu v této lhůtě převzít, nebylo-li smluvními stranami sjednáno písemně jinak.
2. Nájemce se zejména zavazuje:
 - a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě,
 - b) řádně a včas hradit nájemné dle ustanovení čl. IV. této smlouvy,
 - c) na žádost pronajímatele, resp. správce, umožnit v nezbytném rozsahu prohlídku a revizi předmětu nájmu jakož i přístup k a do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem,
 - d) bezodkladně hlásit pronajímateli, resp. správci, všechny vady vážnějšího charakteru, změny a okolnosti na/v předmětu nájmu, které by mohly způsobit pronajímateli škodu,
 - e) provádět na své vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy na/v předmětu nájmu, přičemž se běžnou údržbou rozumí provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu,
 - f) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovu na základě právních předpisů na úseku památkové péče, požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení,
 - g) na, v a kolem předmětu nájmu udržovat klid, čistotu a pořádek a dodržovat hlukové limity a noční klid dle účinných právních předpisů,
 - h) po celou dobu nájmu dodržovat nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů,
 - i) na/v 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. Nejpozději do 24 hodin po převzetí předmětu nájmu smluvně zajistit nakládání s odpady (sběrná nádoba na směsný komunální odpad, separační sběrné nádoby na příslušené komodity, které při provozu činnosti nájemce na/v předmětu nájmu vznikají, pokud není původce odpadů na základě písemné smlouvy zapojen do systému organizovanému hl. m. Prahou),

- j) jednat v technických věcech, tj. zejména o nutnosti oprav a údržby předmětu nájmu, pouze se správcem,
- k) jakýkoliv zásah v/na předmětu nájmu je nutné předem písemně projednat s příslušnými správními orgány, zejména se jedná o nátěry fasád apod.,
- l) umísťovat poutače, tj. štíty, návěstní a podobná znamení, pouze ve vnitřní části předmětu nájmu dle písemných pokynů pronajímatele. Jiné umístění poutačů není povoleno, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak,
- m) zajistit si ochranu veškerého zařízení a techniky umístění na/v předmětu nájmu,
- n) počínat si tak, aby svým jednáním při užívání předmětu nájmu nezpůsobil újmy na zdraví, škody na 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. Zvýšenou pozornost je pak nájemce povinen věnovat zajištění bezpečnosti při akcích konaných v předmětu nájmu, u nichž hrozí nebezpečí vzniku požáru nebo kde dojde ke shromažďování vícero osob,
- o) užívat předmět nájmu v souladu se všemi účinnými právními předpisy České republiky. Veškerá činnost provozována na/v předmětu nájmu bude provozována na vlastní odpovědnost a riziko nájemce,
- p) při skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli, resp. správci, ve stavu v jakém byl v době, kdy ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol,
- q) při sněhu a náledí udržovat na vlastní náklady a odpovědnost bezpečný přístup k předmětu nájmu a pohyb osob po pozemku.

3. Nájemce je povinen:

- a) pečovat o to, aby na/v předmětu nájmu nevznikla škoda, příp. odstranit veškeré vady na/v předmětu nájmu, které způsobil nájemce nebo ostatní osoby prodlévající na/v předmětu nájmu se souhlasem nájemce, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
- b) umožnit pronajímateli, resp. správci, vstup na/do předmětu nájmu za účelem provedení potřebné úpravy nebo údržby věci apod. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě (např. havárie, požáru na/v předmětu nájmu apod.) nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení; ke vstupu je pronajímatel, resp. správce, oprávněn i v nepřítomnosti nájemce,
- c) si na svůj náklad sjednat pojištění odpovědnosti ze své činnosti, jež by mohla zapříčinit pronajímateli jakoukoliv škodu na pozemku a/nebo budově, a to nejpozději do dne nabytí účinnosti této smlouvy a v minimální výši 100.000.000,- Kč pro jednu pojistnou událost. Nájemce je povinen být pojištěn dle předchozí věty do konce trvání nájmu dle této smlouvy a udržovat pojištění v odpovídajících částkách tak, aby pokrylo veškeré nároky, které by mohly na budově a pozemku vzniknout, přičemž příslušnou pojistnou smlouvu se nájemce zavazuje předložit pronajímateli nejpozději do 7 dnů ode dne jejího uzavření,
- d) si sjednat pojištění veškerých movitých věcí nacházejících se v předmětu nájmu, a to na svůj náklad a odpovědnost, jelikož movité věci nejsou předmětem pojištění budovy a pozemku sjednaného pronajímatelem,
- e) provádět preventivní prohlídky stavu předmětu nájmu a na základě informací z nich získaných zajistit včasnou opravu a údržbu, aby bylo předcházeno škodám na/v předmětu nájmu,

- f) umožnit pronajímateli průběžně provádět kontrolu 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,
 - g) při nakládání s předmětem nájmu plně uplatňovat ustanovení zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.
4. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, rozhodnutí příslušného stavebního úřadu a rozhodnutí příslušného orgánu státní památkové péče nesmí nájemce v/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 odchylují. 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, neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu uvést do původního stavu na náklady nájemce.
5. Nájemce nesmí zřídít třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Případné újmy na zdraví a škody majetku vzniklé na/v předmětu nájmu budou připsány k tíži nájemce, který za ně přebírá plnou odpovědnost.
7. Oběma smluvními stranami bylo sjednáno, že nájemci po skončení nájmu nenáleží nárok na poskytnutí jakékoliv náhrady za finanční prostředky vložené do realizace jakýchkoliv změn na/v předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu. Nájemce je povinen po skončení nájmu bezúplatně převést zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení předmětu nájmu na pronajímatele.
8. 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 věc, kterou nájemce zjevně opustil.

VII.

Výpověď smlouvy a skončení nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:
- a) výpovědí nájemní smlouvy ze strany pronajímatele bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době,
 - b) výpovědí nájemní smlouvy ze strany pronajímatele z důvodů uvedených v odst. 2 a 3 tohoto článku,
 - c) účinnost této nájemní smlouvy lze ukončit i v dalších případech stanovených občanským zákoníkem, není-li touto smlouvou ujednáno něco jiného.

2. V případě prodlení nájemce s placením jakékoliv splátky nájemného po dobu delší než 30 dnů, je pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění nájemce obsahujícím náhradní lhůtu k plnění, která nesmí být kratší než 7 dnů, vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době, užívá-li nájemce předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem nájmu a nesjedná nápravu do 30 dnů ode dne doručení písemného upozornění pronajímatele.
4. Výpovědní doby počínají běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
5. Výpověď bude druhé smluvní straně doručena do vlastních rukou na její adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, popřípadě na jinou adresu oznámenou dle odst. 6 věty druhé tohoto článku.
6. 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 této smlouvy, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.
7. 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 **5.000,- Kč** (slovy: pět 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 dle této smlouvy nepředá v souladu s čl. VI. odst. 2 písm. p) této smlouvy pronajímateli vyklizený předmět nájmu, a to nejpozději ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **5.000,- Kč** (slovy: pět tisíc korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti, a to do dne protokolárního předání předmětu nájmu,
 - c) v případě, že jakákoliv splátka nájemného nebude řádně zaplacená 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 prodlení, minimálně však 300,- Kč (slovy: tři sta korun českých),
 - d) za porušení povinnosti oznámit místo doručování korespondence podle čl. VII. odst. 6 věty druhé této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **100,- Kč** (slovy: jedno sto korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinností trvat,
 - e) za porušení povinnosti uzavřít a udržovat pojištění v rozsahu stanoveném v čl. VI. odst. 3 písm. c) této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **10.000,- Kč** (slovy: deset tisíc korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti, v němž bude toto porušení povinností trvat,

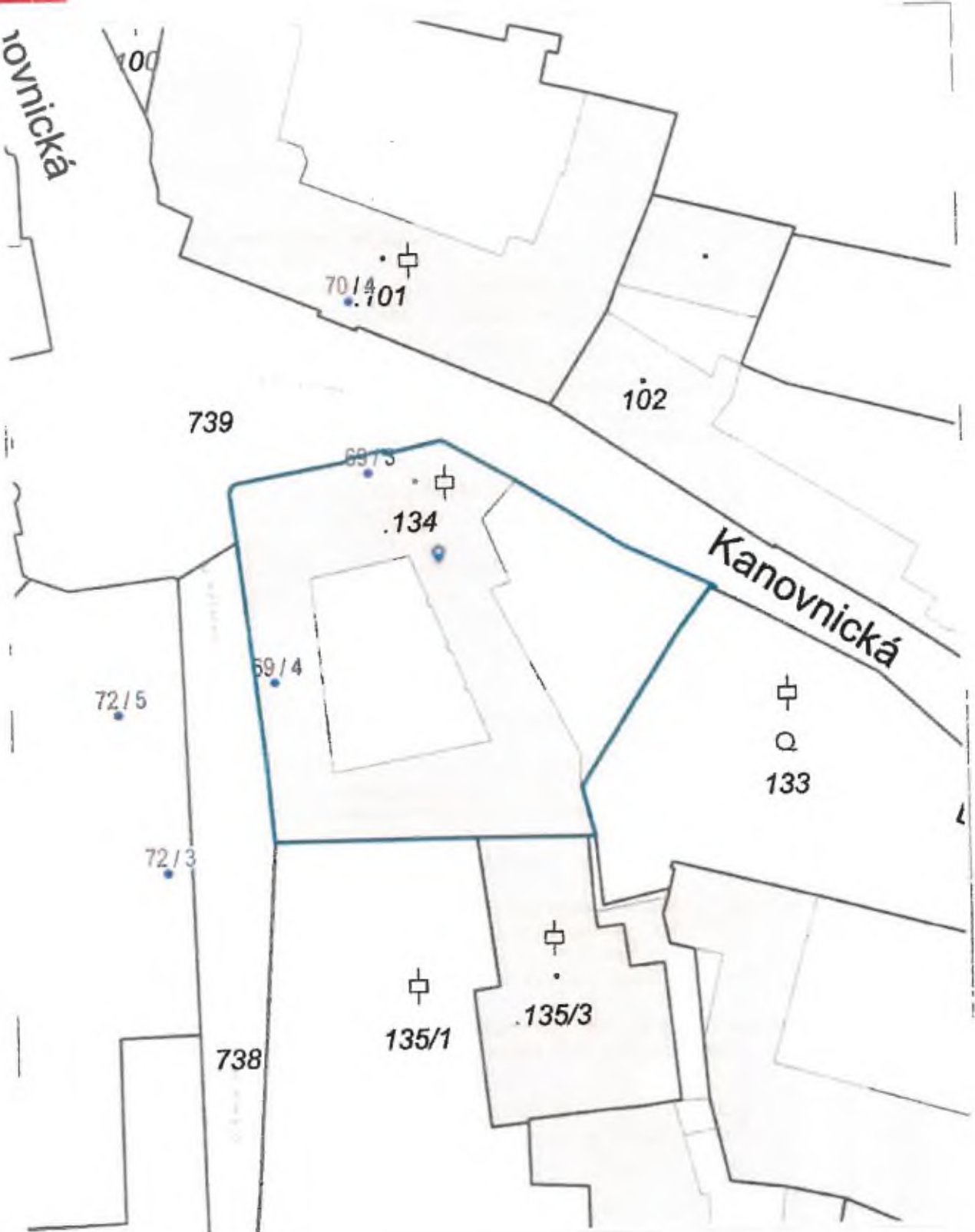
- f) za porušení každé další povinnosti uložené nájemci touto smlouvou, která není utvrzena žádnou ze smluvních pokut dle tohoto odstavce, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **2.500,- Kč** (slovy: dva tisíce pět set korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude 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. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními účinnými právními předpisy.
2. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto hlavní město Praha potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada hlavního města Prahy usnesením č. 2132 ze dne 5. 10. 2020. Záměr pronájmu předmětu nájmu uvedeného v čl. I. odst. 2 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy pod evidenčním číslem HOM-73911/2020 od 26.8.2020 do 10.9.2020.
3. S výjimkou věcí uvedených v této smlouvě se nájemce obrací v ostatním na správce.
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 jejich částí.
5. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě, nebo výměrem dle čl. IV. odst. 4 této smlouvy.
6. 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.
7. 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.
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 v pěti stejnopisech o osmi stranách textu a dvou přílohách, z nichž nájemce obdrží po jednom stejnopise a pronajímatel po čtyřech stejnopisech.
10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 31. 10. 2020, nejpozději dnem uveřejnění v registru smluv dle odst. 7 tohoto článku.



10vnická



1:472

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 povinnosti odstranit škody na předmětu nájmu a ve společných prostorách domu, v nichž se předmět nájmu nachází, za něž nájemce odpovídá a plnění povinnosti provádět běžnou údržbu
- po předchozím upozornění vstupovat do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jejich užívání
- zajišťovat a provádět opravy předmětu nájmu, které jsou povinností pronajímatele
- veškerá podání, žádosti a návrhy činí nájemce pronajímatele zejména prostřednictvím správce

Pro styk s nájemcem je určeno pracoviště správce:

SOLID, a.s.
Truhlářská 33, 110 00 Praha 1
tel: 221 778 330