



Č.j.: 2014/6539/NM

Smlouva o podnájmu prostor sloužících k podnikání č. 141352
číslo smlouvy: NEBYT/2014/000007

uzavřená mezi subjekty

Rozvojové projekty Praha, a.s.

se sídlem: Opletalova 929/22
IČO: 25649329
DIČ: CZ25649329
Bankovní spojení: PPF Banka, a.s.
Číslo účtu: 2015340111/6000, IBAN CZ67 6000 0000 0020 1534 0111
Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, Oddíl B, vložka 5231
Zastoupená: Ing. Martin Kala, předseda představenstva
Mgr. Karel Klíma, místopředseda představenstva

(dále v této smlouvě jen „nájemce“) na jedné straně

a

NÁRODNÍ MUZEUM

se sídlem: Václavské náměstí 1700/68
IČO: 00023272
DIČ: CZ00023272
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: 6331011/0100
zastoupená: PhDr. Michalem Lukešem, Ph.D., generální ředitelem

(dále v této smlouvě jen „podnájemce“) na druhé straně

(dále v této smlouvě jen „podnájemce“) na druhé straně

I.

Předmět a účel smlouvy

- 1.1. Nájemce prohlašuje, že má na základě nájemní smlouvy uzavřené s hl. městem Prahou dne 23. 09. 2014 právo zřídit třetí osobě užívací právo k pozemkům a budovám, které tvoří areál Výstaviště Praha a které jsou zapsány v katastru nemovitostí, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha město, na LV č. 795 pro hl. město Praha, nebo k jejich částem (dále „Výstaviště“).
- 1.2. Podnájemce prohlašuje, že je obchodní společností a že je oprávněn k činnosti dle účelu této smlouvy. Doklad o právní subjektivitě smluvních stran je Přílohou č. 1 této smlouvy.
- 1.3. Předmětem této smlouvy je podnájem níže specifikovaných vnitřních nebytových prostor (čl. II/2.1 této smlouvy) v areálu Výstaviště a další související úprava vzájemných vztahů smluvních stran (dále jen „podnájem“).

II.
Předmět podnájmu

- 2.1. Nájemce pronajímá podnájemci k užívání vnitřní nebytové prostory v budově označené jako „Lapidárium“, uvedené podrobně na schematickém plánu v Příloze č. 5, o celkové výměře 1.981 m², které se nacházejí v areálu Výstaviště, včetně vybavení a zařízení, které je specifikováno v předávacím protokolu, který tvoří nedílnou část této smlouvy jako Příloha č. 2 (dále „Předmět podnájmu“).
- 2.2. Podnájemce se zavazuje užívat Předmět podnájmu za účelem provozování Lapidária Národního Muzea a s tím souvisejících služeb.
- 2.3. Podnájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu podnájmu a že jej shledává vhodným pro jeho využití k účelům touto smlouvou stanoveným a v tomto stavu jej přebírá.
- 2.4. Podnájemce výslovně bere na vědomí, že realizace případných stavebně technických úprav sloužících potřebám dle účelu podnájmu je podmíněna předchozím písemným souhlasem nájemce s projektem, který mu podnájemce za tímto účelem předloží.
- 2.5. Podnájemce se zavazuje provádět případné úpravy Předmětu podnájmu, podmíněné souhlasem nájemce na vlastní náklady a to způsobem, aby jím provedená úprava předmětu podnájmu mohla být při skončení podnájmu uvedena do původního stavu, pokud se smluvní strany výslovně nedohodnou jinak.

IV.
Výše ceny podnájmu, služeb a platební podmínky

- 3.1. Cena podnájmu za užívání Předmětu podnájmu je stanovena dohodou smluvních stran ve výši:

Lapidárium	Měsíční podnájemní částka	Roční podnájemní částka
cena za podnájem	bez DPH	Kč bez DPH

- 3.2. Paušální částka za Provozní služby (jako jsou tyto podrobně specifikovány v Příloze č. 6) je stanovena jako pevná a nepřekročitelná dohodou smluvních stran ve výši:

Paušální cena za Provozní služby	Kč bez DPH
----------------------------------	------------

Podrobný výčet a rozsah Provozních služeb poskytovaných nájemcem souvisejících s užíváním Předmětu podnájmu podnájemcem na základě a za podmínek stanovených touto smlouvou jsou uvedeny v Příloze č. 6 této smlouvy (dle „Provozní služby“).

- 3.3. Podnájemce bude hradit, na základě faktury nájemce, předpokládaný odběr energií ve výši Kč + DPH v zákonem stanované výši (slovy:) jako zálohu na spotřebované energie. Konečná částka za energie bude podnájemcem uhrazena při závěrečném vyúčtování, které bude provedeno fakturou nájemce do 15 dnů následujícího kalendářního roku. V případě, že nebude záloha na předpokládaný odběr energií uhrazena ve stanovené lhůtě, tato smlouva se ruší. Nájemce je povinen spolu

s fakturou předložit podnájemci vyúčtování odběru všech energií vystavenými příslušnými dodavateli těch kterých energií (dále „Originály vyúčtování dodavatelů energií“). Do doby prodlení nájemce s předložením Originálů vyúčtování dodavatelů energií podnájemci pro účely kontroly vyúčtování nájemce není podnájemce v prodlení se zaplacením příslušné faktury dle čl. III/3.3 této smlouvy.

3.4. Podnájemce uhradí nájemci zálohu ve výši [REDAKCE] Kč + DPH v zákonem stanované výši (slovy: sedmsetpadesát korun českých) za odběr vody a stočné, která bude podnájemcem uhrazena na základě faktury nájemce. Konečná částka za odběr vody a stočné, bude podnájemcem uhrazena při závěrečném vyúčtování, které bude provedeno fakturou nájemce do 15 dnů následujícího kalendářního roku. Nájemce je povinen spolu s fakturou předložit podnájemci vyúčtování za odběr vody a stočného vystavenými příslušnými dodavateli (dále „Originály vyúčtování dodavatelů vody“). Do doby prodlení nájemce s předložením Originálů vyúčtování dodavatelů vody podnájemci pro účely kontroly vyúčtování nájemce není podnájemce v prodlení se zaplacením příslušné faktury dle čl. III/3.4 této smlouvy.

3.5. Výše uvedené částky dle bodů 3.1., 3.2., 3.3. a 3.4. tohoto článku jsou bez DPH. Nájemce bude k těmto částkám účtovat dle ust. §56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, DPH v zákonem stanované výši a podnájemce je povinen DPH zaplatit.

3.6. Smluvní strany se dohodly, že cena podnájemce dle bodu 3.1., částka za Provozní služby dle bodu 3.2., záloha na odběr energií dle bodu 3.3., záloha za odběr vody a stočné dle bodu 3.4., tohoto článku budou podnájemcem nájemci hrazeny měsíčně převodem na účet nájemce na základě faktury vystavené nájemcem s termínem splatnosti vždy do 25. kalendářního dne v měsíci pro následující měsíc.

3.7. V případě prodlení podnájemce s platbou ceny podnájemce a služeb, které jsou specifikovány v tomto článku z důvodů, které nájemce uzná za neomluvitelné, je podnájemce povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

3.8. Smluvní strany se dohodly, že výše ceny podnájemce bude každoročně upravována podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebitelských cen podle Českého statistického úřadu. Tato změna bude realizována o plnou výši inflace, a to po vyhlášení indexu ČSÚ, a to vždy k 1. dubnu daného roku, v němž byl index vyhlášen. Úprava výše ceny podnájemce bude provedena na základě faktury od nájemce, který je oprávněn tuto změnu dorovnat ve faktuře při následující platbě ceny podnájemce.

IV.

Dodávky a služby spojené s podnájemem

4.1. Nájemce poskytne podnájemci dodávku elektrické energie a vody do Předmětu podnájemce, které jsou Předmětem podnájemce a další služby, které jsou uvedené v bodě 3.2., 3.3. a 3.4. čl. III této smlouvy.

4.2. Podnájemce se zavazuje zajistit si na vlastní náklady úklid Předmětu podnájemce.

4.3. Podnájemce se zavazuje, že umožní nájemci po předchozí dohodě o termínu provádět revize zařízení a technologie v předmětu podnájemce podle zákonných norem a předpisů a odstranění zjištěných závad. Náklady na tyto práce jdou k tíži nájemce.

4.4. Podnájemce si zajišťuje vlastní klíčové hospodářství pro vstup do prostor Předmětu podnájemce. Jednu sadu klíčů pro vstup do Předmětu podnájemce předává také nájemci, který jej uchovává v bezpečnostním režimu uzamčené v trezoru s omezenou možností manipulace. Nájemce vede evidenci osob, které mají k tomuto klíči přístup a na písemné vyžádání podnájemce je povinen mu tuto evidenci zpřístupnit. Nájemce předá klíče od vstupu do společných prostor vyznačených v Příloze č. 5. Od každého vstupu nájemce předá 1 ks klíčů, přičemž tento počet podnájemce výslovně prohlašuje za dostatečný. Další klíče si je podnájemce oprávněn pořizovat sám na vlastní náklady. Podnájemce je však povinen vést přiměřenou aktualizovanou evidenci osob, které je drží, a na písemnou odůvodněnou výzvu nájemce písemně sdělit totožnost těchto osob a dobu, kdy dle údajů podnájemce měli klíči disponovat. V případě

ztráty klíčů od společných prostor je podnájemce povinen o této skutečnosti informovat neprodleně nájemce, který zajistí výměnu zámků a předání nové sady klíčů.

V.

Povinnosti smluvních stran

5.1. Nájemce je povinen předat Předmět podnájmu podnájemci ve stavu způsobilém řádnému užívání a zajistit mu plný a nerušený výkon práv souvisejících s jeho užíváním.

5.2. Podnájemce je povinen ve stanovené lhůtě hradit cenu nájmu a úhrady za služby. Podnájemce je také povinen ve stanovené lhůtě hradit drobné opravy související s užíváním Předmětu podnájmu a náklady spojené s jeho běžnou údržbou, které jsou specifikovány v Příloze č. 3 této smlouvy. Podnájemce je povinen písemně oznámit nájemci potřebu takových oprav, které není schopen provést vlastními silami. Tyto opravy je povinen provést Nájemce v přiměřené době od písemného oznámení podnájemcem na náklady podnájemce, které podnájemce písemně před jejich provedením nájemci odsouhlasil. V případě, že tyto náklady podnájemce písemně nájemci neodsouhlasí z důvodů jejich výše navržené ze strany nájemce, je podnájemce oprávněn tyto opravy provést sám nebo prostřednictvím třetí osoby, kterou si dle své volné úvahy určí.

5.3. Podnájemce není oprávněn přenechat Předmět podnájmu do dalšího podnájmu třetímu subjektu bez předchozího písemného souhlasu nájemce.

5.4. V případě ukončení podnájmu je podnájemce povinen vrátit nájemci Předmět podnájmu ve stavu, v jakém byly v době, kdy Předmětné podnájmu dle Přílohy č. 2 převzal, vyjma stavebních a jiných úprav, oprav a změn, které byly provedeny v souladu s touto smlouvou anebo se souhlasem nájemce a s přihlédnutím k obvyklému opotřebení odpovídajícímu době a způsobu užití Předmětu podnájmu, ledaže Předmět podnájmu zanikl nebo se znehodnotil. Tento stav Předmětu podnájmu bude přesně uveden v předávacím protokolu a to nejpozději v den skončení podnájmu a sepsat o tom s nájemcem protokol o zpětném převzetí.

V případě, že tak neučiní, je podnájemce povinen uhradit nájemci za každý započatý den překročení smluvní doby podnájmu částku 1 000,- Kč. Tato smluvní pokuta nezavazuje podnájemce povinnosti uhradit nájemci alikvotní část nájmu za překročenou dobu. Tímto ujednáním není dotčeno právo nájemce domáhat se vůči podnájemci náhrady škody, která mu tímto jednáním podnájemce vznikla.

5.5. Podnájemce prohlašuje, že mu je dobře znám stav Předmětu podnájmu (včetně vybavení, zařízení a technologie), že si jej před ujednáním prohlédl a že si Předmět podnájmu pronajímá ve stavu uvedeném v této smlouvě.

5.6. Vznikne-li nájemci škoda způsobená podnájemcem, uhradí tuto škodu podnájemce a to včetně škody způsobené v celém areálu Výstaviště Holešovice Praha.

5.7. Podnájemce se zavazuje dodržovat veškeré platné požární předpisy - zákon 133/1985 Sb. v platném znění, vyhláška 246/2001 Sb., vyhláška 23/2008 Sb., a kodex požárních a elektrotechnických norem. Podnájemce v Předmětu podnájmu odpovídá za dodržování dotyčných částí těchto předpisů a předpisů na úseku BOZP. Dále je podnájemce povinen dodržovat hygienické normy, předpisy a nařízení a další obecně závazné právní normy. Podnájemce byl seznámen s provozně bezpečnostním řádem a informacemi o působení vzájemných rizik v areálu Výstaviště, která jsou nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č.4.

Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn všechny předpisy a řády týkající se užívání předmětu podnájmu, které jsou Přílohou č. 4 této smlouvy, jednostranně měnit. Změna těchto řádů a předpisů nabývá účinnosti 15. dne po doručení změněného znění podnájemci. V případě, kdy podnájemce se změnou nesouhlasí, je povinen tento nesouhlas písemně doručit nájemci do 15 dnů od doručení změněného znění přílohy této Smlouvy. V tomto případě změna přílohy Smlouvy nenabude účinnosti a obě strany mají právo

smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou. Nebude-li nesouhlas doručen nájemci ve lhůtě 15 dnů od doručení změněného znění přílohy této Smlouvy podnájemci má se za to, že podnájemce se změnou souhlasí.

5.8. Nájemce umožní pracovníkům podnájemce a pověřeným dodavatelům podnájemce volný pěší přístup do Předmětu podnájmu. Nájemce v nezbytné míře umožní vjezd dodavatelům a pracovníkům podnájemce dle platného režimu vstupů a vjezdů nájemce, který je podnájemce povinen dodržovat a zajistit jeho dodržování jeho pracovníky a dodavateli.

5.9. Podnájemce je povinen informovat nájemce písemně o potřebách oprav, vzniklých škodách, či jiné změny, které na pronajatém majetku vznikly. Vlastní realizaci oprav provádí dle podmínek této smlouvy nájemce nebo podnájemce na základě předchozího souhlasu nájemce. V případě, že podnájemce nevyrozumí včas písemně nájemce o potřebě oprav a údržby, nese plnou odpovědnost, včetně finanční, za případné škody na pronajatém majetku, škodách a ztrátách nájemce.

5.10. V případě mimořádných událostí (havárie) je podnájemce povinen jednat tak, aby zabránil vzniku škod, nebo zvětšení škody již vzniklé.

5.11. Podnájemce je povinen spolupracovat při inventarizaci majetku nájemce, který je umístěn v Předmětu podnájmu a umožnit pověřeným pracovníkům nájemce po předchozí dohodě o termínu kontrolu řádného zajištění a ochrany majetku.

5.12. Podnájemce odpovídá za bezpečnost všech osob, pracujících nebo se zdržujících v Předmětu podnájmu.

5.13. Podnájemce je povinen předem konsultovat s nájemcem záměr instalovat nové spotřebiče s příkonem v celkovém úhrnu nad 5 kW. Bez předchozího písemného souhlasu nájemce není podnájemce oprávněn instalaci provést. V případě nedodržení tohoto ustanovení odpovídá podnájemce za případné vzniklé škody.

5.14. V případě povodňového ohrožení je podnájemce povinen řídit se pokyny povodňové komise nájemce. Nájemce se však zavazuje bezodkladně po ustavení povodňové komise nájemce jmenovat do povodňové komise nájemce vždy jednoho člena ze strany podnájemce, kterého podnájemce jmenuje.

VI.

Ukončení smlouvy

6.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

6.2. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět ze zákonných důvodů, písemně, s 1 roční výpovědní lhůtou, která počíná běžet 1. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

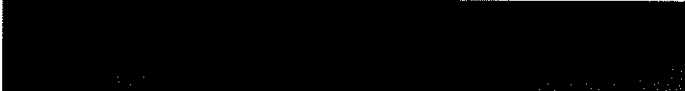
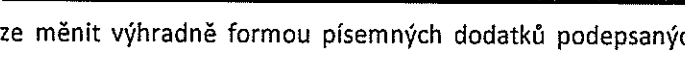
6.3. Podnájemce je oprávněn smlouvu vypovědět i bez udání důvodu, písemně, s 6 měsíční výpovědní lhůtou, která počíná 1. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

6.4. Smluvní strany ujednávají, že pokud podnájemce v případě ukončení podnájmu nedodrží stanovený termín uvedení předmětu podnájmu do stavu dle čl. V odst. 5.4 smlouvy, má nájemce právo vyklidit a uvést Předmět podnájmu do stavu podle čl. V/5.4 smlouvy na náklady podnájemce. S tímto ujednáním podnájemce výslovně souhlasí.

6.5. Podnájemní vztah založený touto smlouvou dále zaniká ukončením nájemního vztahu mezi nájemcem a hlavním městem Praha.

VI.
Závěrečná ustanovení

7.1. Zástupci obou smluvních stran prohlašují, že jsou oprávněni tuto smlouvu uzavřít a že jim nejsou známy žádné důvody, které by uzavření této smlouvy bránily.

7.2. Osobami oprávněnými zastupovat smluvní strany při jednáních o změnách této smlouvy jsou:
- za nájemce: 
- za podnájemce: 

7.3. Obsah této smlouvy lze měnit výhradně formou písemných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

7.4. Nedílnou součástí smlouvy jsou přílohy ve smlouvě citované.

7.5. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku.

7.6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. 1. 2015

7.7. Podnájemce výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva včetně všech jejích dodatků byla zveřejněna na webu společnosti Rozvojové projekty Praha, a.s. – www.rprg.cz. Při zveřejnění této smlouvy bude zohledněna ochrana údajů dle zvláštních právních předpisů včetně obchodního tajemství.

7.8. Pro otázky touto smlouvou výslovně neupravené platí ustanovení občanského zákoníku a další obecně závazné právní předpisy.

V Praze dne 19-12-2014

Za nájemce:



Ing. Martin Kala
předseda představenstva
Rozvojové projekty Praha, a.s.

.....
Mgr. 

místopředseda představenstva
Rozvojové projekty Praha, a.s.

06-01-2015
V Praze dne

Za podnájemce:



za podnájemce

