



MHMPXPH7CBQP

Stejnopis č.: ...¹

Nájemní smlouva č. NAN/35/04/012175/2021

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

(dále jen „**Smlouva**“)

Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

zastoupené Ing. Janem Rakem, ředitelem odboru hospodaření s majetkem Magistrátu hl. m. Prahy

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581, plátce DPH

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

re:architekti studio s.r.o.



IČO: 05559022

DIČ: CZ05559022, plátce DPH

(dále jen „**Nájemce**“)

t a k t o:

I.

Předmět Smlouvy

1. Předmětem této Smlouvy je závazek Pronajímatele přenechat Nájemci do nájmu Prostory (jak jsou definovány níže) a závazek Nájemce hradit řádně a včas za užívání Prostor nájemné a další platby spojené s nájmem a užíváním Prostor, vše za podmínek stanovených touto Smlouvou.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 463, Melantrichova 15 – Michalská 18, která je součástí pozemku parc. č. 420, vše v katastrálním území Nové Město, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 122, (dále jen „**Budova**“).
2. Pronajímatel přenechává Nájemci do nájmu prostory sloužící podnikání označené v DES č. 121, nacházející se ve druhém nadzemním podlaží o celkové výměře 305,44 m² (dále jen „**Prostory**“). Prostory jsou vyznačeny na situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.
3. Pronajímatel upozorňuje Nájemce, že Prostory jsou kulturní památkou ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. Stavebním úpravám a rekonstrukci Prostor musí předcházet stavebně historický průzkum, soupis dochovaných historických prvků s návrhem jejich budoucího umístění v Prostorech a v případě nutnosti provedení restaurátorských prací i restaurátorský průzkum a restaurátorský záměr. Nájemce se zavazuje provádět údržbu, opravu, rekonstrukci, restaurování, nebo jinou úpravu Prostor nebo jejich prostředí tak, že je povinen opatřit si všechny podklady potřebné k provedení předmětné stavební úpravy či rekonstrukci.

4. Jakýkoliv zásah v nebo na Prostorech je nutné předem písemně projednat s příslušnými orgány státní památkové péče, zejména umístění nebo odstranění označení provozovny, reklamní poutače, nátěry fasády, výkladců. V případě, že Nájemce poruší některou z povinností uvedených v tomto ustanovení či předešlém odstavci, je povinen uhradit veškeré sankce uložené ze strany příslušných orgánů státní památkové péče či jiných orgánů státní správy a uhradit Pronajímateli veškerou škodu, která jeho jednáním Pronajímateli vznikne.
5. Pronajímatel upozorňuje Nájemce, že je nutné dodržovat Pravidla označování provozoven v Pražské památkové rezervaci a na kulturních památkách na území Hl. m. Prahy, schválená usnesením Rady HMP č. 2757 ze dne 9. 12. 2019.
6. Pronajímatel upozorňuje Nájemce, že je nutné dodržovat Usnesení Rady hl. m. Prahy č. 2832 ze dne 16. 12. 2019 k zavedení opatření respektujících principy předcházení vzniku odpadů a minimalizace používání jednorázových obalů a výrobků.
7. Správcem Budovy je společnost Liga-servis s.r.o., IČO: 21700915, se sídlem Jungmannova 23/11, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „Správce“), na základě smlouvy o správě nemovitostí, uzavřené mezi Pronajímatelem a Správcem. Práva a povinnosti Správce ve vztahu k Nájemci jsou uvedeny v příloze č. 2 této Smlouvy.
8. Tato Smlouva je uzavírána na základě výsledků výběrového řízení s názvem „Melantrichova 15 – Michalská 18 ateliér (dále jen „výběrové řízení“). Nájemce se zavazuje plnit podmínky obsažené v této Smlouvě, přičemž za závazné se pro Nájemce považují rovněž podmínky výběrového řízení a nabídka, kterou Nájemce předložil do výběrového řízení. V případě rozporu mezi ustanovením této Smlouvy, podmínkami výběrového řízení a/nebo nabídkou Nájemce předloženou do výběrového řízení mají přednost ustanovení dokumentů v pořadí uvedeném níže (tzn. dokument s nižším číslem má přednost před dokumentem s vyšším číslem):
 1. Smlouva
 2. Podmínky výběrového řízení
 3. Nabídka Nájemce předložená do výběrového řízení

III.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat Prostory za účelem provozování architektonického ateliéru. Jakékoli využití Prostor Nájemcem pro jiné účely je podmíněno předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
2. Nájemce bere na vědomí a zavazuje se, že Prostory nesmí být užívány k provozování následujících činností: nonstop, bar, diskotéka, směnárna, herna, sázková kancelář, sex-shop, erotický salon, provozování hracích a výherních automatů, prodej zbraní, militarií, předmětů s nacistickou a komunistickou tematikou, předmětů se sexuální tematikou, pyrotechnických pomůcek, skla a výrobků z něj, cukrovinek, a dále prodej upomínkových předmětů, suvenýrů, dárkových předmětů a jim podobných, vycházejících z jiných než pražských a českých tradic a pro jakékoli účely, které mohou být hlučné, škodlivé, nebezpečné, protiprávní, nemorální nebo jinak obtížné nebo mohou poškozovat nebo rušit Pronajímatele nebo jiné nájemce Budovy či vlastníky nebo uživatele sousedních nemovitostí nad míru přiměřenou místním poměrům, nebo které zahrnují látky, které mohou být škodlivé nebo znečišťující povahy.
3. Nájemce prohlašuje, že před uzavřením této Smlouvy řádně získal veškerá povolení, koncese a licence nutná k provozování jeho činnosti v Prostorech dle této Smlouvy, zejména příslušné živnostenské oprávnění, jiná veřejnoprávní povolení k provozování podnikatelské činnosti v Prostorech, povolení k užívání loga, ochranné známky, atd. (společně dále jen „Povolení“). Nájemce je povinen udržovat Povolení v platnosti a účinnosti po celou dobu nájmu sjednaného dle této Smlouvy. Pronajímatel nebude povinen vyvíjet v souvislosti se získáváním Povolení žádnou činnost a ani se nebude v této souvislosti vůči Nájemci jakýmkoliv způsobem zavazovat, ledaže tato činnost bude, dle výlučného uvážení Pronajímatele, vhodná či nezbytná pro naplnění účelu této Smlouvy.

4. Nájemce se zavazuje, že nebude vůči Pronajímateli uplatňovat žádné nároky ohledně Povolení a neučiní tak ani v případě, že Nájemci nebude povoleno provozovat jeho činnost vzhledem k tomu, že mu nebudou vydána nutná Povolení.

IV.

Doba nájmu

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami a účinnosti okamžikem zveřejnění Smlouvy v registru smluv.
2. Nájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu neurčitou, která začne plynout ode dne předání Prostor Nájemci.

V.

Předání Prostor

1. Pronajímatel předá Nájemci Prostory do 30 dnů od účinnosti smlouvy, nedohodnou-li se jinak. Pronajímatel a Nájemce vyhotoví a podepíší ke dni předání Prostor předávací protokol. V případě, že budou splněny podmínky uvedené v článku V. odst. 2 a Nájemce se bez oznámení nedostaví k předání Prostor nebo se nedostaví ani na náhradní dohodnutý termín předání Prostor, nebo když Nájemce odmítne bez vážného důvodu podepsat předávací protokol o předání Prostor, má se za to, že Prostory byly Nájemci předány ke dni uvedenému v první větě tohoto odstavce a jsou bez závad.
2. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že podmínkou předání Prostor Nájemci je: (i) předložení kopií pojistných smluv nebo pojistných certifikátů dle čl. X. odst. 14. této Smlouvy Pronajímateli prokazujících uzavření pojištění Nájemcem v souladu s čl. X. odst. 13. této Smlouvy, (ii) uhrazení Nájemní kauce v souladu s čl. XII. odst. 1 této Smlouvy,
3. Nájemce prohlašuje, že se dobře seznámil s charakterem Budovy a Prostor, s jejich umístěním, stavem a rovněž se způsobem jejich provozování. Nájemce dále prohlašuje, že si Prostory a Budovu řádně prohlédl a že Prostory jsou vhodné a způsobilé k užívání pro sjednaný účel nájmu. Nájemce dále tímto potvrzuje, že mu Pronajímatel poskytl veškeré potřebné informace týkající se Budovy a Prostor.
4. Podpis předávacího protokolu Nájemcem bude jasným důkazem toho, že Nájemce zkontroloval Prostory a přijal je v daném stavu, a že odpovídají stavu podle této Smlouvy.
5. Nájemce prohlašuje, že před podpisem této Smlouvy mu Pronajímatel v souladu s ustanovením § 7a odst. 2 písm. c) bod 2. zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, předal průkaz energetické náročnosti Budovy, resp. jeho ověřenou kopii.

VI.

Nájemné

1. Nájemce je povinen platit Pronajímateli za pronájem Prostor nájemné ve výši **720.000,- Kč** za rok, tj. **2.357,26 Kč za m²/rok**, (dále jen „Nájemné“). Nájemné je dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozeno od DPH.
2. Nájemné je splatné a Nájemce se zavazuje platit Nájemné Pronajímateli v pravidelných měsíčních splátkách vždy k 20. dni kalendářního měsíce, za který se Nájemné platí, a to převodem na bankovní účet Pronajímatele, a to formou bezhotovostního převodu na účet správce vedený u PPF banky a.s., Evropská 2690/17, Praha 6, č.ú. 169025-5157998/6000. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje vždy tento den.

3. Den, kdy je příslušná platba Nájemného připsána ve prospěch bankovního účtu Pronajímatele, se považuje za den provedení platby.
4. V případě prodlení Nájemce s placením Nájemného je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
5. Nájemce tímto výslovně a neodvolatelně souhlasí s tím, že Pronajímatel je na základě doručení písemného oznámení Nájemci oprávněn jednostranně upravit strukturu a splatnost jednotlivých plateb Nájemného podle této Smlouvy za předpokladu, že se souhrnná výše jednotlivých plateb nezmění.
6. Počínaje kalendářním rokem následujícím po uzavření této Smlouvy má Pronajímatel právo každoročně vždy k 1. 1. každého kalendářního roku zvýšit Nájemné o částku odpovídající míře valorizace nájemních smluv v daném roce stanovené usnesením Rady hl. m. Prahy, maximálně však o částku odpovídající roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem (dále jen „Index“).
7. Pronajímatel doručí Nájemci výměr upravující zvýšení Nájemného podle čl. VI. odst. 2. této Smlouvy nejpozději do 30. 4. daného kalendářního roku současně s novým výpočtovým listem, který bude tvořit nedílnou součást Smlouvy. Nájemce je povinen uhradit doplatek Nájemného odpovídající rozdílu mezi původním Nájemným a Nájemným zvýšeným podle čl. VI. odst. 2. této Smlouvy zpětně od 1. 1. daného kalendářního roku do doby doručení výměru Nájemci při nejbližším řádném termínu úhrady splátky Nájemného.
8. Jestliže Index přestane být zveřejňován nebo nebude-li moci být z jakýchkoli důvodů použit, bude automaticky nahrazen indexem, jenž se s ním bude v maximální možné míře shodovat, a jehož vývoj se v předchozích letech co nejvíce shodoval s vývojem dosud používaného Indexu; přednost bude dána srovnatelnému indexu používanému pro Euro zónu. Určení takového indexu je ve výlučné pravomoci Pronajímatele.

VII.

Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli veškeré náklady za služby spojené s užíváním Prostor (zejména vodné, stočné, dodávku tepla), jež jsou uvedeny ve výpočtovém, a to zálohovými poplatky ve výši stanovené dle výpočtového listu.
2. Poplatky za služby dle výpočtového listu budou Pronajímateli hrazeny prostřednictvím Správce převodem na bankovní účet uvedený ve výpočtovém listu. Poplatky za služby jsou splatné měsíčně ve stejném termínu splatnosti jako platby Nájemného.
3. Vyúčtování zálohových poplatků 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 případných pozdějších změn. Tato pravidla jsou k nahlédnutí u Správce. Nájemce prohlašuje, že se s těmito pravidly před podpisem této Smlouvy seznámil a souhlasí s nimi.
4. V případě, že po vyúčtování zálohových poplatků za služby Správcem vznikne přeplatek, bude tento přeplatek použit Pronajímatelem na zaplacení zálohových poplatků za služby na následující období ke dni splatnosti zálohových poplatků za služby. V případě, že po vyúčtování zálohových poplatků za služby vznikne nedoplatek, zavazuje se Nájemce tento nedoplatek uhradit Pronajímateli nejpozději do patnácti (15) dnů od doručení vyúčtování zálohových poplatků za služby a příslušného daňového dokladu. Pokud nepodá Nájemce písemně Pronajímateli námitky proti vyúčtování zálohových poplatků za služby do třiceti (30) dnů od doručení vyúčtování, platí, že s vyúčtováním souhlasí.

5. Po skončení každého kalendářního roku doby trvání této Smlouvy upraví Pronajímatel částku zálohových poplatků za služby, které má Nájemce hradit v příslušném (následujícím) kalendářním roce, a to s účinností od začátku takového kalendářního roku, zejména na základě skutečných celkových nákladů Budovy a důvodných odhadů Pronajímatele, a podle podílu Nájemce na těchto nákladech, a oznámí Nájemci novou částku zálohových poplatků za služby. Do doby obdržení takového oznámení je Nájemce povinen platit Pronajímateli zálohové poplatky za služby v původní výši. Nájemce je povinen platit zálohové poplatky za služby v nové výši počínaje dnem splatnosti nejbližší následujícím po obdržení takového oznámení, společně s rozdílem mezi uhrazenými zálohovými poplatky za služby zaplacenými do té doby za příslušný kalendářní rok a sumou zálohových poplatků za služby splatnou do té doby za příslušný kalendářní rok.
6. Kromě pravidelných každoročních úprav zálohových poplatků za služby je Pronajímatel oprávněn upravit výši zálohových poplatků za služby po jakémkoliv podstatném zvýšení cen jakýchkoliv médií anebo služeb zahrnutých ve výpočtovém listu. Pronajímatel oznámí Nájemci upravenou výši zálohových poplatků za služby. Nájemce je povinen platit upravenou výši zálohových poplatků za služby počínaje dnem splatnosti nejbližší následujícím po obdržení takového oznámení Nájemcem.
7. Nájemce ponese náklady na poplatky za všechna média a služby (odlišné od služeb uvedených ve výpočtovém listu) poskytovaná v souvislosti s Prostory, která jsou pro Prostory měřená či dodávána odděleně a jsou dodavatelům těchto služeb hrazena přímo Nájemcem (internet, telefonní poplatky, atd.).
8. V případě prodloužení Nájemce s placením poplatků za služby je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.

VIII.

Údržba Prostor

1. Nájemce se zavazuje užívat Prostory jako řádný hospodář a v Prostorech zajišťovat na své náklady běžný úklid. Nájemce dále bude zajišťovat veškerou údržbu, opravy a úpravy zařízení a věcí, která sám do Prostor nainstaloval či vnesl, jakož i všech Prací nájemce, které Nájemce provedl na Prostorech v souladu s čl. IX. této Smlouvy, a to bez ohledu na to, jestli jsou k těmto činnostem nutné odborné znalosti. Nájemce je dále povinen na své náklady před zahájením své činnosti v Prostorech osadit v Prostorech vodoměr a elektroměr, není-li mezi Smluvními stranami dohodnuto jinak.
2. Nájemce je povinen provádět v Prostorech a na všem vybavení a všech systémech sloužících výlučně Prostorům na své náklady veškerou údržbu, opravy, revize a kontroly a udržovat na vlastní náklady jakékoli a veškeré zařízení včetně elektrického zařízení umístěné v Prostorech v použitelném stavu. Nájemce je povinen udržovat a zajišťovat revize veškerých rozvodných systémů (vzduchu, vody, elektrické energie, odpadu, atd.) nacházející se v Prostorech a sloužících pouze pro potřeby Prostor a zajišťovat na vlastní náklady jejich opravy (a zahrnout je do svého pojištění zákonné odpovědnosti). Nájemce je povinen dodržovat platné právní předpisy týkající se průběžné kontroly protipožárního zařízení.
3. Jestliže Nájemce poruší své povinnosti ohledně řádného úklidu, údržby, revizí, oprav nebo výměny dle této Smlouvy, Pronajímatel může požadovat, aby Nájemce bezodkladně provedl takový úklid, údržbu, revizi, opravu, nebo výměnu, nebo může Pronajímatel provést takový úklid, údržbu, revize, opravy nebo výměny sám na náklady Nájemce, které Nájemce uhradí na základě výzvy Pronajímatele a ve splatnosti uvedené v této výzvě.
4. Nájemce není oprávněn uplatňovat vůči Pronajímateli jakýkoli nárok na snížení nebo prominutí nájemného ani nárok na náhradu škody v souvislosti s jakýmkoliv omezením užívání Prostor nebo jakýmikoliv obtížemi způsobenými Nájemci v důsledku jakýchkoliv vad Prostor nebo provádění údržby, oprav, revizí, stavebních úprav nebo rekonstrukcí v Prostorech a/nebo Budově.

IX.

Práce Nájemce

1. Nájemce je oprávněn provádět v Prostorech jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého či dočasného charakteru vč. činností uvedených v čl. II. odst. 3. Smlouvy (např. technická zhodnocení, dokončovací práce a instalace) jen při splnění podmínek ustanovení tohoto čl. IX. této Smlouvy (dále jen „**Práce nájemce**“).
2. Jakékoli Práce nájemce vyžadují výslovný předchozí písemný souhlas Pronajímatele, a to i takové úpravy, které byl v souladu s právními předpisy a touto Smlouvou povinen provést Pronajímatel, a které jím nebyly provedeny. Součástí žádosti Nájemce o takovýto souhlas je i závazný termín dokončení příslušných Prací nájemce a podrobná specifikace těchto úprav (projektová dokumentace). V takovém případě se Nájemce jako stavebník zavazuje splnit veškeré povinnosti vůči stavebnímu úřadu, příp. i další povinnosti, jež stanoví zákon, a provádět takové práce za podmínek stanovených v čl. IX. odst. 4. této Smlouvy. Souhlas Pronajímatele s provedením Prací nájemce nezakládá jakoukoliv odpovědnost Pronajímatele za správnost předložených podkladů, jejich soulad s příslušnými právními předpisy či možnost jejich faktického provedení. Ve sporném případě se má za to, že souhlas Pronajímatele vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty Prostor podstatně měnící Prostory, pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Souhlasu Pronajímatele vyžadují rovněž veškeré práce, které vyžadují stavební povolení nebo ohlášení příslušnému stavebnímu úřadu.
3. Bez zbytečného odkladu po dokončení Prací nájemce je Nájemce povinen umožnit Pronajímateli prohlídku Prostor a předat Pronajímateli plány skutečného provedení Prací nájemce (dále jen „**Plány skutečného provedení Prací nájemce**“) a seznam skutečně provedených prací. Nájemce je zároveň povinen umožnit Pronajímateli provedení zápisu o skutečném stavu provedení Prací nájemce. Pokud budou Nájemcem v průběhu provádění Prací nájemce způsobeny jakékoli škody, budou do tohoto zápisu sepsány i tyto škody způsobené při provádění prací.
4. Nájemce se zavazuje, že při provádění Prací nájemce:
 - (i) bude spolupracovat pouze s takovými zhotoviteli, kteří budou pojištěni v rozsahu přiměřeném druhu, způsobu a rozsahu prací, které budou na Prostorech vykonávat a jejichž seznam, včetně rozsahu jejich pojištění, předloží Nájemce před započítím jejich prací Pronajímateli; Pronajímatel je oprávněn požadovat po Nájemci změnu zhotovitele v případě, že zhotovitel:
 - a) nebude mít potřebná živnostenská či jiná oprávnění, nebo
 - b) bude omezovat a rušit nad míru přiměřenou Pronajímatele nebo jiné nájemce Budovy, nebo
 - c) nebude vykonávat veškeré práce v souladu s příslušnými právními předpisy.Nájemce je povinen Pronajímateli vyhovět a na jeho důvodnou výzvu zhotovitele neprodleně vyměnit.
 - (ii) zajistí, že veškeré tyto práce budou vykonány a zařízení instalováno v souladu s příslušnými právními předpisy;
 - (iii) zajistí, že zhotovitelé a další osoby provádějící Práce nájemce tak budou činit způsobem, jímž nebudou omezovat a rušit nad míru přiměřenou Pronajímatele ani jiné nájemce;
 - (iv) umožní Pronajímateli kdykoliv vstoupit do Prostor za účelem kontroly dodržování podmínek pro Práce nájemce stanovených v této Smlouvě;
 - (v) před započítím Prací nájemce písemně sdělí Pronajímateli jména a telefonní čísla kontaktních osob, které jsou odpovědné za provádění Prací nájemce;
 - (vi) Nájemce odpovídá za veškerou škodu vzniklou v souvislosti s prováděním Prací nájemce jak Pronajímateli, tak všem třetím osobám, nacházejících se v Budově;

- (vii) v případě, že to bude nutné, zajistí Nájemce na své náklady veškerá příslušná povolení nutná pro realizaci Prací nájemce (např. stavební povolení nebo oznámení příslušnému stavebnímu úřadu, případně zajistí kolaudační rozhodnutí na Prostorech).
5. Za předpokladu, že Nájemce písemně doloží Pronajímateli detailní přehled provedených prací včetně ocenění (skutečné náklady) Prací nájemce dle této Smlouvy, zavazuje se Pronajímatel udělit Nájemci souhlas s tím, aby si podle § 28 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, mohl odepisovat Pronajímatelem povolená technická zhodnocení provedená a uhrazená Nájemcem.
 6. Před zahájením jakýchkoli Prací nájemce je Nájemce (nebo jeho zhotovitelé, pokud nebude Nájemce provádět úpravy Prostor nebo jejich část sám) povinen, navíc k pojištění požadovanému dle čl. X. odst. 12 této Smlouvy, uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění proti odpovědnosti za škodu způsobenou na majetku v souvislosti s prováděním úprav Prostor a je povinen udržovat ji v platnosti až do dokončení úprav. Pojistná smlouva bude uzavřena s renomovanou pojišťovnou a na částku obvyklou a dostatečnou pro uvedené účely, nejméně však na částku 3.000.000,- Kč (slovy: tři miliony korun českých). Závazek Nájemce dle tohoto odstavce zahrnuje také povinnost zajistit, aby jeho smluvní partneři uzavřeli a udržovali v platnosti obdobné pojistné smlouvy, přičemž Nájemce nese plnou odpovědnost za splnění tohoto požadavku ze strany takových smluvních partnerů.
 7. Veškeré Práce nájemce provedené v souladu s tímto článkem IX., jakož i veškeré jiné stavební či jiné úpravy trvalého či dočasného charakteru provedené Nájemcem v Prostorech bez souhlasu Pronajímatele, se stávají jejich provedením součástí Prostor a vlastnictvím Pronajímatele. Totéž platí i pro veškeré movité věci, které byly trvale přimontovány či instalovány v Prostorech Nájemcem, přičemž tyto se stávají součástí Prostor jejich přimontováním či instalací.

X.

Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je povinen užívat Prostory k účelu sjednanému v této Smlouvě. Nájemce je povinen užívat Prostory takovým způsobem, aby předcházal nebezpečí, že by Prostory byly zničeny či poškozeny a je povinen zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval Pronajímatele či ostatní nájemce Budovy. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila výkon ostatních užívacích a nájemních práv ostatních uživatelů či nájemců Budovy, a je povinen zajistit, že tato práva nebudou rušena zaměstnanci Nájemce a jakýmkoli třetími osobami zdržujícími se v Prostorech se souhlasem nebo s vědomím Nájemce.
2. Nájemce není oprávněn přenechat Prostory nebo jejich část do užívání třetím osobám ve formě podnájmu, bezplatného užívání či jiné obdobné formě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. V případě, že Pronajímatel udělí Nájemci souhlas s přenecháním Prostor do podnájmu nebo užívání třetí osobě, bude Nájemce i nadále odpovídat za plnění dle této Smlouvy.
3. Nájemce je povinen dodržovat při užívání Prostor a společných prostor Budovy pravidla bezpečnosti, požární bezpečnosti, zásobování a odpadového hospodářství, a obecně závazné právní předpisy, zejména bezpečnostní a protipožární předpisy, a zajistit dodržování obecně závazných právních předpisů svými zaměstnanci a jakýmkoli třetími osobami zdržujícími se v Prostorech se souhlasem nebo s vědomím Nájemce.
4. Nájemce je povinen plnit povinnosti původce odpadů podle § 16 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je povinen nejpozději do 24 hodin po předání Prostor 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 Pronajímatelem aj.) a udržovat čistotu v okolí Prostor cca 2 m všemi směry.

5. Nájemce se zavazuje, že nebude skladovat ani odkládat materiál, zboží nebo nepotřebné věci ve společných prostorech, na chodníku či komunikaci před Budovou apod. Pronajímatel je oprávněn po marné výzvě adresované Nájemci (postačí, pokud bude Nájemci zaslána elektronickou poštou) odložené věci nechat odstranit na náklady Nájemce. Nájemce se zavazuje zaplatit veškeré pokuty a jiné sankce, které by v souvislosti s porušením výše uvedené povinnosti Nájemcem mohly požadovat příslušné státní orgány a orgány místní samosprávy.
6. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly v nebo na Prostorech, a to jak zapříčiněné Nájemcem, tak i vzniklé bez jeho vlivu a vůle. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli vznik jakýchkoliv vad nebo škod v nebo na Prostorech, jakož i na technologiích, rozvodech a sítích sloužících i jiným částem Budovy než pouze Prostorům a nosným částem konstrukce Budovy, které procházejí Prostorami či jsou v nich umístěny, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti Pronajímateli vznikla.
7. Nájemce je oprávněn umístit v Prostorech své sídlo po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Nájemce je povinen nejpozději do jednoho (1) měsíce po skončení nájemního vztahu změnit svou registrovanou adresu v obchodním rejstříku či jiném příslušném rejstříku (např. živnostenském rejstříku) a výpis z tohoto rejstříku s provedenou změnou v této lhůtě doručit Pronajímateli. S poskytnutím sídla pro účely úřední registrace není spojeno poskytování žádných dalších služeb (přeposílání korespondence apod.).
8. Nájemce nesmí umístit jakékoli informace, výstavní skříně, prodejní automaty a vystavovat předměty ve společných prostorech Budovy, a to jak uvnitř, tak i před výlohou Prostor, resp. Budovy, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
9. Vnější vzhled Prostor, včetně umístění loga či reklamy na Prostorech nebo v rámci Budovy, podléhá předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele a schválení příslušného orgánu státní správy. Pronajímatel není oprávněn odmítnout udělit tento souhlas bez udání vážného důvodu. Nájemce se v této souvislosti rovněž zavazuje na písemnou výzvu Pronajímatele změnit či upravit vnější vzhled Prostor, případně jiných částí Prostor, zejména je-li v rozporu s dobrými mravy či s architektonickým, propagačním nebo estetickým pojetím Budovy.
10. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli řádně a včas, že třetí osoba uplatňuje vlastnické nebo jiné právo k Prostorům, nebo žádá jejich vyklizení, či jinak omezuje Nájemce ve výkonu jeho užívacího práva k Prostorům dle této Smlouvy. Na základě žádosti Nájemce o zajištění ochrany vůči takovéto třetí osobě, se Pronajímatel zavazuje učinit vše proto, aby užívací právo Nájemce k Prostorům dle této Smlouvy bylo obnoveno v plném rozsahu co nejdříve. Nájemci však nepřipadá nárok na slevu z Nájemného nebo poplatků za služby, ani jejich prominutí, a nevzniká mu v souvislosti s takovýmto stavem právo ukončit tuto Smlouvu.
11. V případě, že
 - (i) Nájemce podá návrh na prohlášení svého úpadku; nebo
 - (ii) příslušným insolvenčním soudem bude pravomocně rozhodnuto o úpadku Nájemce; nebo
 - (iii) příslušný insolvenční soud zamítne insolvenční návrh pro nedostatek majetku Nájemce; nebo
 - (iv) je přijato rozhodnutí o povinném nebo dobrovolném zrušení Nájemce (vyjma případů sloučení nebo splynutí); nebo
 - (v) proti Nájemci bude zahájen soudní spor nebo rozhodčí řízení, jehož hodnota bude přesahovat částku 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých);je Nájemce povinen o této skutečnosti neprodleně písemně informovat Pronajímatele.
12. Nájemce odpovídá za zničení a znehodnocení zařízení Pronajímatele nacházející se v Prostorech. Tímto odstavcem není dotčena jiná zákonná odpovědnost Nájemce.

13. Nájemce je povinen sjednat a na své náklady udržívat po celou dobu nájmu podle této Smlouvy:
- (i) pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám v rámci své činnosti provozované v Prostorech s limitem pojistného plnění ve výši nejméně 3.000.000,- Kč (slovy: tři miliony korun českých);
 - (ii) pojištění proti požáru, výbuchu, teroristickým akcím, vandalismu, krádeži, škodám způsobeným selháním vodovodního a protipožárního systému, jež se budou vztahovat na vybavení, zařízení, dekorace a instalace nacházející se v Prostorech podle této Smlouvy, dále na materiály a zboží a obecně na veškeré zboží, za něž Nájemce odpovídá, jehož nominální hodnota se rovná 3.000.000,- Kč (slovy: tři miliony korun českých);
 - (iii) pojištění pro případ přerušení obchodní činnosti, jehož nominální hodnota se rovná 3.000.000,- Kč (slovy: tři miliony korun českých).
14. Nájemce je povinen nejpozději do dne předání Prostor doručit Pronajímateli kopie pojistných smluv nebo pojistných certifikátů prokazujících uzavření sjednaného pojištění dle čl. X. odst. 13. této Smlouvy. Nájemce je dále povinen kdykoliv po dobu trvání nájmu podle této Smlouvy na písemnou výzvu Pronajímatele prokázat Pronajímateli platnost a účinnost sjednaných pojištění, a to nejpozději do tří (3) pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele Nájemci.
15. Pokud Nájemce nesplní jakýkoliv závazek nebo ujednání uvedené v této Smlouvě, zejména závazek Nájemce oznámit vady Prostor či potřebu jeho oprav, případně provést opravy, údržbu či stavební úpravy dle této Smlouvy, a jestliže takový případ či případy porušení povinnosti ze strany Nájemce trvají déle než sedm (7) dní po doručení oznámení Pronajímatele o této skutečnosti Nájemci (nebo bez oznámení, jestliže se podle Pronajímatelova přiměřeného úsudku jedná o stav nouze), je Pronajímatel oprávněn zjednat nápravu veškerých takových porušení povinností a provést nebo nechat provést veškeré potřebné práce na náklady Nájemce. V případě, že Pronajímatel vynaloží jakékoliv náklady, za které dle této smlouvy odpovídá Nájemce, potom částka těchto nákladů včetně příplatku ve výši deseti procent (10 %) z takových celkových nákladů, budou splatné Nájemcem na základě výzvy Pronajímatele.

XI.

Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněny vstoupit do Prostor po předchozím oznámení Nájemci a za přítomnosti Nájemce nebo jím pověřené osoby, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy a provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního aj. vedení. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do Prostor za tímto účelem. Ve výjimečných případech, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav, jiná podobná skutečnost (např. požár), nebo živelní pohroma, jsou Pronajímatel nebo jím pověřené osoby oprávněny vstoupit do Prostor i bez přítomnosti Nájemce nebo jím pověřené osoby, přičemž Pronajímatel je povinen následně informovat Nájemce o takovémto vstupu do Prostor.
2. Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou dále oprávněny vstupovat do Prostor za účelem jejich prohlídky (i) po dobu běhu výpovědní doby stanovené touto Smlouvou, (ii) v období šesti (6) měsíců před skončením řádné doby nájmu podle této Smlouvy, a (iii) po dobu, kdy bude Nájemce v porušení jakékoliv povinnosti dle této Smlouvy, a to v doprovodu osob, které jsou potenciálními zájemci o pronajmutí Prostor. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli, jím pověřeným osobám a potenciálním zájemcům vstup a prohlídku Prostor.
3. Pronajímatel je oprávněn k jakýmkoliv úpravám Budovy a je oprávněn učinit jakékoliv změny v uspořádání, vzhledu a charakteru Budovy a společných prostor a ostatních pronajimatelských prostor dle svého uvážení a bez jakékoliv odpovědnosti ve vztahu k Nájemci.

4. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy a/nebo opravy Prostor či v Prostorech nebo instalací tam se nacházejících tak, jak je může čas od času s ohledem na potřeby Budovy či jejího co nejefektivnějšího využití považovat za vhodné či nezbytné, avšak s tím, že Pronajímatel oznámí Nájemci realizaci těchto stavebních úprav alespoň dva týdny předem. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do Prostor za tímto účelem a poskytnout Pronajímateli veškerou nezbytnou součinnost. Pronajímatel je oprávněn kdykoli a bez předchozího vyrozumění Nájemce provádět v Prostorech havarijní práce nebo opravy. Nájemce není oprávněn požadovat za jakákoliv omezení způsobená v souvislosti se stavebními úpravami, rekonstrukcemi či opravami prováděnými Pronajímatelem snížení nájemného, ostatních plateb či jinou formu odškodnění.
5. Smluvní strany se výslovně dohodly, že Pronajímatel nenesе jakoukoliv odpovědnost za škodu (zejména zničení, odcizení či jakékoliv znehodnocení) na věcech Nájemce, jeho zaměstnanců či zákazníků nalézajících se v Prostorech, společných prostorech nebo v jakýchkoli jiných částech Budovy. Stejně tak Pronajímatel není odpovědný za jakoukoliv škodu nebo zranění způsobené Nájemcem v Prostorech klientům nebo zaměstnancům Pronajímatele, Nájemce anebo třetím osobám. Nájemce se v této souvislosti zavazuje odškodnit Pronajímatele v souvislosti s jakoukoliv odpovědností, pokutami, ztrátami, škodami, náklady, nároky nebo vydanými rozsudky, v souvislosti s jakýmkoliv zraněním jakékoliv osoby nebo škodou na majetku, ke kterým dojde v Prostorech.
6. Pronajímatel má právo zajistit úhradu pohledávky vůči Nájemci zadržením movitých věcí, které se nacházejí v Prostorech nebo na nich. V případě, že Nájemce neuhradí Pronajímateli své splatné závazky nejpozději do pěti (5) dnů od uplatnění tohoto zadržovacího práva, je Pronajímatel oprávněn tyto věci na náklady Nájemce prodat třetí osobě, a to tak, že zadržené movité věci nabídne k prodeji prostřednictvím vhodně umístěného inzerátu po dobu deseti (10) pracovních dní, a po uplynutí této doby prodá zadržené movité věci tomu, kdo za ně (nebo jejich část) nabídnul nejvyšší cenu. V případě, že na zmíněný inzerát nikdo neodpoví nebo nenabídne sumu, která podle rozumného úsudku Pronajímatele alespoň přibližně odpovídá hodnotě zadržených věcí, je Pronajímatel oprávněn zadržené věci předat k prodeji do komise. Výtěžek z tohoto prodeje Pronajímatel započte vůči svým pohledávkám za Nájemcem. Výtěžek je možné započíst i vůči nesplatným pohledávkám Pronajímatele za Nájemcem, a to i v případě, že tyto pohledávky jsou zajištěny jinak, nebo pokud Nájemce prohlásí, či je vzhledem k okolnostem zcela zřejmé, že pohledávky Pronajímatele neuhradí. Zbylou část výtěžku Pronajímatel vrátí Nájemci do šedesáti (60) dnů ode dne jeho obdržení. Nájemce si je vědom toho a souhlasí s tím, že Pronajímatel je oprávněn využít zadržovacího práva dle § 2234 občanského zákoníku bez ohledu na to, jestli je neuhrazený závazek zajištěn smluvní pokutou, Nájemní kaucí nebo jiným druhem zajištění dle této Smlouvy nebo zákona.

XII.

Nájemní kauce

1. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli nejpozději ke dni uzavření této Smlouvy částku ve výši trojnásobku hodnoty měsíčních plateb Nájemného a poplatku za služby, a to převodem na bankovní účet Pronajímatele, respektive správce objektu, vedený u PPF banky a.s., Evropská 2690/17, Praha 6, č.ú. 169025-5157998/6000, VS 46300121 (dále jen „Nájemní kauce“). Nájemce souhlasí s tím, aby Pronajímatel použil k úhradě Nájemní kauce jistotu pro účast ve výběrovém řízení na pronájem Prostor ve výši 200.000,- Kč, kterou Nájemce složil Pronajímateli před uzavřením této Smlouvy. Pokud by výše jistoty pro účast ve výběrovém řízení byla nižší než výše Nájemní kauce určená v tomto čl. XII. odst. 1., je Nájemce povinen doplnit Nájemní kauci do výše stanovené tímto čl. XII. odst. 1. nejpozději ke dni uzavření této Smlouvy. Celková výše kauce, ponechána po dobu smluvního vztahu u pronajímatele, rovnající se trojnásobku nájemného (tj. 180.000,-Kč) a trojnásobku služeb (tj. 1.932,- Kč) činí **181.932,-Kč**.
2. Nájemní kauce není úročena. Pro účely této Smlouvy je Nájemní kauce považována za „jistotu“ ve smyslu ustanovení § 2012 a násl. občanského zákoníku. Pronajímatel není oprávněn jakkoliv s Nájemní kaucí nakládat, nestanoví-li tato Smlouva jinak.

3. Nájemní kaucí se zajišťuje náležité plnění závazků a povinností vyplývajících Nájemci z této Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn použít prostředky z Nájemní kauce v případě, že Nájemce nesplní kterýkoli z dále vyjmenovaných závazků:
 - (i) uhrazovat řádně a včas jakékoli platby předvídané v této Smlouvě (zejména platby Nájemného, poplatků za služby, nedoplatku z vyúčtování služeb spojených s užíváním Prostor, smluvních pokut, náhrady škody, úroků z prodlení a veškerých dalších peněžitých i nepeněžitých pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci, vzniklých na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou atd.); nebo
 - (ii) jakoukoli povinnost podle této Smlouvy, jejíž nesplnění opravňuje Pronajímatele požadovat náhradu škody či jiných nákladů, jež mu v důsledku toho vzniknou (zejména jestliže Nájemce poškodí či zničí Prostory). Tímto se výslovně zdůrazňuje, že Pronajímatel je oprávněn použít Nájemní kaucí v případě, že Nájemce neprovede určitou činnost (například, neodstraní určité zařízení, nevyklidí Prostory), a tuto činnost na základě žádosti Pronajímatele provede třetí osoba. V takovém případě Pronajímatel použije Nájemní kaucí k pokrytí nákladů vzniklých v souvislosti s činností této třetí osoby. Pronajímatel určí takovou třetí osobu dle svého vlastního uvážení. Nájemní kauce rovněž zajišťuje práva a nároky Pronajímatele, vzniklé vůči Nájemci na základě jeho odpovědnosti za škodu či z bezdůvodného obohacení.
4. Po celou dobu trvání této Smlouvy se bude Nájemní kauce rovnat minimálně trojnásobku hodnoty měsíčních plateb Nájemného a poplatků za služby. Pokud během doby trvání této Smlouvy Pronajímatel použije Nájemní kaucí nebo její část, Nájemce je povinen doplnit Nájemní kaucí do výše stanovené v čl. XII. odst. 1. této Smlouvy, a to do sedmi (7) dnů od data, kdy obdrží písemnou žádost Pronajímatele, aby tak učinil.
5. Pokud by kdykoli v době trvání této Smlouvy byla výše Nájemní kauce nižší než výše určená v čl. XII. odst. 1. této Smlouvy (například, kdyby došlo ke zvýšení nebo indexaci Nájemného), je Nájemce povinen doplnit do deseti (10) dnů od data, kdy Nájemní kauce klesla pod požadované minimum, Nájemní kaucí do výše stanovené v čl. XII. odst. 1. této Smlouvy, a to bez ohledu na skutečnost, zda Pronajímatel Nájemní kaucí čerpal či nečerpal.
6. V případě, že dojde k ukončení nájmu dle této Smlouvy, bez ohledu na skutečnost, zda nájem Prostor bude ukončen předčasně či nikoli, bude Nájemní kauce nebo její zbývající nevyčerpaná část uhrazena zpět na účet určený Nájemcem nejpozději do tří (3) měsíců ode dne ukončení nájmu, ne však dříve, než dojde k vyklizení a předání Prostor Pronajímateli a než budou Pronajímateli uhrazeny veškeré neuhrazené závazky Nájemce vzniklé ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní. Pronajímatel je oprávněn čerpat z prostředků Nájemní kauce i po skončení doby nájmu, bude-li zjištěno porušení některého ze zajištěných závazků. Toto ustanovení zůstává v platnosti i v případě ukončení Smlouvy z důvodu výpovědi nebo odstoupení.

XIII.

Ukončení Smlouvy

1. Tuto Smlouvu lze ukončit pouze z důvodů a způsoby uvedenými v této Smlouvě.
2. Nájem Prostor podle této Smlouvy skončí:
 - (i) uplynutím sjednané doby nájmu;
 - (ii) na základě písemné dohody podepsané oběma Smluvními stranami;
 - (iii) výpovědí v souladu s touto Smlouvou; nebo
 - (iv) odstoupením od Smlouvy v souladu s touto Smlouvou.

3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně ukončit tuto Smlouvu z následujících důvodů a za následujících podmínek:

Následující případy jsou považovány za podstatné porušení Smlouvy ze strany Nájemce

(„**Porušení**“):

- (i) Nájemce je v prodlení s placením jakékoli splátky Nájemného, poplatků za služby nebo jakéhokoliv jiného splatného finančního závazku vyplývajícího z této Smlouvy, a toto prodlení trvá více než deset (10) dnů;
 - (ii) Nájemce písemně uzná neschopnost plnit své splatné závazky vyplývající ze Smlouvy;
 - (iii) Nájemce užívá Prostory v rozporu s účelem nájmu dle této Smlouvy nebo v rozporu s ustanoveními této Smlouvy;
 - (iv) Nájemce postoupí nebo převede práva a povinnosti vyplývající mu z této Smlouvy nebo tuto Smlouvu nebo její část na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo poruší jakoukoliv jinou povinnost stanovenou v čl. XVI. této Smlouvy;
 - (v) Nájemce nebo osoby, které pro Nájemce pracují nebo se v Prostorech nebo přilehlých nebo sousedících plochách či prostorech zdržují i přes písemné upozornění Pronajímatele zasláné Nájemci svým chováním podstatně obtěžují Pronajímatele nebo ostatní nájemce nebo uživatele Budovy, a toto chování neustane ani ve lhůtě stanovené Pronajímatelem v upozornění;
 - (vi) Nájemce z jakéhokoliv důvodu nedisponuje příslušnými Povoleními nezbytnými k provozování činnosti v Prostorech, zejména pokud Povolení nebyly Nájemci uděleny, byly zrušeny nebo pozbyly platnosti;
 - (vii) Nájemce provede v Prostorech Práce nájemce v rozporu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou;
 - (viii) Nájemce neuhradí Nájemní kauci nebo poruší jakoukoliv jinou povinnost stanovenou v čl. XII. této Smlouvy;
 - (ix) Nájemce nesplní jakoukoliv další ze svých povinností vyplývajících mu z této Smlouvy, podmínek výběrového řízení a/nebo nabídky Nájemce předložené do výběrového řízení a neodstraní toto porušení ani v přiměřené lhůtě k nápravě stanovené Pronajímatelem v písemné výzvě; nebo
 - (x) jakékoli z prohlášení, potvrzení či závazků učiněných Nájemcem v jeho nabídce do výběrového řízení se ukáže být nepravdivé, zavádějící či neúplné.
4. V případě Porušení je Pronajímatel oprávněn Smlouvu kdykoliv ukončit výpovědí. V takovém případě je výpovědní doba 1 měsíc a počítá se ode dne doručení písemné výpovědi Nájemci.
5. V případě Porušení je Pronajímatel oprávněn dle svého uvážení a vedle ostatních možných nároků vyplývajících ze zákona nebo ze Smlouvy prohlásit Nájemné za období ode dne Porušení do dne plánovaného ukončení nájmu ve smyslu čl. IV. odst. 2. této Smlouvy za okamžitě splatné a toto Nájemné inkasovat zákonným způsobem jako smluvní pokutu. Tímto není dotčeno oprávnění Pronajímatele požadovat náhradu škody v souvislosti s Porušením ze strany Nájemce.
6. Pronajímatel je oprávněn ukončit tuto Smlouvu výpovědí bez výpovědní doby, pokud:
- (i) příslušný insolvenční soud vydá rozhodnutí o úpadku Nájemce;
 - (ii) příslušný insolvenční soud zamítne insolvenční návrh pro nedostatek majetku Nájemce;
 - (iii) Nájemce sám podá insolvenční návrh na svůj majetek nebo návrh na oddlužení; nebo
 - (iv) je přijato rozhodnutí o povinném nebo dobrovolném zrušení Nájemce.

7. Pronajímatel je oprávněn ukončit tuto Smlouvu výpovědí v tří (3) měsíční výpovědní době, běžící od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi Nájemci, má-li dojít k odstranění, přestavbě, rekonstrukci či jiným stavebním úpravám Prostor a/nebo Budovy tak, že to brání dalšímu užívání Prostor.
8. Nájemce je oprávněn ukončit tuto Smlouvu výpovědí v tří (3) měsíční výpovědní době, běžící od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi Pronajímateli, výlučně z následujících výpovědních důvodů:
 - (i) Prostory se stanou bez důvodů na straně Nájemce zcela nezpůsobilé ke smlouvenému užívání po dobu delší než tří (3) nepřetržitě trvající měsíce; nebo
 - (ii) dojde ke zničení Prostor a Pronajímatel nenabídne do tří (3) měsíců ode dne zničení Prostor Nájemci jiné prostory v Budově o obdobné výměře a za srovnatelných nájemních podmínek jako dle této Smlouvy.
9. Nájemce není oprávněn vypovědět Smlouvu v případě změny vlastníka Budovy a/nebo Prostor. Nájemce s tímto ustanovením výslovně souhlasí.
10. Výpověď musí být řádně odůvodněna a v písemné formě doručena druhé Smluvní straně v souladu s čl. XVII. této Smlouvy.

XIV.

Vyklizení a předání Prostor

1. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu Prostory na své náklady řádně vyklidit a předat je Pronajímateli ve stavu, v jakém byly v době, kdy je Nájemce převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Prostory budou navraceny uklizené, čerstvě vymalované, v barvách předem schválených Pronajímatelem. O předání a převzetí Prostor sepiší a podepiší Smluvní strany předávací protokol. V případě ukončení této Smlouvy odstoupením Pronajímatele nebo výpovědí bez výpovědní doby je Nájemce povinen vyklidit Prostory a předat je Pronajímateli ve stavu vyžadovaném touto Smlouvou nejpozději do sedmi (7) dnů ode dne účinnosti odstoupení či výpovědi.
2. Nepředá-li nájemce při ukončení nájmu vyklizený předmět nájmu pronajímateli, je pronajímatel oprávněn překonat překážky bránící vstupu do předmětu nájmu a vstoupit zde za přítomnosti oprávněných osob o čemž bude sepsán zápis. Pro odstranění jakýchkoliv pochybností nájemce prohlašuje, že jakékoliv věci nacházející se ke dni skončení této nájemní smlouvy v předmětu nájmu, jsou ve vlastnictví nájemce.
3. Pronajímatel je oprávněn v písemné instrukci požadovat, aby Nájemce některé či všechny provedené Práce nájemce nebo jiné stavební či jiné úpravy trvalého či dočasného charakteru nebo technické zhodnocení Prostor ke dni skončení nájmu ponechal v Prostorech.
4. Nájemce není oprávněn požadovat (a to ani po ukončení nájmu Prostor) po Pronajímateli úhradu jakýchkoli nákladů, které Nájemce vynaložil po dobu trvání nájmu či i před uzavřením této Smlouvy v souvislosti Pracemi nájemce či jinými změnami, úpravami nebo technickým zhodnocením Prostor, a ani protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota Prostor v důsledku Prací nájemce či jiných změn, úprav nebo technického zhodnocením Prostor provedenými Nájemcem, ať již tyto Práce nájemce, změny, úpravy nebo technické zhodnocení tvoří nedílnou součást Prostor a či ať již Pronajímatel požadoval jejich odstranění z Prostor či nikoliv.
5. V případě, že Prostory nebudou vyklizeny a předány Nájemcem ve stavu vyžadovaném touto Smlouvou nebo Pronajímatelem, je Pronajímatel oprávněn uvést Prostory do stavu, do kterého měl Prostory povinnost uvést Nájemce, na náklady Nájemce. Kromě toho může Pronajímatel požadovat úhradu nájemného a jiných plateb vymezených v této Smlouvě za dobu, po kterou byly Prostory uváděny Pronajímatelem do tohoto stavu.

6. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a předáním Prostor zmocňuje Nájemce Pronajímatele k tomu, aby po uplynutí deseti (10) dnů ode dne ukončení této Smlouvy Prostory vyklidil a veškeré movité věci nacházející se v Prostorech uschoval, a to vše na náklady Nájemce. Nájemce je pak povinen převzít si všechny tyto věci od Pronajímatele nejpozději do sedmi (7) dnů od okamžiku, kdy byly Pronajímatelem uschovány. V případě, že Nájemce takto neučiní, je Pronajímatel oprávněn tyto věci prodat. Nepodaří-li se Pronajímateli tyto věci prodat, je oprávněn provést jejich likvidaci na náklady Nájemce.
7. Nájemce si je výslovně vědom toho, že zájmy Pronajímatele při jednání za Nájemce na základě čl. XIV. odst. 6 této Smlouvy mohou být v rozporu se zájmy Nájemce. Nájemce může odvolat zmocnění dle čl. XIV. odst. 6 této Smlouvy pouze v případě, že podá k příslušnému soudu žalobu, na základě které se bude domáhat, aby soud rozhodl, že nedošlo k ukončení této Smlouvy.

XV.

Smluvní pokuty

1. V případě, že Nájemce užívá Prostory k jinému účelu než k účelu uvedenému v čl. III. odst. 1 této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč, a to za každý započatý den, v němž bude toto porušení povinnosti trvat.
2. V případě, že Nájemce je v prodlení s placením Nájemného, poplatků za služby nebo jakéhokoliv jiného splatného finančního závazku vyplývajícího z této Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení, minimálně však ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení.
3. V případě, že Nájemce je po skončení nájmu Prostor v prodlení s vyklizením a předáním Prostor, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý započatý den prodlení.
4. V případě, že Nájemce je v prodlení s uhrazením nebo doplněním Nájemní kauce podle čl. XII. této Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z částky, kterou má Nájemce povinnost doplnit, a to za každý započatý den prodlení, minimálně však ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení.
5. V případě, že Nájemce poruší povinnost mít sjednané pojištění dle čl. X. odst. 13. této Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den, ve kterém Nájemce nebude mít sjednané toto pojištění.
6. V případě, že Nájemce je v prodlení s předložením kopií pojistných smluv nebo pojistných certifikátů dle čl. X. odst. 14. této Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení.
7. V případě, že Nájemce poruší svou povinnost umožnit Pronajímateli vstup do Prostor podle čl. XI. odst. 1, 2 nebo 4 této Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč za každé jednotlivé porušení této povinnosti.
8. V případě, že Nájemce poruší povinnosti oznámit Pronajímateli změnu adresy podle čl. XVII. odst. 1 této Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti.
9. V případě, že Nájemce poruší jakoukoliv další povinnost vyplývající mu z této Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každé jednotlivé porušení takové povinnosti.

10. Ujednáními o smluvních pokutách ani zaplacením smluvních pokut podle této Smlouvy není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností Nájemcem v plné výši včetně náhrady škody převyšující výši smluvní pokuty. Veškeré smluvní pokuty podle této Smlouvy jsou splatné do sedmi (7) dnů ode dne doručení písemné výzvy k úhradě smluvní pokuty.

XVI.

Postoupení práv a převod povinností z této Smlouvy, započtení

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele postoupit tuto Smlouvu nebo její část na třetí osobu, jakož i postoupit jakékoliv práva či převést jakoukoliv povinnost vyplývající mu z této Smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
2. Nájemce není oprávněn provést jednostranné započtení svých pohledávek za Pronajímatelem vzniklých na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou.
3. Pronajímatel je oprávněn postoupit či zastavit své pohledávky vůči Nájemci dle či v souvislosti s touto Smlouvou ve prospěch třetí osoby. Pronajímatel je dále oprávněn převést svá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy nebo tuto Smlouvu jako celek či její část na jakoukoliv třetí osobu. Nájemce tímto dává Pronajímateli s tímto převodem a/nebo postoupením svůj souhlas.
4. Pronajímatel je oprávněn provést jednostranné započtení svých pohledávek za Nájemcem vzniklých na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou.
5. Nájemce bere na vědomí, že ke změně ovládající osoby Nájemce ve smyslu § 74 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, uskutečněné zejména ve formě (i) jednoho nebo více převodů obchodního podílu; (ii) převodu akcií Nájemce; (iii) zvýšení základního kapitálu Nájemce, v jehož důsledku se ovládající osobou Nájemce stane osoba, která k datu uzavření této Smlouvy ovládající osobou není; (iv) prodeje obchodního závodu Nájemce nebo jeho části, nebo jiným způsobem s podobnými účinky, může dojít pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, který Pronajímatel není oprávněn bez vážného důvodu písemně sděleného Nájemci odmítnout. V případě, že k takovéto změně dojde bez písemného souhlasu Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

XVII.

Komunikace a oprávněné osoby

1. Veškerá sdělení, informace a jiná korespondence podle této Smlouvy (dále jen „**korespondence**“) určená jedné Smluvní straně (dále jen „**adresát**“) musí být druhou Smluvní stranou (dále jen „**oznamovatel**“) vyhotovena písemně a doručena adresátovi na adresu Pronajímatele nebo Nájemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy, a to osobně, doporučenou poštou nebo kurýrem. Pokud v průběhu plnění této Smlouvy dojde ke změně adresy některé ze Smluvních stran, je tato Smluvní strana povinná neprodleně písemně oznámit druhé Smluvní straně tuto změnu adresy. Korespondence zaslaná doporučenou poštou nebo kurýrem se bude považovat za odeslanou dnem vyznačeným na razítku poštovního úřadu, resp. dnem jejího přijetí kurýrem, a za doručenou třetím dnem po jejím odeslání. Korespondence předaná osobně se bude mít za doručenou okamžikem jejího předání na níže uvedené adrese či okamžikem, kdy adresát bez závažného důvodu odmítl její převzetí.
2. Komunikace mezi Smluvními stranami bude v souvislosti s plněním Smlouvy probíhat zejména prostřednictvím následujících oprávněných osob Smluvních stran:

- (i) Oprávněnou osobou Pronajímatele pro obecné záležitosti související s plněním Smlouvy je:

Ing. Šárka Korbelařová, referentka odboru hospodaření s majetkem MHMP

tel.: + 420 236 002 238

- (ii) Oprávněnou osobou Nájemce pro obecné záležitosti související s plněním Smlouvy je:

Jana Štěpánová

tel.: +420 737 287 134 / +420 222 935 137, email: studio@researchitekti.cz.

Pro vyloučení jakýchkoli pochybností platí, že výše uvedené oprávněné osoby nejsou oprávněny k provedení jakýchkoli změn této Smlouvy, ledaže se prokáží plnou mocí udělenou jim k tomu příslušnou Smluvní stranou vystavenou za tím účelem.

3. Smluvní strany jsou oprávněny jednostranně změnit oprávněné osoby, jsou však povinny takovou změnu druhé Smluvní straně bezodkladně písemně oznámit.

XVIII.

Vyšší moc

1. Vyšší mocí se pro účely této smlouvy rozumí mimořádná, nepředvídatelná a neodvratitelná událost, která některé ze smluvních stran znemožní plnění povinností dle této Smlouvy, zejména:

- (i) přírodní katastrofa,
- (ii) válka, válečný stav, invaze, mobilizace nebo embargo,
- (iii) povstání, revoluce, vzpoura, vojenský režim nebo občanská válka,
- (iv) znečištění radioaktivitou z jaderného paliva nebo jakékoliv jiné nebezpečné součásti výbušného jaderného zařízení nebo součástí takového zařízení,
- (v) objev archeologických nálezů, zkamenělin, mincí, cenných předmětů a starožitností apod.,
- (vi) teroristický útok

(dále jen „Vyšší moc“).

2. Za Vyšší moc se naopak nepovažují:

- (i) nepříznivé povětrnostní podmínky,
- (ii) události, které byly dotčené Smluvní straně známy před podpisem této Smlouvy,
- (iii) jakékoliv změny obecně závazných právních předpisů a technických norem,
- (iv) jakékoliv nové obecně závazné právní předpisy nebo technické normy,
- (v) změna ekonomické situace či vývoje trhu.

3. Smluvní strany jsou povinny v případě Vyšší moci, která by mohla ovlivnit splnění jejich závazků dle této Smlouvy, o takové skutečnosti informovat druhou Smluvní stranu a vynaložit veškeré úsilí ke splnění svých závazků dle této Smlouvy, pokud je to možné.

XIX.

Ostatní ujednání

1. Nájemce byl seznámen s tím, že Prostory nejsou hlídány ani pojištěny. Na vzniklé škody se nevztahuje § 2945 občanského zákoníku. Nájemce uplatní případné pojistné plnění v rámci svého vlastního pojištění.

2. V případě, že dojde k zániku měnové jednotky Kč (české koruny) během trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy, budou všechny platby v českých korunách dle této Smlouvy přepočteny na jinou oficiální měnu, kterou bude česká koruna nahrazena, a to dle předpisů upravujících přechod na jinou oficiální měnu a oficiálně vyhlášeného kurzu v poslední den platnosti české koruny, a nebudou-li takové, tak budou všechny platby v českých korunách dle této Smlouvy přepočteny na jinou oficiální měnu, kterou určí Pronajímatel, dle oficiálně vyhlášeného kurzu v poslední den platnosti české koruny.
3. Veškerá majetková práva vyplývající z této Smlouvy či jejího porušení se promlčují ve lhůtě pěti (5) let ode dne, kdy právo mohlo být poprvé uplatněno.

XX.

Závěrečná ujednání

1. Tato Smlouva a její výklad se řídí českým právem, zejména příslušnými ustanovením občanského zákoníku. Smluvní strany se zavazují vyřešit jakékoli a veškeré spory a nesrovnalosti vzniklé z této Smlouvy či v souvislosti s ní smírem. Pokud během přiměřené doby, jež však v žádném případě nebude delší než třicet (30) dnů, Smluvní strany nevyřeší jakýkoli takový spor či nesrovnalost smírem, bude takový spor či nesrovnalost s konečnou platností vyřešen věcně příslušným soudem České republiky s tím, že Smluvní strany se ve smyslu ustanovení § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dohodly, že místně příslušným bude obecný soud prvního stupně v místě sídla Pronajímatele.
2. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí obecně závaznými právními předpisy platnými na území České republiky. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nad rámec v této Smlouvě uvedeného vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ust. § 1740 odst. 3; 1748; 1765; 1766; 1899; 1936; ust. dle třetí věty § 1949 odst. 1; 1949 odst. 2; 1950; 1951; 1953; 1971; 1995 odst. 2; 2000 odst. 1; 2050; 2208; 2210 odst. 2 a 3; 2212; 2223; 2226; 2227; 2232; 2247; 2287; 2303; 2311 a 2315 občanského zákoníku, na jejich smluvní vztah založený touto Smlouvou. Přestože jsou obě Smluvní strany toho názoru, že kogentní ustanovení týkající se ochrany slabší strany se na tento jejich smluvní vztah neuplatní, pro vyloučení pochybností Smluvní strany rovněž vylučují aplikaci ustanovení §§ 1799 a 1800 občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce není oprávněn vypovědět nebo jinak ukončit tuto Smlouvu pouze z důvodu, že se změnila okolnost, z nichž Smluvní strany při uzavření této Smlouvy zřejmě vycházely do té míry, že po nich nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračovaly.
3. Nájemce tímto prohlašuje, že podpisem této Smlouvy na sebe bere nebezpečí změny okolností, která by mohla založit zvlášť hrubý nepoměr v právech a povinnostech Smluvních stran a není tedy oprávněn domáhat se po Pronajímateli a/nebo soudně obnovit jednání o této Smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Smluvních stran.
4. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 556 odst. 2 a § 558 odst. 2 věta druhá občanského zákoníku s tím, že si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této Smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi Smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění dle této Smlouvy, ledaže je v této Smlouvě sjednáno jinak. Nad shora uvedené si Smluvní strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.
5. Pokud některé ustanovení této Smlouvy bude nebo se stane v jakémkoli ohledu protiprávním, neplatným nebo nevymahatelným, nebude tím dotčena ani oslabena platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují takové protiprávní, neplatné nebo nevymahatelné ustanovení bezodkladně nahradit začleněním jiného ustanovení formou dodatku k této Smlouvě, které (i) nejlépe vede k dosažení původního obchodního záměru Smluvních stran, a (ii) je zákonné, platné a vymahatelné v souladu s příslušnými právními předpisy.

6. Jakékoli změny této Smlouvy musí být vyhotoveny ve formě písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami. Písemnou formu vyžaduje i dohoda o změně nebo zrušení této výhrady písemné změny Smlouvy.
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 berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá povinnosti zveřejnění prostřednictvím 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. Zveřejnění této Smlouvy v registru smluv zajistí Pronajímatel.
9. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
10. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto Pronajímatel potvrzuje, že uzavření této Smlouvy schválila Rada hlavního města Prahy usnesením č. 2469 ze dne 11. 10. 2021. Záměr pronájmu Prostor byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy pod evidenčním číslem HOM-77927/2020 od 6. 4. 2021 do 7. 6. 2021.
11. Tato Smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž Nájemce obdrží po jednom stejnopise a Pronajímatel po třech stejnopisech.
12. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1 – Situační plánek Prostor
 - Příloha č. 2 – Práva a povinnosti Správce
13. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne:

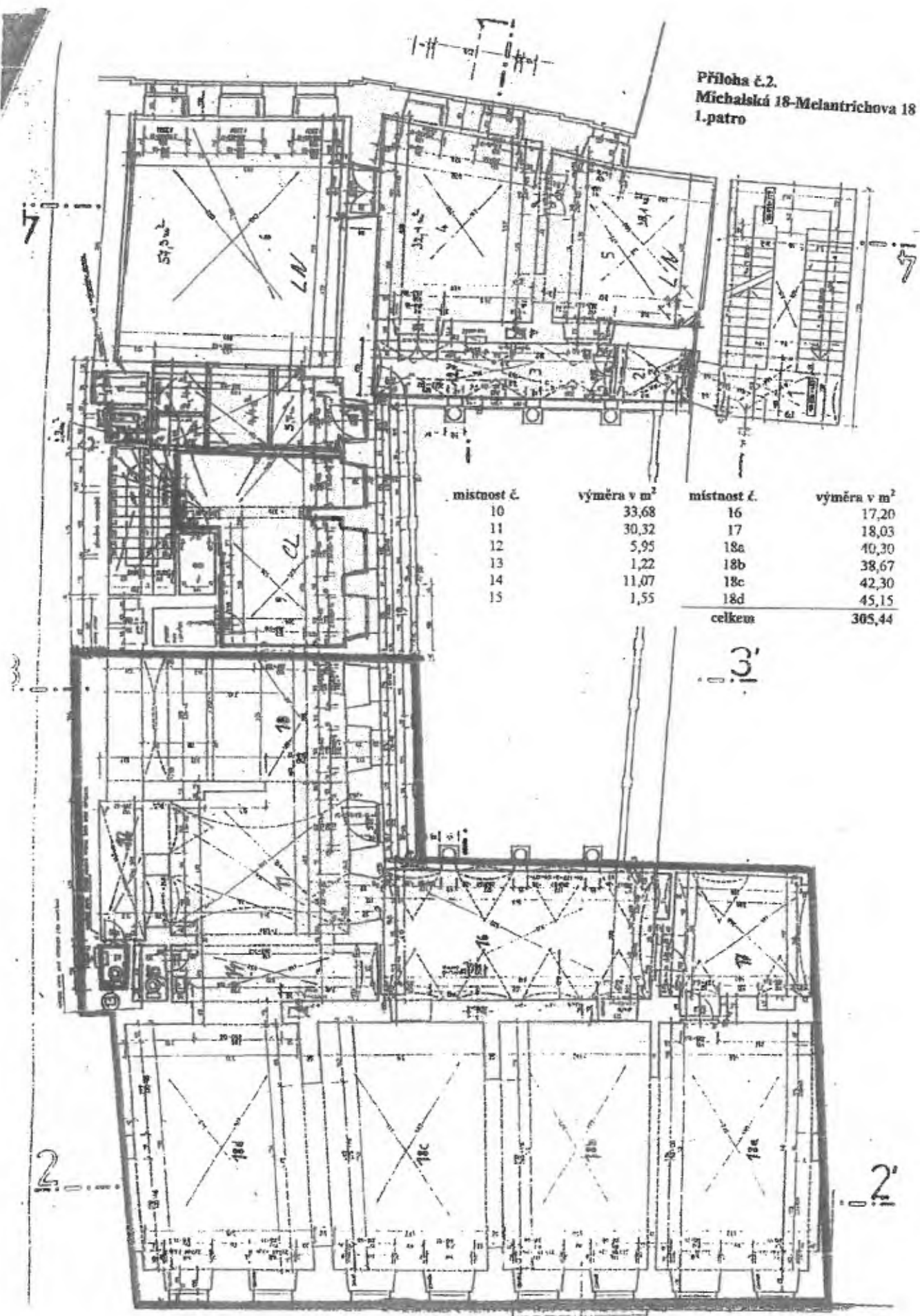
9.11.2021

Hlavní město Praha

re:architekti studio s.r.o.

Příloha č. 1 – Situační plánek Prostor

Příloha č.2.
Michalská 18-Melantrichova 18
1.patro



místnost č.	výměra v m ²	místnost č.	výměra v m ²
10	33,68	16	17,20
11	30,32	17	18,03
12	5,95	18a	40,30
13	1,22	18b	38,67
14	11,07	18c	42,30
15	1,55	18d	45,15
		celkem	305,44

Příloha č. 2 – Práva a povinnosti Správce

Správce je zejména oprávněn a povinen:

- předávat a přejímat Prostory,
- stanovovat výši záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Prostor, 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 Nájemci (příp. jeho právních nástupcích) splnění povinnosti odstranit škody na či v Prostorech a ve společných prostorách Budovy, v nichž se Prostory nachází, za něž Nájemce odpovídá a plnění povinností provádět běžnou údržbu Prostor,
- po předchozím upozornění vstupovat do Prostor za účelem kontroly stavu a způsobu jejich užívání,
- veškerá podání, žádosti a návrhy činí Nájemce Pronajímatelem prostřednictvím Správce,
- zajišťovat a provádět opravy Prostor, které jsou povinností Pronajímatele.

Pro komunikaci s nájemcem je určen Správce:

Pro styk s nájemcem je určeno pracoviště správce:

Liga-servis s.r.o., Jungmannova 23/11, Nové Město, 110 00 Praha 1

Tel.: 224 238 253, 224 239 761