

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

Smluvní strany

1. Česká republika - Generální finanční ředitelství
se sídlem: Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1- Nové Město
IČO: 72080043
DIČ: CZ72080043
zastoupená: [redacted] ředitelem Odboru provozního zabezpečení
bankovní spojení: [redacted]
č. účtu: Nájem – [redacted]
Služby – [redacted]

(dále jen: „pronajímatel“)

a

2. Blanka Lukešová, IČO: 69522766
Jakub Lukeš, IČO: 69521832
oba bytem: Václavská 7/327, 120 00 Praha 2
bankovní spojení: [redacted]
číslo účtu: [redacted]

(dále jen: „nájemce“)

Smluvní strany uzavřely dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „smlouva“)

I. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání prostory o velikosti 48 m², (z toho galerie 46 m², ostatní plocha 2m²), které se nacházejí v přízemí budovy č. p. 15 v ulici Lazarská 7, Praha 1, (dále jen „předmět nájmu“). Uvedená budova je součástí pozemku p. č. 687 (zastavěná plocha a nádvoří), katastrální území Nové Město, obec Praha. Umístění předmětu nájmu je označeno šrafováním na situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že Česká republika je vlastníkem a Generální finanční ředitelství je příslušné hospodařit s pozemkem p. č. 687 (zastavěná plocha a nádvoří), katastrální území Nové Město, obec Praha, jehož součástí je stavba č. p. 15 (jiná stavba), zapsaným na LV č. 411 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn předmět nájmu jako věc, kterou dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, přenechat nájemci k dočasnému užívání v souladu s § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o majetku ČR“).
4. Nájemce se zavazuje za přenechání předmětu nájmu k dočasnému užívání platit pronajímateli nájemné.
5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a považuje jej za vyhovující k řádnému užívání podle této smlouvy a dále prohlašuje, že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání předmětu nájmu zachovávat (návody, technické normy apod.).
6. Předmět nájmu bude nájemci předán nezařízený.
7. Nájemce je dále oprávněn užívat společné prostory budovy, a to dvůr v I. suterénu (vchod z Vladislavovy ulice).

II. ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu k provozování podnikatelské činnosti: předmět nájmu bude nájemce využívat jako prodejní galerii výtvarného umění.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu nájmu.

III. DOBA NÁJMU

1. Nájem je sjednán na dobu **určitou v trvání 8 let, počínaje dnem 2. 6. 2015. Nájem skončí dne 2. 6. 2023.** Pokud budou podmínky podle § 27 odst. 1 zákona o majetku ČR splněny i nadále, lze nájem po dohodě smluvních stran prodloužit nebo sjednat znovu, avšak pouze na dobu trvání nejdéle 8 let.
2. Předání a převzetí předmětu nájmu se uskuteční osobně na místě za současné prohlídky předmětu nájmu. O stavu předmětu nájmu při jeho předání a převzetí bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.
3. Nájem končí uplynutím doby uvedené v odst. 1 tohoto článku, nedohodnou-li se smluvní strany jinak v souladu s ustanovením § 27 odst. 2 zákona o majetku ČR.
4. Nájem může být ukončen před uplynutím doby uvedené v odst. 1 tohoto článku také:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemným odstoupením od smlouvy, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti anebo pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona o majetku ČR,
 - c) písemnou výpovědí s jednoměsíční výpovědní dobou, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti anebo pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona o majetku ČR,
 - d) písemnou výpovědí bez výpovědní doby v souladu s § 2232 občanského zákoníku, porušuje-li smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé smluvní straně. Nájemní vztah končí dnem doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně,
 - e) písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou z důvodů stanovených v § 2308 až § 2309 občanského zákoníku,
 - f) písemnou výpovědí s šestiměsíční výpovědní dobou bez udání důvodů.
5. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé smluvní straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
6. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, popř. že je podávána bez udání důvodů v souladu s čl. III odst. 4 písm. f) této smlouvy, jinak je neplatná. V odůvodnění výpovědi dle věty první musí být uvedeny konkrétní skutečnosti, ze kterých lze usoudit na to, že výpovědní důvod byl naplněn.
7. Smluvní strany se dohodly na smluvním vyloučení aplikace těchto ustanovení občanského zákoníku: § 2285 a § 2230 (automatické prodloužení nájmu), § 2286 odst. 2 (povinnost pronajímatele poučovat nájemce o námitkách), § 2315 (náhrada za převzetí zákaznické pokladny).

IV. NÁJEMNÉ

1. Nájemné se stanoví dohodou podle zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, s přihlédnutím k atraktivnosti a výhodnosti pronajímaných prostor a činí pro prostor galerie **4.370,25 Kč/m²/ročně** (slovy: čtyři tisíce tři sta sedmdesát korun českých dvacet pět haléřů) za jeden metr čtvereční ročně) a pro ostatní plochu **1.724,25 Kč/m²/ročně** (slovy: jeden tisíc sedm set dvacet čtyři korun českých dvacet pět haléřů za jeden metr čtvereční ročně). Celkové roční nájemné činí **204.480,- Kč ročně** za celkovou plochu 48,00 m².

Výpočet:



galerie	46 m ²	4.370,25 Kč	201.031,50 Kč
ostatní plocha	2 m ²	1.724,25 Kč	3.448,50 Kč
celkem	48 m ²		204.480,- Kč

2. Pronajímatel je plátcem DPH, ceny nájmu uvedené ve smlouvě jsou konečné, neboť se jedná o osvobozené plnění bez nároku na odpočet. Ustanovení §56a odst. 3 zákon o DPH v platném znění pronajímatel neuplatňuje.
3. V takto stanoveném nájemném nejsou zahrnuty náklady za služby spojené s nájmem podle čl. V této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly na valorizaci nájemného zohledňující meziroční míru inflace. Valorizaci se rozumí zvýšení nájemného o tolik procent, kolik bude činit inflace zjištěná Indexem cen tržních služeb v oblasti nemovitostí – kód L682, zveřejněným Českým statistickým úřadem. Pronajímatel oznámí nájemci vždy nejpozději do 15. června výši částky, o kterou se nájemné takto zvyšuje a tato výše nájemného bude platit do doby příští valorizace. Nájemce se zavazuje toto zvýšení nájemného akceptovat. Pokud nájemce neobdrží písemné oznámení, zůstává výše nájemného ve stejné výši jako v předchozím roce.

V. SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMEM

1. Pronajímatel zajišťuje pro nájemce služby spojené s nájmem předmětu nájmu. Soupis těchto služeb je uveden ve výpočtovém listě, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 2.
2. Nájemce bude měsíčně platit pronajímateli úhradu za služby formou měsíční zálohy za služby spojené s nájmem (dále jen „záloha na služby“) ve výši stanovené v příloze č. 2 smlouvy. Skutečná výše nákladů za tyto služby a poskytnuté zálohy budou vždy pronajímatelem vyúčtovány do 4 měsíců od skončení topné sezóny v příslušném období podle skutečných nákladů na základě faktury. Vyúčtování zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu bude pronajímatelem provedeno dle platných právních předpisů. Rozdíl bude nájemcem doplacen, nebo nájemci vrácen ve lhůtě 21 kalendářních dnů po doručení vyúčtování nájemci, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
3. Záloha za služby je splatná měsíčně spolu s nájemným dle článku VI. této smlouvy.
4. Pokud dojde k takovým změnám vstupních oficiálních cen vodného a stočného, zemního plynu a odvozu odpadu, že výše zálohy na služby dle této smlouvy bude vzhledem k výši těchto cen nedostatečná, nebo v případě vysokého nedoplatku za předcházející zúčtovací období, pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně určit novou výši této zálohy, a to s účinností od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení oznámení o určení nové výše zálohy na služby nájemci. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna. Nájemce se zavazuje novou výši zálohy na služby akceptovat.
5. Případně nájemcem vyžádané specifické nadstandardní služby jim budou hrazeny v plném rozsahu, a to zvlášť podle rozpisu předloženém pronajímatelem.

VI. PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Nájemné a zálohy na služby jsou splatné do 15. dne kalendářního měsíce, za které bude nájemné a zálohy na služby placeno.
2. Platby ze strany nájemce jsou splatné na účtech pronajímatele vedených u ČNB, platby nájemného na č. účtu  a platby záloh na služby spojené s nájmem na č. účtu . Na pravidelné měsíční platby nebude zasílána faktura.
3. Lhůta splatnosti se považuje za zachovanou, jsou-li nájemné a záloha na služby připsány na účet pronajímatele nejpozději poslední den stanovené lhůty splatnosti.

VII. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

1. Pronajímatel:

- a) je povinen předmět nájmu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání. Za tímto účelem je pronajímatel oprávněn za přítomnosti nájemce nebo jeho zástupce vstoupit do předmětu nájmu v běžných provozních hodinách,
- b) se zavazuje zabezpečovat řádné poskytování služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno,
- c) se zavazuje, že nájemci umožní po celou dobu trvání nájmu nerušený výkon práv spojených s nájmem,
- d) se zavazuje seznámit nájemce s umístěním a obsluhou věcných prostředků požární ochrany, únikovými cestami a umístěním hlavních uzávěrů vody a energií,
- e) neodpovídá za zničení, odcizení, nebo jakékoli znehodnocení či škodu v jakémkoliv rozsahu na věcech, zdraví nebo životu nájemce a jeho zaměstnanců nebo třetích osob, nalézajících se v předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných pronajímatelem.

1. Nájemce:

- a) je povinen vzhledem k předmětu nájmu dodržovat obvyklá bezpečnostní a protipožární opatření a dodržovat platné právní předpisy na úseku bezpečnosti a protipožární ochrany, vztahující se ke způsobu užívání předmětu nájmu, dále předpisy hygienické a další právní předpisy. Nájemce je povinen oznamovat neprodleně pronajímateli skutečnosti, které by mohly mít za následek vznik havárií,
- b) jakékoliv stavební či jiné než běžné úpravy předmětu nájmu může nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, a zcela na své náklady. Souhlas ze strany pronajímatele nebude bezdůvodně odmítán. Nájemce může nemovitou věc, kde se nachází předmět nájmu opatřit s písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Při skončení nájmu odstraní nájemce veškerá znamení z této nemovité věci a uvede předmět nájmu do původního stavu. V případě porušení tohoto závazku, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč. Pronajímatel má v tomto případě také právo požadovat náhradu nákladů, které bude nucen vynaložit pro uvedení předmětu nájmu do původního stavu,
- c) je povinen užívat předmět nájmu a veškerý majetek pronajímatele s péčí řádného hospodáře, v souladu s dohodnutým účelem, tak aby byl tento majetek chráněn před poškozením nad míru obvyklého opotřebení. Je povinen pečovat o jeho udržování a hradit náklady spojené s jeho běžným udržováním a opravami,
- d) je povinen umožnit pronajímateli na základě jeho předchozího oznámení přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly stavu těchto prostor. Bez předchozího písemného vyrozumění je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu pouze v případě nezbytnosti, zejména je-li to nutné k odvrácení nebezpečí vzniku škody. V této souvislosti nájemce předá pronajímateli v zapečetěné schránce klíče od vstupu do předmětu nájmu a pronajímatel se zavazuje zabezpečit je proti zneužití,
- e) nájemce bez ohledu na zavinění odpovídá za škodu způsobenou ostatním uživatelům prostor v budově a vlastníkovvi budovy porušením povinnosti, spočívající v jednání či opomenutí nájemce. Nájemce je povinen pro případy uvedené odpovědnosti za škodu uzavřít pojistnou smlouvu s pojišťovnou dobré pověsti, na základě které pojistitel za něho uhradí výše uvedené škody. Tuto pojistnou smlouvu je nájemce povinen uzavřít do 10 dnů od uzavření této smlouvy. Kopii pojistné smlouvy se zavazuje nájemce poskytnout pronajímateli do 10 dnů po jejím uzavření,
- f) je povinen řídit se domovním řádem budovy, ve které se předmět nájmu nachází,
- g) je povinen ke dni skončení nájmu předat předmět nájmu pronajímateli vyklizený, vyčištěný a se všemi klíči, a nebude-li dohodnuto jinak, ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení – včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději ke dni skončení nájmu,
- h) je oprávněn označit předmět nájmu svým názvem,
- i) bere na vědomí, že ochrana veškerého majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí nájemce a jeho nákladů. Pronajímatel neodpovídá

za odcizení jakéhokoliv majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by nájemci, jeho pracovníkům nebo obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných pronajímatelem,

- j) bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí předmět nájmu přenechat k užívání třetí osobě, a to ani zčásti.

VII. SANKCE

1. V případě, kdy nájemce bude v prodlení s placením nájemného, vzniká pronajímateli zejména právo na úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb.
2. Pokud nájemce při skončení nájmu nevyklidí předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a občanským zákoníkem, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši pětinasobku denního nájemného za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu. Denním nájemným se rozumí částka vypočtená jako podíl ročního nájemného a počtu dní v roce.
3. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v prostoru předmětu nájmu.

VIII. KONTAKTNÍ SPOJENÍ

1. Jakékoliv oznámení, žádost, požadavek, souhlas nebo jiná komunikace dle této smlouvy musí mít písemnou formu a musí být doručeny druhé smluvní straně na následující adresy:

Česká republika – Generální finanční ředitelství

Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1- Nové Město

Kontaktní osoba  ředitel Odboru provozního zabezpečení,

tel. 

Blanka Lukešová, Jakub Lukeš

Václavská 7/327, 120 00 Praha 2

tel. 

2. Pokud u některé ze smluvních stran dojde ke změně kontaktních údajů, oznámí takovou změnu druhé smluvní straně.

IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Spory, které vzniknou z titulu nájemního vztahu, se smluvní strany zavazují řešit především jednáním a dohodou ve smyslu účelu sjednaného touto smlouvou a v intencích vyplývajících z jejího obsahu. Nedojde-li k dohodě, má kterákoliv smluvní strana právo předložit spor místně a věcně příslušnému soudu.
2. Není-li v konkrétních ustanoveních smlouvy stanoveno jinak, platí pro tento smluvní vztah ustanovení občanského zákoníku a zákona o majetku ČR.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy nelze bez písemného souhlasu druhé smluvní strany převádět na třetí stranu. Při převodu nájmu nájemcem je třeba dodržet podmínky § 2307 občanského zákoníku.
4. Smlouvu lze měnit anebo doplňovat po dohodě obou smluvních stran pouze písemnými dodatky, takto označovanými a číslovanými vzestupnou řadou, podepsané oprávněnými zástupci smluvních stran uvedených v záhlaví této smlouvy.

5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel tři stejnopisy.
7. Nedílnou součástí smlouvy jsou její přílohy:

Příloha č. 1 – Situační plánek

Příloha č. 2 – Výpočtový list

V Praze dne 29 -04- 2015

V Praze dne 29 -04- 2015

Pronajímatel:

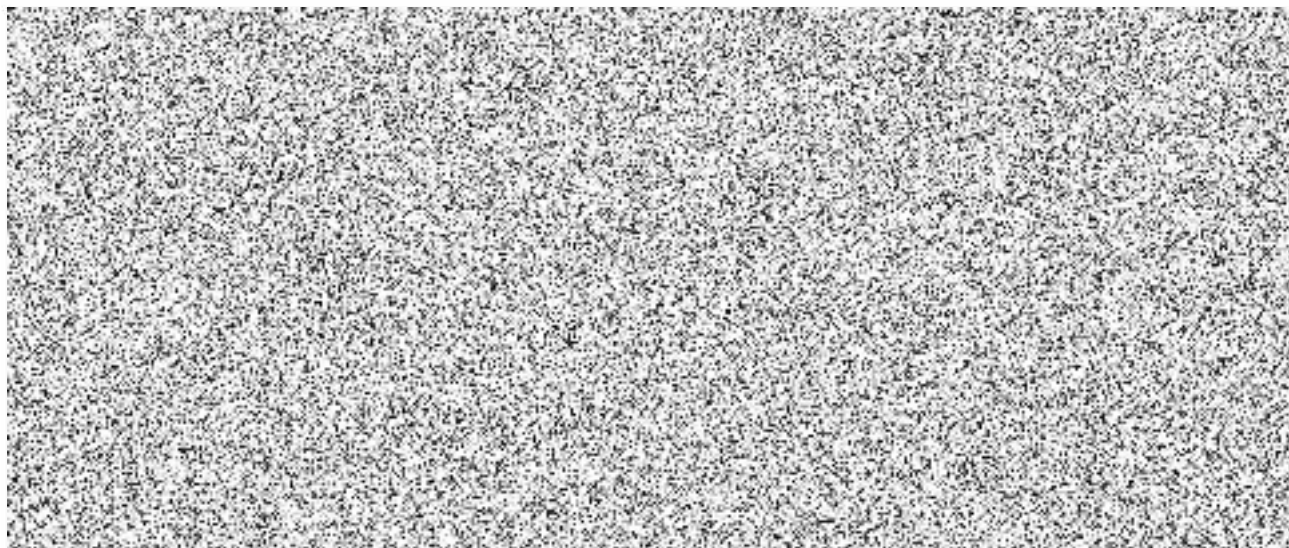
Česká republika

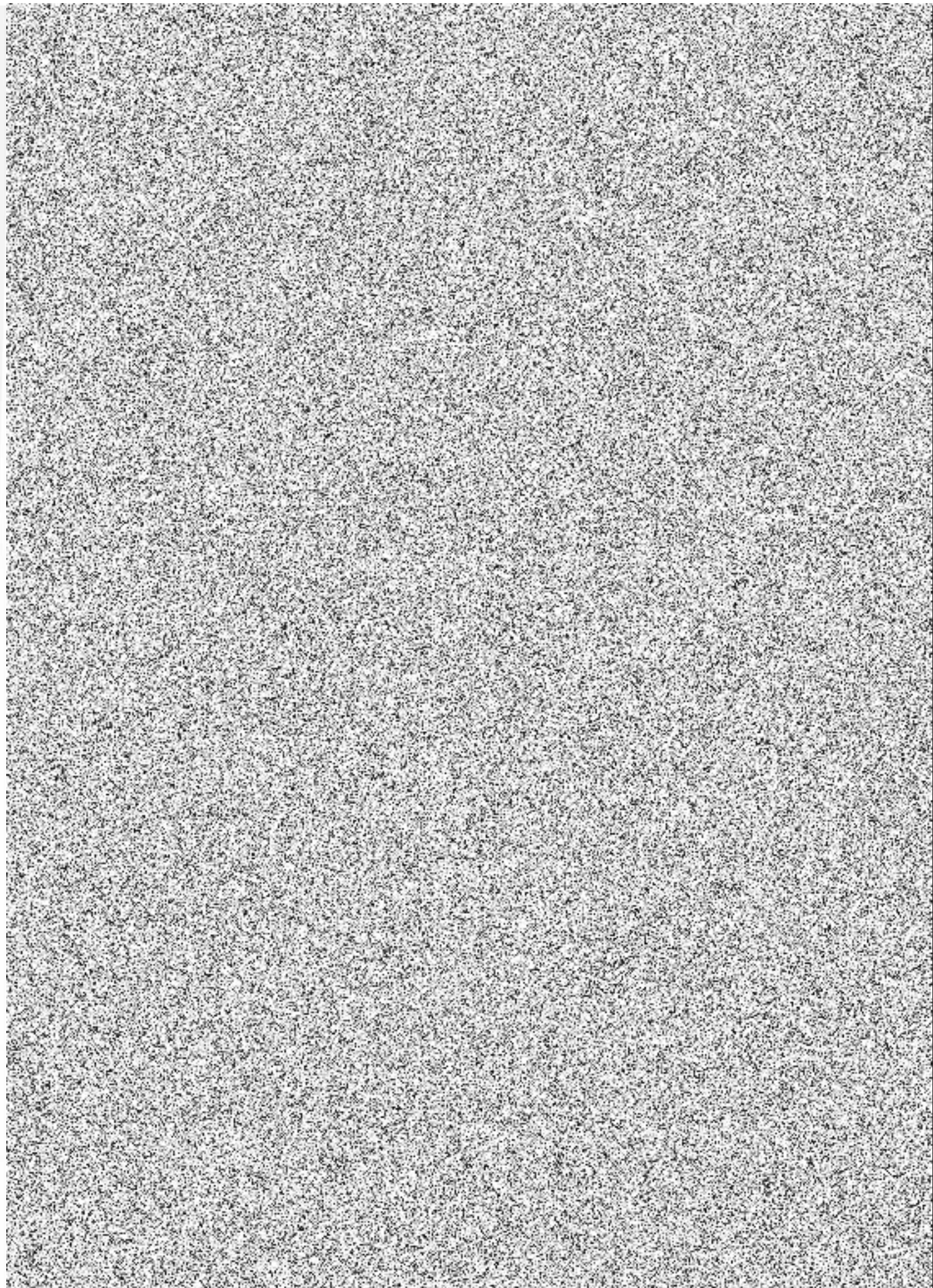
Generální finanční ředitelství

Nájemce:

Blanka Lukešová

Jakub Lukeš







VÝPOČTOVÝ LIST
úhrady za užívání nebytových prostor
 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 2. 6. 2015

Pronajímatel:

Česká republika – Generální finanční ředitelství
 Lazarská 15/7
 117 22 Praha 1

jednající

 – vedoucí Samostatného oddělení
 provozního zabezpečení


Bank.spojení: Nájem - č. účtu: Služby - č. účtu: 

IČ: 72080043

DIČ: CZ72080043

Nájemce:

Blanka Lukešová – Galerie v Lazarské
 Václavská 7/327
 120 00 Praha 2

v zastoupení: Bank.spojení: č. účtu: 

IČ: 69522766

IČ:69521832

ulice: Lazarská 15/7
 původní určení: nebytové prostory
 způsob užívání: Galerie
 počet osob: 1

podlaží:	Způsob využití:	plocha v m ² :	sazba v Kč:	nájemné v Kč:
přízemí	galerie	46,00	4.370,25	201.031,50
	ostatní plocha	2,00	1.724,25	3.448,50

roční nájemné celkem

204.480,-

Měsíční nájemné:

17.040,-

Měsíční nájemné 17.040,- Kč uhradí nájemce na číslo účtu

Služby:

	Sazba daně	Základ daně	Výše daně	Částka celkem
ÚT a OTV: záloha	21%	787,56	165,44	953,-
Vodné a stočné: záloha	15%	123,48	18,52	142,-
Odběr el. energie: záloha	21%	423,94	89,06	513,-
Celkem				1.608,-

Měsíční úhradu za služby 1.608,- Kč uhradí nájemce na č. ú.

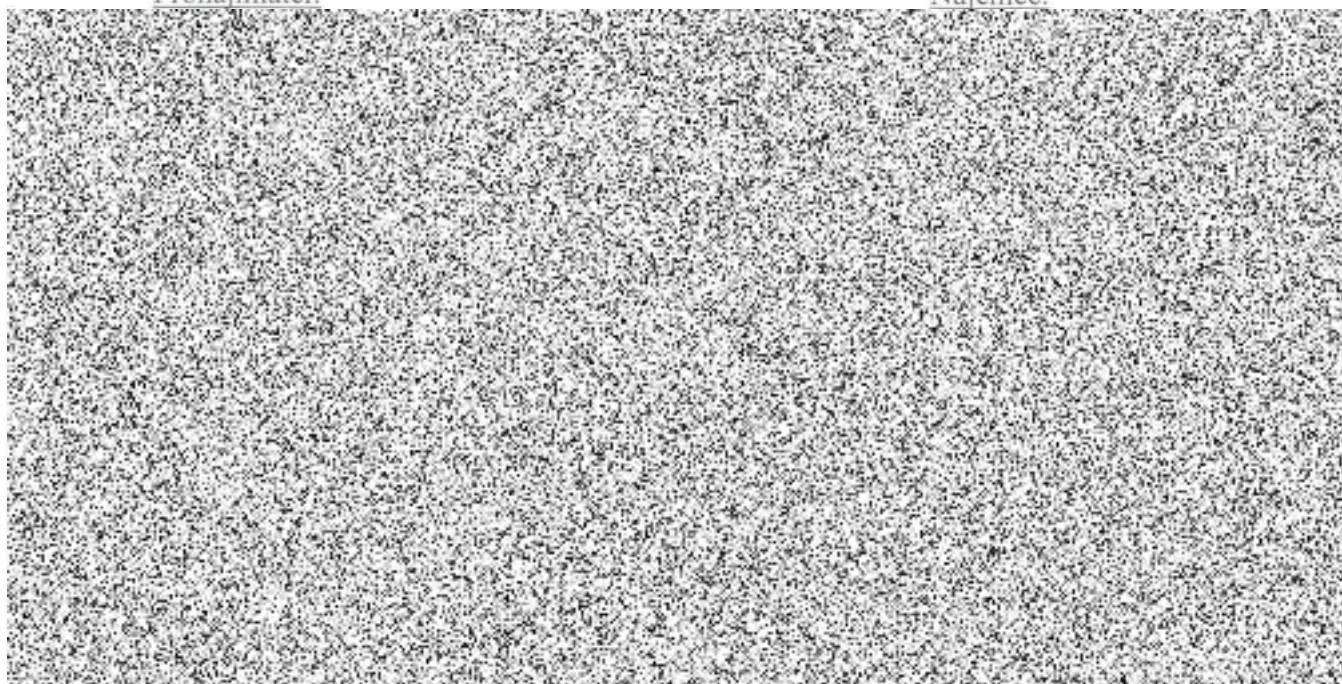
Nájemné a služby jsou splatné v měsíčních splátkách vždy do patnáctého dne kalendářního měsíce.

Tento výpočtový list nabývá účinnosti dnem 2. 6. 2015

V Praze dne 29. 04. 2015

Pronajímatel:

Nájemce:



POSTUP VÝPOČTU

1. Záloha na ÚT a OTV:

(odvozeno z vyúčtování topné sezóny roku 2014)

Záloha na ÚT:

Název	m ²	Koeficient	Upravená pl.	Sazba v Kč	Náklady ÚT v Kč
Galerie	48,00	1,2	57,60	187,937	10.825,-
Součet	48,00	-	57,60	187,937	10.825,-

Záloha na OTV:

$48 \text{ m}^2 \times 8,83 \text{ Kč/ m}^2$ (základní složka) = 424,-Kč

$1 \text{ m}^3 \times 191,94 \text{ Kč/ m}^3$ (spotřební složka) = 192,- Kč

$424,-\text{Kč} + 192,-\text{Kč} = 616,- \text{ Kč}$

Celkem ÚT a OTV : $10.825,- + 616,- = 11.441,-\text{Kč/rok} : 12 = \underline{953,- \text{ Kč/měs.}}$

2. VODNÉ A STOČNÉ: záloha

$22 \text{ m}^3 \times 77,65 \text{ Kč} = 1.708,-\text{Kč/rok} : 12 = \underline{142,- \text{ Kč/měs.}}$

(22 m^3 odvozeno ze spotřeby roku 2014)

3. ODBĚR EL.ENERGIE : záloha

$2.189 \text{ kWh/rok.} \times 2,81 \text{ kWh} = 6.151,- : 12 = \underline{513,-\text{Kč/měs.}}$

Ostatní služby si nájemce zajišťuje sám.