



MHMPXPII325W

Stejnopis č. 1

Nájemní smlouva č. NAN/35/04/010922/2021

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

Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

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

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581, plátce DPH

(dále jen jako „pronajímatel 1“)

a

Martin Lamač



(oba společně dále jako „pronajímatelé“) na straně jedné

a

Galerie Gema s.r.o.



(dále jen jako „nájemce“) na straně druhé

(všichni dále jen jako „smluvní strany“)

t a k t o:

Nájemní smlouva

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatelé prohlašují, že jsou spoluvlastníky pozemku parc. č. 612 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 595 – jiná stavba, to vše v kat. území Staré Město, obec Praha, tak, jak je vše zapsáno na LV č. 644 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kdy pronajímatel 1 má ve svém vlastnictví spoluvlastnický podíl o velikosti id. 2/3 k výše uvedené nemovité věci a pronajímatel 2 má ve svém vlastnictví spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 k výše uvedené nemovité věci.

2. Pronajímatelé společně přenechávají nájemci do užívání prostor v budově uvedené v odst. 1 tohoto článku, a to prostor uvedený v následující tabulce:

Podlaží	ID – prostoru/místnosti	NÁZEV	VÝMĚRA [m ²]
2.NP	107	KANCELÁŘ	19,70

o výměře 19,70 m² (dále jen jako „**předmět nájmu**“), tak, jak je vyznačeno na příloženém Přehledu půdorysů 2. nadzemního podlaží budovy uvedené v odst. 1 tohoto článku s vyznačenými místnostmi/prostory tvoří předmět nájmu, který je jako **příloha č. 1** nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce je dále oprávněn užívat společná sociální zařízení v budově, kdy tato skutečnost bude zohledněna v rámci výpočtového listu.

3. Pronajímatelé upozorňují nájemce, že budova uvedená v odst. 1 tohoto článku je kulturní památkou ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „**zákon o státní památkové péči**“). Jakýkoliv stavební zásah v předmětu nájmu je proto nutné předem písemně projednat s pronajímateli a příslušnými orgány státní památkové péče, a pokud je k takovému zásahu souhlasu orgánu státní památkové péče dle zákona o státní památkové péči potřeba, nelze bez jeho vydání provést jakýkoliv stavební zásah v předmětu nájmu.
4. Správcem budovy uvedené v odst. 1 tohoto článku je společnost Q-Facility a.s., se sídlem Na Příkopě 859/22, 110 00 Praha 1, IČO: 07286368 (dále jen jako „**správce**“). Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v **příloze č. 2**, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

II.

Účel nájmu

Pronajímatelé přenechávají nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy za účelem umístění sídla a kanceláře nájemce zejména k provozování administrativní činnosti.

III.

Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá **na dobu určitou, a to do 31.12.2026.**

IV.

Nájemné

1. Pronajímatelé touto smlouvou společně pronajímají nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy za dohodnuté nájemné, které činí v daném případě **43.340,- Kč** (slovy: čtyřicet tři tisíc tři sta čtyřicet korun českých) ročně, tj. 2.200,- Kč/m²/rok. Nájem je dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, od daně osvobozen.
2. Nájemce se zavazuje platit roční nájemné pronajímatelům kvartálně ve čtyřech platbách předem na příslušné kalendářní čtvrtletí ve výši ¼ celkové roční částky nájemného uvedené v odst. 1 tohoto článku, vždy nejpozději k poslednímu dni kalendářního čtvrtletí předcházejícího čtvrtletí, za něž se nájemné dle odst. 1 tohoto článku platí, a to formou bezhotovostního převodu tak, že částku ve výši 2/3 takto sjednané splátky nájemného bude hradit na účet pronajímatele 1 vedený u PPF banky a.s., se sídlem Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6, č. ú. **899028-0005157998/6000**, a částku ve výši 1/3 takto sjednané splátky nájemného bude hradit pronajímateli 2 na účet č. ú. **7255903/0300**. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění za dané období.

3. Nájemce se zavazuje zaplatit doplatek za užívání předmětu nájmu za období od 13.5.2021 do 31.12.2021 na účet pronajímatelů uvedený v odst. 2 tohoto článku se shodným variabilním symbolem částku ve výši **26.329,- Kč**. Tato platba bude uhrazena na výše uvedené účty nejpozději do **30 dnů** ode dne nabytí účinnosti této smlouvy tak, že 2/3 této částky bude uhrazena na účet pronajímatele 1 a 1/3 této částky na účet pronajímatele 2. Doplatek za užívání předmětu nájmu za období od 1.1.2022 do nabytí účinnosti této smlouvy uhradí nájemce do 30 dní ode dne nabytí účinnosti této smlouvy pronajímatelům na účty uvedené v odst. 2 tohoto článku se shodným variabilním symbolem a výše uvedenými poměry, tj. částku ve výši odpovídající následujícímu výpočtu (částku 119,- Kč x počet dní ode dne 1.1.2022 do dne předcházejícího nabytí účinnosti této smlouvy).
4. Alikvotní část nájemného za období ode dne nabytí účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí (částku 119,- Kč x počet dní ode dne nabytí účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí) je splatná do **konce příslušného kalendářního čtvrtletí** na shora uvedené účty pronajímatelů a ve výše uvedených poměrech. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění za dané období.
5. Smluvní strany podpisem této smlouvy prohlašují, že na základě předchozích úhrad ze strany nájemce učiněných před uzavřením této smlouvy na účet Institutu umění – Divadelní ústav státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem kultury České republiky se sídlem Celetná 595/17, 110 00 Praha 1 – Staré Město (dále jen „IDU“), a na základě jejich vzájemného vypořádání mezi pronajímateli a IDU, má nájemce vůči pronajímateli 1 pohledávku z titulu přeplatku ve výši 16.703,- Kč (slovy: šestnáct tisíc sedm set tři korun českých) (dále jen „Přeplatek“) Smluvní strany se tímto dohodly, že tento Přeplatek bude použit jako zúčtovatelná záloha uhrazená před podpisem této smlouvy pronajímateli 1 ze strany nájemce na úhradu záloh/paušálu na služby spojené s užíváním předmětu nájmu nájemcem za období od 13.5.2021 do nabytí účinnosti této smlouvy a dále na úhradu záloh/paušálu na služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle článku V. této smlouvy. Pokud by provedený zápočet nepostačoval, zavazuje se nájemce případný nedoplatek na úhradu záloh/paušálu na služby za období od 13.5.2021 do dne nabytí účinnosti této smlouvy uhradit pronajímateli 1 za služby využité nájemcem v souvislosti s užíváním předmětu nájmu za dané období, a to na základě faktury/výzvy pronajímatele 1, resp. správce, k její úhradě do 15 dnů od jejího obdržení.
6. Nájemce a pronajímatel 2 shodně konstatují, že veškeré platby za užívání předmětu nájmu nájemcem před podpisem této smlouvy do 13.5.2021 byly zcela vypořádány a že vůči sobě nemají z tohoto titulu žádné nároky, dluhy či pohledávky.
7. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel 1 je po dobu trvání nájmu dle této smlouvy oprávněn za oba pronajímatele jednostranným výměrem zvýšit výši nájemného uvedeného v odst. 1 tohoto článku o částku odpovídající roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem. Výměr dle tohoto odstavce musí být doručen pronajímatelem 1 nájemci nejpozději do 30. 6. kalendářního roku. Nový výměr nájemného bude tvořit přílohu k této smlouvě a stane se tak její nedílnou součástí. Navýšenou cenu nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímatelům zpětně od 1. 1. kalendářního roku, ve kterém mu byl výměr dle tohoto odstavce doručen, a to při první následující platbě nájemného dle odst. 2 tohoto článku po doručení výměru dle tohoto odstavce, ve kterém bude uvedena i konkrétní výše doplatku.

V.

Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (zejm. vodné, stočné, dodávku tepla apod.) uvedené ve výpočtovém listu zálohovou nebo paušální

částkou. Zálohová nebo paušální částka bude uvedena ve výpočtovém listu vystaveném správcem do 15 dnů po protokolárním předání předmětu nájmu. Výpočtový list se stane, jakožto příloha č. 3 této nájemní smlouvy, nedílnou součástí této smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listu jsou závazným podkladem pro úhradu služeb prostřednictvím správce a budou nájemcem hrazeny na účet uvedený ve výpočtovém listu.

2. Zálohy a paušální částky za služby podle výpočtového listu jsou splatné měsíčně vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce, za něhož jsou zálohy hrazeny. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede správce dle „Pravidel o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek“ schválených usnesením Rady hl. m. Prahy č. 962 ze dne 24. 6. 2003, ve znění pozdějších změn. Tato pravidla jsou k nahlédnutí u správce.
3. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy a paušální částky uvedené ve výpočtovém listu, bude-li toto zvýšení ospravedlnitelné. Ospravedlnitelným zvýšením se zejména rozumí zvýšení cen dodavatelů služeb pronajímatelům.
4. Úhrady za služby, které nejsou uvedeny ve výpočtovém listu, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.

VI.

Závazková část

1. Pronajímatelé prostřednictvím pronajímatele 1, resp. správce, se zavazují protokolárně odevzdat nájemci předmět nájmu ve lhůtě 10 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy vzhledem ke skutečnosti, že nájemce předmětné prostory převzal a užívá. Nájemce se zavazuje převzetí předmětu nájmu v této lhůtě potvrdit ve dvou vyhotoveních předávacího protokolu podepsaným pronajímatelem 1, nebo správcem, v zastoupení obou pronajímatelů, z nichž jedno vyhotovení zůstává nájemci, nebylo-li mezi pronajímatelem 1 a nájemcem sjednáno písemně jinak. Nájemce a pronajímatelé prohlašují, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je předmět nájmu ve stavu způsobitelném pro užívání k účelu nájmu dle čl. II. této smlouvy. Pronajímatelé prohlašují, že se seznámili s faktickými úpravami provedenými nájemcem v průběhu jeho dosavadního užívání předmětných prostor, tyto schvalují a nemají v souvislosti s nimi vůči nájemci žádné pohledávky ani nároky.
2. Pronajímatelé se zavazují, že budou udržovat budovu a s ní související pozemek v jejich vlastnictví uvedený v čl. I. odst. 1 této smlouvy v takovém stavu, aby bylo možné předmět nájmu nájemcem užívat k účelu stanovenému touto smlouvou.
3. Pronajímatelé se rovněž zavazují, že zajistí řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce k předmětu nájmu po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy, aby bylo možné dosáhnout účelu nájmu stanovenému v této smlouvě. Pronajímatelé jsou zejména povinni zajistit dodávku elektrické energie a dalších médií do pronajímaných prostor, odvoz odpadu, a neprodlené odstranění závad v předmětu nájmu nezpůsobených nájemcem nebo osobami na straně nájemce, jimž nájemce umožnil vstup do pronajatých prostor, bránících řádnému a plnohodnotnému užívání předmětu nájmu nájemcem pro účely uvedené v článku II. této smlouvy. V případě prodlení pronajímatele s plněním těchto povinností je nájemce oprávněn, nikoliv však povinen, v zájmu zamezení vzniku škod zjednat po předchozím upozornění správce a zároveň při stanovení dostatečné lhůty správcí pro zajištění nápravy, nápravu sám na náklady pronajímatelů.
4. Nájemce se zejména zavazuje:
 - a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě,

- b) řádně a včas hradit nájemné a zálohy za služby dle čl. IV. a V. této smlouvy,
- c) na žádost jakéhokoliv z pronajímatelů, resp. správce, učiněnou předem v přiměřené době umožnit v nezbytném rozsahu prohlídku a revizi předmětu nájmu, jakož i přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem,
- d) bezodkladně hlásit pronajímateli 1, resp. správci, všechny vady vážnějšího charakteru, změny a okolností v předmětu nájmu, které by mohly způsobit pronajímatelům škodu,
- e) provádět na své vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy v předmětu nájmu, přičemž se běžnou údržbou rozumí: provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu, tzn. zejména úklid (čištění), malování (zdí), natírání uvnitř prostor (např. dveří, zárubní apod.), dále drobné opravy (zámečnické, sklenářské, truhlářské, zdravotní instalace a elektroinstalace), jejichž cena v jednotlivých případech nepřesáhne částku ve výši **5.000,- Kč** bez DPH (slovy: pět tisíc korun českých),
- f) dodržovat povinnosti uložené pronajímatelům jako spoluvlastníkům nemovité věci uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení v rozsahu týkajícím se pronajatých prostor,
- g) v a kolem předmětu nájmu udržovat klid, čistotu a pořádek a dodržovat hlukové limity a noční klid dle účinných právních předpisů,
- h) po celou dobu nájmu dodržovat nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů,
- i) v předmětu nájmu plnit povinnosti původce odpadů dle § 15 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění. Nejpozději do 24 hodin po převzetí předmětu nájmu smluvně zajistit nakládání s odpady (sběrná nádoba na směsný komunální odpad, separační sběrné nádoby na jednotlivé komodity, které při provozu podnikatelské činnosti vznikají, pokud není původce odpadů na základě písemné smlouvy zapojen do systému organizovanému HMP aj.), a zároveň dodržovat Usnesení Rady hlavního města Prahy č. 2832¹ ze dne 16.12.2019, k zavedení opatření respektujících principy předcházení vzniku odpadů a minimalizace používání jednorázových obalů a výrobků, kdy nájemce výslovně uvádí, že se s předmětným usnesením podrobně seznámil a bere na vědomí všechny povinnosti z něho vyplývající,
- j) jednat v technických věcech, tj. zejména o nutnosti oprav a údržby předmětu nájmu, pouze se správcem,
- k) dodržovat Pravidla označování provozoven v Pražské památkové rezervaci a na kulturních památkách na území hl. m. Prahy, schválená usnesením Rady hlavního města Prahy č. 2757 ze dne 9.12.2019, ve znění usnesení Rady hlavního města Prahy č. 1073² ze dne 1.6.2020, umísťovat poutače, tj. zejména štíty, návěstní a podobná znamení, pouze ve vnitřní části předmětu nájmu dle písemných pokynů pronajímatele 1, resp. správce. Jiné umísťování poutačů není povoleno,
- l) zajistit si ochranu veškerého zařízení a techniky umístěných v předmětu nájmu,
- m) počínat si tak, aby svým jednáním v budově uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy nezpůsobil újmy na zdraví, škody na majetku a životním prostředí, a aby nezavdal příčinu vzniku požáru,

¹ Dostupné na:

<http://zastupitelstvo.praha.eu/ina/tedusndetail.aspx?par=191229032040035252242229050040035252239229047040035252239229044040035252239&id=566172>

² Dostupné na:

<http://zastupitelstvo.praha.eu/ina/tedusndetail.aspx?par=062100159167162123113100177167162123110100174167162123110100171167162123110&id=603815>

neohrozil život a zdraví osob, zvířat a majetek dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů. Zvýšenou pozornost je pak nájemce povinen věnovat zajištění bezpečnosti při akcích v předmětu nájmu, u nichž hrozí nebezpečí vzniku požáru nebo kde dojde ke shromažďování většího množství osob,

- n) užívat předmět nájmu v souladu se všemi účinnými právními předpisy České republiky. Veškerá činnost provozována v předmětu nájmu bude provozována na vlastní odpovědnost a riziko nájemce,
 - o) zacházet s předmětem nájmu s ohledem na jeho historickou hodnotu s řádnou péčí, ve všech směrech plnit veškeré požadavky stanovené pronajímateli a příslušnými právními předpisy a zajistit, aby všichni zaměstnanci nájemce po celou dobu nájmu zacházeli s předmětem nájmu s řádnou péčí,
 - p) při skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli 1, resp. správci, ve stavu v jakém byl v době, kdy ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol.
5. Nájemce je povinen:
- a) pečovat o to, aby v předmětu nájmu nevznikla škoda, příp. odstranit veškeré vady v předmětu nájmu, které způsobil nájemce nebo ostatní osoby prodlévající v předmětu nájmu se souhlasem nájemce, popř. nahradit pronajímatelům takto způsobenou škodu,
 - b) umožnit jakémukoliv z pronajímatelů, resp. správci, po předchozím oznámení učiněném zpravidla s přiměřeným předstihem, vstup do předmětu nájmu za účelem provedení potřebné úpravy nebo údržby věci apod. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě (např. havárii, požáru v předmětu nájmu apod.) nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Ke vstupu je každý z pronajímatelů, resp. správce, oprávněni právě s ohledem na charakter činnosti sousedního uživatele prostor a její zákonem uložené povinnosti ochrany provozních prostředků, informací, dokumentů a dat, pouze v přítomnosti nájemcem pověřené osoby; pro tyto účely sdělí nájemce správci kontaktní údaje takové osoby s alespoň telefonickou dostupností i mimo provozní hodiny nájemce,
 - c) nájemce je povinen si na svůj náklad sjednat pojištění odpovědnosti ze své činnosti, a to vše nejpozději do dne nabytí účinnosti této smlouvy, a to v minimální výši 1.000.000,- Kč pro jednu pojistnou událost. Nájemce je povinen být pojištěn dle předchozí věty do konce trvání nájmu dle této smlouvy a udržovat pojištění v odpovídajících částkách tak, aby pokrylo veškeré nároky, které by mohly na předmětu nájmu, resp. budově uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy vzniknout, přičemž příslušnou pojistnou smlouvu se nájemce zavazuje předložit pronajímateli 1 nejpozději do 7 dnů ode dne jejího uzavření.
 - d) provádět preventivní prohlídky stavu předmětu nájmu a na základě informací z nich získaných zajistit v součinnosti se správcem včasnou opravu a údržbu, aby bylo předcházeno škodám v předmětu nájmu,
 - e) umožnit každému z pronajímatelů, resp. správci, průběžně provádět kontrolu dodržování podmínek této smlouvy nájemcem. V případě vzniklých závad kterýkoliv z pronajímatelů tyto závady zdokumentuje a prokazatelným způsobem oznámí nájemci a stanoví mu lhůtu k odstranění těchto zjištěných závad. Nájemce je povinen takto zjištěné a oznámené vady odstranit,
 - f) při nakládání s předmětem nájmu plně uplatňovat ustanovení zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

6. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele I, rozhodnutí příslušného stavebního úřadu a příslušného orgánu památkové péče nesmí nájemce v předmětu nájmu, resp. v budově uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy, provádět změny nebo pro zamýšlené užívání předmětu nájmu potřebné stavební a ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, především pokud překračují stav předání nebo se od něj jinak odchyľují. Takové změny na předmětu nájmu, stavební či jiné úpravy či opravy provedené se souhlasem pronajímatele I provádí nájemce na svůj náklad. Proveďe-li nájemce jakoukoliv změnu na předmětu nájmu, stavební či ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, a to bez souhlasu pronajímatele I, je povinen předmět nájmu uvést, do původního stavu, jakmile o to pronajímatel I požádá, nejpozději při skončení nájmu, neučiní-li tak, je pronajímatel I oprávněn předmět nájmu uvést do původního stavu na náklady nájemce.
7. Nájemce nesmí zřídít třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele I.
8. Případné újmy na zdraví a škody na majetku vzniklé v předmětu nájmu budou připsány k tíži nájemce.
9. Oběma smluvními stranami bylo sjednáno, že nájemci v průběhu trvání nájmu dle této smlouvy či po skončení nájmu dle této smlouvy nenáleží nárok na poskytnutí jakékoliv náhrady za finanční prostředky vložené do realizace jakýchkoliv změn v předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu. Nájemce je povinen po skončení nájmu bezúplatně převést zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení předmětu nájmu na pronajímatele.
10. Nepředá-li nájemce při ukončení nájmu vyklizený předmět nájmu pronajímateli I, resp. správci, postará se pronajímatel I, resp. správce, o nevyklizené věci, u kterých lze mít za to, že patří nájemci, ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevzme-li nájemce tyto věci bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli I právo věci po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. Předchozí věty se nepoužijí, pokud se jedná o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
11. Nájemce je oprávněn provádět daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do předmětu nájmu v souladu s předchozími odstavci po celou dobu trvání této smlouvy, a to za předpokladu splnění podmínek dle odst. 6 tohoto článku a dále, že nájemce pronajímateli před započítím provádění daňových a účetních odpisů doloží finální detailní přehled provedených prací, včetně jejich ocenění (skutečné náklady) a plánu provedených změn.

VII.

Výpověď smlouvy a skončení nájmu

1. Pronajímatelé prostřednictvím pronajímatele I, resp. správce, i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době.
2. Pronajímatelé jsou oprávněni prostřednictvím pronajímatele I, resp. správce, po předchozím upozornění nájemce, obsahujícím náhradní lhůtu k plnění, která nesmí být kratší než 7 dnů, vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době v případě prodlení nájemce s placením nájemného a/nebo záloh za služby spojené s užíváním předmětu nájmu a/nebo s úhradou doplatku za užívání předmětu nájmu dle čl. IV. odst. 3 a/nebo 4 této smlouvy po dobu delší než jeden měsíc.
3. Pronajímatelé jsou prostřednictvím pronajímatele I, resp. správce, též oprávněni vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době v případě, poruší-li nájemce podmínky této smlouvy a nezjedná-li nápravu do 30 dnů od písemného upozornění jakéhokoliv z pronajímatelů, nebo užívá-li

nájemce předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem nájmu a nezjedná-li nápravu do 30 dnů ode dne doručení písemného upozornění pronajímatele I.

4. Účinnost této nájemní smlouvy lze ukončit i v dalších případech stanovených občanským zákoníkem, není-li touto smlouvou ujednáno něco jiného.
5. Výpovědní doby počínají běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
6. Výpověď bude druhé smluvní straně doručena do vlastních rukou na její adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, popřípadě na jinou adresu oznámenou dle odst. 7 věty druhé tohoto článku.
7. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu pronajímatelů nebo nájemce uvedené v záhlaví této smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některého z účastníků této smlouvy, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit zbylým účastníkům tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty. Pronajímatelé jsou zároveň oprávněni doručovat veškeré písemnosti, výzvy a oznámení do datové schránky nájemce.
8. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.

VIII.

Smluvní pokuty

1. Za porušení níže uvedených smluvních povinností je nájemce povinen zaplatit pronajímatelům tyto smluvní pokuty:
 - a) za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu dle čl. II. této smlouvy smluvní pokutu ve výši **500,- Kč** (slovy: pět set korun českých), a to za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinnosti trvat,
 - b) v případě, že nájemce při skončení nájmu dle této smlouvy nepředá v souladu s čl. VI. odst. 4 písm. p) této smlouvy pronajímateli I vyklizený předmět nájmu, a to nejpozději ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímatelům smluvní pokutu ve výši **250,- Kč** (slovy: dvě stě padesát korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti, a to do dne protokolárního předání předmětu nájmu,
 - c) v případě, že nájemné, nebo zálohy za služby spojené s užíváním předmětu nájmu nebo doplatek za užívání předmětu nájmu dle čl. IV. odst. 3 a/nebo 4 této smlouvy nebudou řádně zaplacený do 15 dnů ode dne termínu splatnosti, je nájemce povinen zaplatit pronajímatelům smluvní pokutu **ve výši 0,05 % z dlužné částky** za každý i jen započatý den prodlení, minimálně však **150,- Kč** (slovy: jedno sto padesát korun českých),
 - d) za porušení povinnosti uzavřít a udržovat pojištění v rozsahu stanoveném v čl. VI. odst. 5 písm. c) této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **2.500,- Kč** (slovy: dva tisíce pět set korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti, v němž bude toto porušení povinnosti trvat,
 - e) za porušení povinnosti oznámit místo doručování korespondence podle čl. VII. odst. 7 věty druhé této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímatelům smluvní pokutu ve výši **100,- Kč** (slovy: jedno sto korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinnosti trvat.

2. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě se nijak nedotýkají nároků pronajímatelů na náhradu škody vůči nájemci, přičemž pronajímatelé mají nárok na náhradu škody pouze ve výši přesahující sjednanou smluvní pokutu.

IX. Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany konstatují, že dne 9.12.2019 byla mezi Institutem umění – Divadelním ústavem, státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem kultury České republiky (dále jen „IDU“), IČO: 00023205, a nájemcem uzavřena nájemní smlouva na předmět nájmu shodný s předmětem nájmu dle této smlouvy. Smluvní strany dále konstatují, že mezi nimi není shoda o tom, zda je tato nájemní smlouva platná či zda je zdánlivým právním jednáním, jelikož nesplňuje podmínky dle § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, a tudíž se k ní nepřihlíží, případně zda jde o neplatnou smlouvu, která nikterak nezavazuje smluvní strany. Nájemce prohlašuje, že právní otázku platnosti/zdánlivosti předcházející nájemní smlouvy vyřešil smírně podpisem dohody o ukončení předmětné nájemní smlouvy uzavřené mezi ním a IDU, kdy zároveň mezi nájemce IDU a pronajímatelem 1 došlo k uzavření dohody o vydání peněžitých plnění ze strany IDU pronajímateli 1, přičemž vzájemné vypořádání za dosavadní užívání předmětu nájmu nájemcem do 12.5.2021, je předmětem samostatného vztahu mezi pronajímateli a IDU a pronajímatelé prohlašují, že v souvislosti s ním ani v jeho důsledku nemají a nevnesou vůči nájemci žádné nároky ani pohledávky. Zároveň pokud by se ukázalo, že původní nájemní smlouva je platná a účinná smluvní strany prohlašují, že souhlasí s tím, že je plně nahrazena touto smlouvou okamžikem nabytí její účinnosti.
2. Vztahy mezi pronajímateli a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními účinnými právními předpisy.
3. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto pronajímatel 1 potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada hl. m. Prahy usnesením č. 813 ze dne 11.4.2022. Záměr pronájmu předmětu nájmu uvedenému v čl. I. odst. 2 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod evidenčním číslem HOM-84689/2022 od 1.3.2022 do 16.3.2022.
4. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejích částí.
5. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě nebo jednostranným výměrem dle čl. IV. odst. 7 této smlouvy. Nebudou však zveřejněny osobní údaje pronajímatele 2.
6. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené pronajímatelem 1, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
7. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí pronajímatel 1.
8. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. I. – IX. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich

užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Nebudou však zveřejněny osobní údaje pronajímatele 2.

9. Tato smlouva byla vyhotovena v šesti stejnopisech o deseti stranách textu a dvou přílohách, z nichž nájemce a pronajímatel 2 obdrží každý po jednom stejnopise a pronajímatel 1 po čtyřech stejnopisech.
10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem **1.7.2022**, nejdříve však jejím uveřejněním v registru smluv dle odst. 7 tohoto článku.
11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna, nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy, a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti právně jednat, a dále, že tato smlouva nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepříčí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

Přílohy: Příloha č. 1 - Přehled výměr podlahových ploch v objektu včetně plánek jednotlivých podlaží
Příloha č. 2 - Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci

V Praze dne 13-06-2022

V Praze dne 31-5-2022

za pronajímatele 1:

za nájemce:



PRAHA

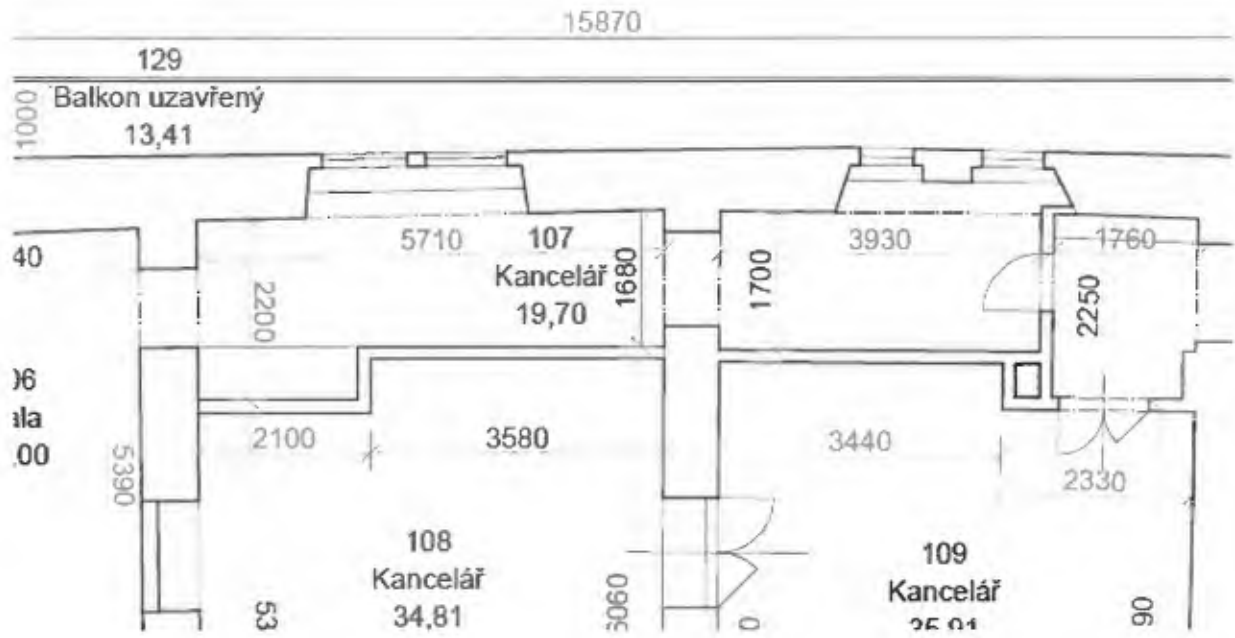
majetkem



pronajímatel 2:



Příloha č. 1



BAGERIE DCIM

19,7 m²

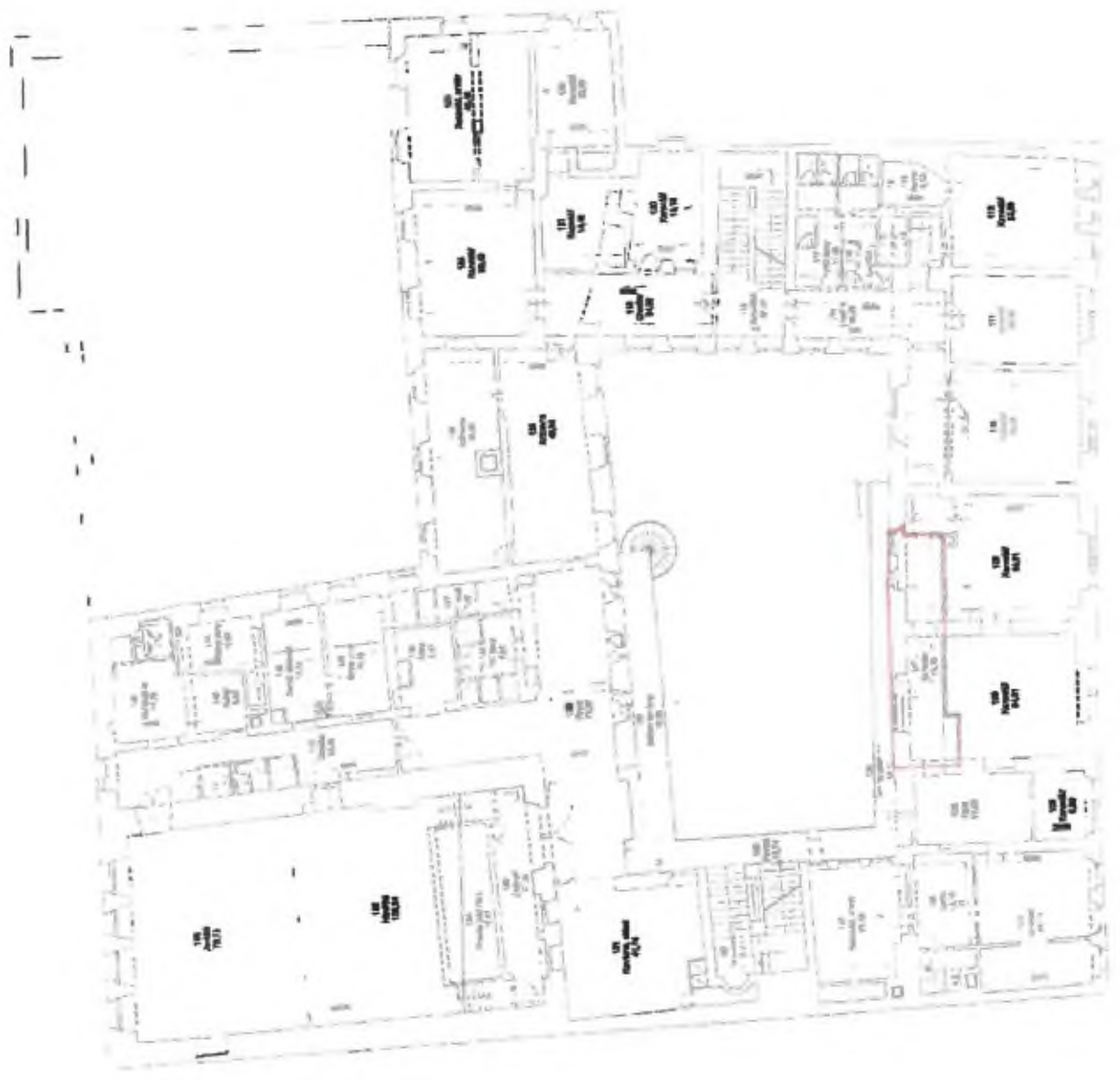


TABLEAU DES QUANTITES

HAZEV

NO	DESCRIPTION	UNITE	QUANTITE
1	BOULANGERIE	m ²	19,7
2	BOULANGERIE	m ²	19,7
3	BOULANGERIE	m ²	19,7
4	BOULANGERIE	m ²	19,7
5	BOULANGERIE	m ²	19,7
6	BOULANGERIE	m ²	19,7
7	BOULANGERIE	m ²	19,7
8	BOULANGERIE	m ²	19,7
9	BOULANGERIE	m ²	19,7
10	BOULANGERIE	m ²	19,7
11	BOULANGERIE	m ²	19,7
12	BOULANGERIE	m ²	19,7
13	BOULANGERIE	m ²	19,7
14	BOULANGERIE	m ²	19,7
15	BOULANGERIE	m ²	19,7
16	BOULANGERIE	m ²	19,7
17	BOULANGERIE	m ²	19,7
18	BOULANGERIE	m ²	19,7
19	BOULANGERIE	m ²	19,7
20	BOULANGERIE	m ²	19,7
21	BOULANGERIE	m ²	19,7
22	BOULANGERIE	m ²	19,7
23	BOULANGERIE	m ²	19,7
24	BOULANGERIE	m ²	19,7
25	BOULANGERIE	m ²	19,7
26	BOULANGERIE	m ²	19,7
27	BOULANGERIE	m ²	19,7
28	BOULANGERIE	m ²	19,7
29	BOULANGERIE	m ²	19,7
30	BOULANGERIE	m ²	19,7
31	BOULANGERIE	m ²	19,7
32	BOULANGERIE	m ²	19,7
33	BOULANGERIE	m ²	19,7
34	BOULANGERIE	m ²	19,7
35	BOULANGERIE	m ²	19,7
36	BOULANGERIE	m ²	19,7
37	BOULANGERIE	m ²	19,7
38	BOULANGERIE	m ²	19,7
39	BOULANGERIE	m ²	19,7
40	BOULANGERIE	m ²	19,7
41	BOULANGERIE	m ²	19,7
42	BOULANGERIE	m ²	19,7
43	BOULANGERIE	m ²	19,7
44	BOULANGERIE	m ²	19,7
45	BOULANGERIE	m ²	19,7
46	BOULANGERIE	m ²	19,7
47	BOULANGERIE	m ²	19,7
48	BOULANGERIE	m ²	19,7
49	BOULANGERIE	m ²	19,7
50	BOULANGERIE	m ²	19,7

Projet : Local 00-01
 Révisé par : [Signature]
 Date : [Date]
 [Signature]
 [Signature]

Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci

1. Správce je zejména oprávněn a povinen:

- předávat a přejímat předmět nájmu,
- stanovovat výši záloh a paušálních plateb na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, provádět jejich vyúčtování, vybírat a vymáhat na účet správy hl. m. Prahy příslušné částky včetně poplatků z prodlení a smluvních pokut, a to i soudně,
- vymáhat, a to i soudně, na nájemci (případně jeho právních nástupcích) anebo třetích osobách odstranění škod, za něž nájemce odpovídá, a plnění povinností k drobným opravám a běžné údržbě, a to náhradou v penězích anebo uvedením v řádný anebo původní stav,
- po předchozím upozornění vstupovat na předmět nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání za přítomnosti nájemcem pověřené osoby,
- zajišťovat a provádět opravy předmětu nájmu, které jsou povinností pronajímatele,
- veškerá podání, žádosti a návrhy činí nájemce pronajímateli prostřednictvím správce.

2. Správce není oprávněn:

- uzavírat smlouvu o nájmu, měnit její obsah,
- dávat souhlas ke stavebním úpravám a podstatným změnám předmětu nájmu.

Pro styk s nájemcem je určeno pracoviště správce:

Pro styk s nájemcem je určeno pracoviště správce:
Q-Facility a.s., Veronské náměstí 597, 109 00 Praha 15 – Horní Měcholupy
tel. č. 604 440 735,