

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

### **Exportní garanční a pojišťovací společnost, a.s.**

sídlo: Praha 1, Vodičkova 34/701, PSČ 111 21

zastoupená: předsedou představenstva Ing. Janem Procházkou

IČO: 45279314

DIČ: CZ45279314

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1619

bankovní spojení: Česká národní banka, číslo účtu 2103011/0710

emailový kontakt: bubenik@egap.cz

ID datové schránky: nqkd2ia

(dále jen „pronajímatel“)

a

### **Starožitnosti v Lucerně s.r.o.**

sídlo: Praha 1- Nové Město, Štěpánská 704/61 PSČ 110 00

zastoupená: jednatelem Michalem Richterm

IČO: 29058635

DIČ: CZ 29058635

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 163590

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s. číslo účtu 278178890/0300

emailový kontakt: michal.richter68@gmail.com

ID datové schránky: nqkd2ia

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce dále jednotlivě též „smluvní strana“, nebo společně „smluvní strany“)

uzavírají **smlouvu o nájmu** prostor sloužících k podnikání v objektu č.p. 701, Vodičkova ul. 34, Praha 1 (dále jen „Smlouva“).

### **I.**

Smlouva je uzavřena dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

### **II.**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parcelní číslo 2061, jehož součástí je stavba – budova s číslem popisným 701, adresní místo Vodičkova 701/34, v katastrálním území Nové Město (727181), obec Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 198 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „budova“).
2. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání prostory sloužící k podnikání, o celkové výměře 100,51 m<sup>2</sup> (označeny č. 052 – prodejna a č. 053-056), které se nacházejí v prvním nadzemním podlaží v pasáži jež je součástí budovy (dále jen „prostory“). Umístění a specifikace pronajímaných prostor jsou uvedeny ve výkresové dokumentaci,

kteřá je přílohou č. 2 této Smlouvy. Součástí nájmu podle Smlouvy je zajištění užívání vyčleněného sociálního zařízení.

3. Pronajaté prostory sloužící podnikání bude nájemce užívat výhradně ke své podnikatelské činnosti: Nákup a prodej kulturních památek nebo předmětů kulturní hodnoty. Oprávnění k činnosti doložil nájemce výpisem z obchodního rejstříku, který je přílohou č. 1 k této Smlouvy.
4. Pronajímatel prohlašuje, že prostory sloužící podnikání specifikovanému v odst. 2 tohoto článku přenechává nájemci k užívání za dále uvedených podmínek.

### III.

1. Nájemní vztah vzniká dne 1. února 2023 a jeho trvání se sjednává na dobu neurčitou.
2. O předání a převzetí prostor sloužících podnikání sepíší obě smluvní strany protokol.
3. Vypovědět Smlouvu může kterákoliv smluvní strana bez uvedení důvodu písemnou výpovědí s výpovědní lhůtou o délce šesti měsíců, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení.
4. Nesplní-li nájemce řádně a včas své povinnosti uvedené v článku IV. odst. 2., 3. a 4 Smlouvy, tj. nezaplatí řádně a včas nájemné nebo náklady na služby spojené s užíváním prostor a to ani ve lhůtě stanovené pronajímatelem v upomínce, kterou vyzve pronajímatel nájemce k dodatečné úhradě, nebo jinak závažně či opakovaně (více než dvakrát) poruší své povinnosti dle této Smlouvy nebo právních předpisů, je pronajímatel oprávněn vypovědět písemně Smlouvu s uvedením důvodu s výpovědní lhůtou o délce jednoho měsíce, která začne plynout dnem následujícím po dni doručení výpovědi. Za upomínku ve smyslu tohoto odstavce se považuje i upomínka zasláná e-mailem na kontaktní e-mail nájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy.
5. K datu posledního dne nájemního vztahu je nájemce povinen předat pronajaté prostory v řádném stavu pronajímateli.
6. Po ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen změnit své sídlo a/nebo provozovnu nejpozději do dvaceti (20) kalendářních dnů a zajistit změnu registrace sídla a/nebo provozovny ve všech příslušných veřejných registrech.

### IV.

1. Cena za pronájem je sjednána smluvně ve výši :

nájemné za 1 m <sup>2</sup> pronajaté plochy ročně činí	5 800,- Kč,
výše ročního nájemného činí	582 958,- Kč,

výše čtvrtletního nájemného činí	145 740,- Kč.
----------------------------------	---------------

Výše čtvrtletní zálohy za služby uvedené v příloze č. 3 této Smlouvy činí 11.224,- Kč.

2. Nájemné je nájemce povinen platit bezhotovostně na účet pronajímatele čtvrtletně předem, vždy 15. den prvního měsíce příslušného čtvrtletí na základě pronajímatelem vystavené faktury doručené nájemci, s výjimkou prvního nájemného, které bude účtováno za období 1. 2. až 31. 3. 2023 a uhrazeno k 15. 2. 2023. Nájemce výslovně souhlasí s doručováním faktur elektronicky na e-mailovou adresu nájemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Nájemce je povinen pronajímateli neprodleně zaslat písemně (možno e-mailem) potvrzení o doručení faktury.
3. Náklady na služby spojené s užíváním prostor, které jsou uvedeny v příloze č. 3 této Smlouvy, se zavazuje nájemce platit zálohově spolu s nájmem. První záloha na náklady za služby spojené s užíváním prostor bude účtována za období 1. 2. až 31. 3. 2023 a uhrazena k 15. 2. 2023.
4. Náklady na služby spojené s nájmem budou vyúčtovány pronajímatelem 1x za kalendářní rok včetně DPH, a to nejpozději do konce 1. čtvrtletí následujícího roku a v témže termínu bude vyúčtování doručeno nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, případně na kontaktní adresu sdělenou nájemcem. Případný nedoplatek, resp. přeplatek nákladů za služby spojené s nájmem je splatný datem splatnosti uvedeným na vystaveném vyúčtování.
5. Smluvní strany sjednaly právo pronajímatele upravit výši nájemného v závislosti na souhrnném inflačním koeficientu (indexu spotřebitelských cen) stanoveném Českým statistickým úřadem pro uplynulý kalendářní rok, a to vždy k 1. dubnu příslušného roku písemným oznámením nájemci.
6. Smluvní strany sjednaly právo pronajímatele upravit zálohy za služby spojené s užíváním prostor v souladu s vývojem cen těchto služeb, a to i v průběhu kalendářního roku. Úprava zálohy za služby bude písemně předem oznámena nájemci.
7. Pronajímatel si vyhrazuje právo uzavření pasáže v níž se nacházejí prostory maximálně 4 kalendářní dny v roce. Uzavření pasáže bude oznámeno písemně nejpozději 14 kalendářních dnů předem a nezakládá nárok na jakoukoli náhradu (snížení nájemného, ušlý zisk apod.). Rovněž má pronajímatel právo okamžitého uzavření vstupů do pasáže po dobu nezbytně nutnou v případě mimořádných situací (např. ohrožení majetku a bezpečnosti osob při masových demonstracích, živelných pohromách), a to bez nároku nájemce na jakoukoli náhradu (snížení nájemného, ušlý zisk apod.).
8. Prostory jsou řešeny jako samostatné odběrné místo elektřiny. Uzavření smlouvy o připojení k distribuční soustavě a připojení elektroměru si zajistí nájemce na vlastní náklady u distributora elektrické energie. V případě potřeby se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci za tímto účelem veškerou nezbytnou součinnost.
9. Pokud nebudou nájemné nebo náklady na služby hrazeny včas a ve sjednané výši, smluvní strany sjednaly právo pronajímatele účtovat smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
10. Nájemce se zavazuje, že v případě, že řádně nepředá prostory sloužící podnikání nejpozději ke dni ukončení nájemního vztahu pronajímateli, bude hradit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč denně až do doby odevzdání prostor pronajímateli.

11. Smluvní pokuta je splatná dnem následujícím po dni, ve kterém na ni vznikl nárok. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
12. Smluvní strany sjednaly, že nájemce poskytne pronajímateli **peněžitou jistotu (kauci)** ve výši odpovídající **jednomu měsíčnímu nájemnému**, splatnou 5. den ode dne účinnosti této Smlouvy. Jistota slouží pro případ, že nájemce nezaplatí nájemné a/nebo náklady na služby spojené s užíváním prostor řádně a včas nebo nesplní jiné své povinnosti vyplývající z této Smlouvy nebo právních předpisů. V případě, že dojde ke zvýšení nájemného dohodou stran nebo v souladu s čl. IV. odst. 5 Smlouvy, je pronajímatel oprávněn požadovat doplnění jistoty do výše hodnoty aktuálního měsíčního nájemného a nájemce je povinen doplnit jistotu do této výše nejpozději do 1 měsíce od doručení výzvy pronajímatele. Za výzvu ve smyslu tohoto odstavce se považuje i výzva zasláná e-mailem na kontaktní e-mail nájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy.
13. Pronajímatel je oprávněn čerpat jistotu v případě uvedeném v předchozím odstavci, a to i v průběhu nájemního vztahu. O čerpání z jistoty je pronajímatel povinen písemně informovat nájemce. Nájemce je povinen doplnit jistotu do sjednané výše dle předchozího odstavce nejpozději do 1 měsíce od doručení pronajímatelova sdělení nájemci o jejím čerpání.
14. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně na nájemném, resp. z důvodu nesplnění jiných povinností podle této Smlouvy dluží. Smluvní strany sjednaly, že nájemci náleží úroky z jistoty od jejího poskytnutí ve výši úroků poskytnutých bankou pronajímateli za uložení jistoty na bankovním účtu.
15. Smluvní strany považují za okamžik splnění peněžitých závazků vyplývajících z této Smlouvy okamžik připsání peněžité platby ve prospěch bankovního účtu věřitele uvedeného v záhlaví této Smlouvy.

## V.

1. Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu řádně užívat pronajaté prostory podle jejich účelu a udržovat je v dobrém stavu. V případě poškození pronajatých prostor a jejich zařízení (včetně příslušenství) nájemcem nebo třetí osobou, která se v těchto prostorách s jeho souhlasem pohybuje, je nájemce povinen okamžitě škodu nahlásit a náklady na její odstranění uhradit pronajímateli. Zároveň bezpečnostní agentura pronajímatele nebude v užívaných prostorách sloužících podnikání zasahovat a pronajímatel neodpovídá za škody na zdraví a životě, které v těchto prostorách nastanou a které vyplývají z činnosti nájemce nebo jeho provozu.
2. Pronajímatel v žádném případě neodpovídá za škodu na jakýchkoli předmětech vnesených do prostor nájemcem, jeho zaměstnanci, pracovníky, dodavateli, zákazníky nebo návštěvníky, způsobenou krádeží, vyšší mocí, pádem nebo nárazem dopravních prostředků, teroristickým útokem, vandalismem, zemětřesením, požárem nebo jeho důsledky, pokud škoda nebyla způsobena pronajímatelem nebo jeho zaměstnanci úmyslně nebo z hrubé nedbalosti.
3. Běžnou údržbu pronajatých prostor včetně údržby vneseného zařízení provádí nájemce na své náklady.

4. Nájemce je oprávněn veškeré úpravy investičního a stavebního charakteru zasahující do struktury pronajímaných prostor provádět v pronajatých prostorách pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav prostor a umožnit jejich provedení. Poškození zaviněné činností nájemce, nájemce neprodleně odstraní na své náklady (po předchozím oznámení pronajímateli).
6. Nájemce je oprávněn instalovat reklamní panely v pronajatých prostorách a vně budovy pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a za podmínky, že jejich umístění, obsah a provozování bude v souladu s příslušnými platnými právními předpisy a nepoškodí dobré jméno pronajímatele.
7. Nájemce je oprávněn organizovat kulturní akce s účastí širší veřejnosti v pronajatých prostorách a prostorách přilehlé pasáže pouze po předchozím ohlášení (nejméně 14 dní předem) a schválení akce pronajímatelem.
8. Nájemce se zavazuje:
  - a) dodržovat bezpečnostní a protipožární opatření dle platných právních předpisů a norem,
  - b) dodržovat domovní řád objektu a další pokyny vydané pronajímatelem. Nájemce potvrzuje, že domovní řád obdržel při podpisu této Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn domovní řád jednostranně změnit, přičemž o této změně je povinen informovat nájemce,
  - c) sjednat majetkové pojištění vneseného majetku a pojištění odpovědnosti za škody způsobené vlastní činností v potřebném rozsahu a na své náklady,
  - d) přenechat do podnájmu předmětné prostory sloužící podnikání jiné právnické, či fyzické osobě pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a za podmínek stanovených pronajímatelem. K žádosti o povolení dalšího podnájmu třetí osobě je nutno předložit oprávnění k činnosti (výpis z obchodního rejstříku, živnostenského rejstříku) podnájemce, jeho předmět činnosti a písemný závazek, že podnájemce nebude v podnajatých prostorách vykonávat jinou činnost, než na kterou je vydáno pronajímatelem písemné povolení,
  - e) hradit veškeré služby poskytované/zajišťované pronajímatelem a spojené s provozem a pronájmem prostor,
  - f) umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor na jeho vyžádání a umožnit mu potřebnou kontrolu těchto prostor a pronajatého majetku. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do pronajatých prostor po předchozím oznámení a doprovodu odpovědných pracovníků nájemce. V případě závažné poruchy, havárie nebo jiné skutečnosti, která by měla za následek ohrožení osob nebo majetku pronajímatele či třetích osob, je pronajímatel oprávněn vstoupit do prostor i bez předchozího oznámení, souhlasu či přítomnosti nájemce,
  - g) nahlásit písemně pronajímateli změnu vlastnické struktury nebo statutárního orgánu společnosti, a to do 5 dnů od zápisu takové změny v obchodním rejstříku,
  - h) dodržovat v provozovně stanovenou minimální provozní dobu ve všední dny od 10:30 do 17:00, přičemž maximální provozní dobu stanoví Domovní řád.

## 9. Pronajímatel se zavazuje:

- a) přenechat nájemci prostor ve stavu způsobitelném k účelu ujednanému ke dni účinnosti této Smlouvy,
- b) umožnit nájemci řádné užívání prostoru v souladu s touto Smlouvou,
- c) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize prostoru sloužícího k podnikání, jeho součástí a příslušenství,
- d) provádět opravy prostoru ve lhůtě přiměřené charakteru vady či poškození poté, co mu nájemce potřebu opravy prostoru oznámí, pokud jde o poškození nebo vady, které je povinen odstranit pronajímatel.

## VI.

1. Tato Smlouva může být měněna pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel, jako právnická osoba s většinovou majetkovou účastí státu, podléhá zákonu 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 a souhlasí s uveřejněním uzavřené nájemní smlouvy v registru smluv. Nájemce prohlašuje, že Smlouva neobsahuje žádné skutečnosti, které by tvořily jeho obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že uveřejnění Smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.
3. Tato Smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu oběma smluvními stranami a v účinnost dnem uveřejnění v registru smluv.
4. Písemnosti se doručují osobně nebo prostřednictvím držitele poštovní licence formou obyčejné nebo doporučené zásilky na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Odepře-li adresát přijetí doručované písemnosti, písemnost se považuje za doručenu dnem, kdy bylo její přijetí adresátem odepřeno. Nebyl-li adresát zastižen a písemnost odeslaná prostřednictvím držitele poštovní licence doporučenou zásilkou byla uložena držitelem poštovní licence, písemnost se považuje za doručenu posledním dnem úložní lhůty, i když se adresát o uložení nedozvěděl. Připadá-li však poslední den této lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Písemnost odeslaná držitelem poštovní licence se považuje za doručenu rovněž dnem vrácení zásilky jako nedoručitelné z jiných důvodů.
5. Veškeré písemnosti související s touto Smlouvou mohou být zasílány také prostřednictvím datové schránky smluvních stran. V takovém případě se písemnost považuje za doručenu okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu; nepřihlásí-li se taková osoba do datové schránky ve lhůtě deseti dnů ode dne, kdy byla písemnost dodána do datové schránky, považuje se tato písemnost za doručenu posledním dnem této lhůty. Zaslání listiny prostřednictvím datové schránky považují smluvní strany z úkon písemný a podepsaný.
6. V případě, že se jakékoli ustanovení Smlouvy stane neplatným nebo nevymahatelným, zůstávají ostatní ustanovení v platnosti. Smluvní strany nahradí takové neplatné nebo

nevymahatelné ustanovení jiným platným ustanovením, které se svým smyslem a účelem co nejvíce přibližuje neplatnému nebo nevymahatelnému ustanovení.

7. Příslušná ustanovení Smlouvy, která by ze své povahy měla zůstat platná, účinná a vymahatelná i po ukončení Smlouvy, včetně, ale nikoliv výlučně, ustanovení týkajících se smluvních pokut, náhrady škody a dalších povinností smluvních stran, které je třeba plnit i po ukončení Smlouvy, zůstanou platná, účinná a vymahatelná i po ukončení Smlouvy nebo po jejich splnění.
8. Tato Smlouva byla sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
9. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její přílohy:
  1. Výpis z obchodního rejstříku nájemce
  2. Výkresová dokumentace
  3. Rozpis zálohově placených služeb

V Praze dne .....

V Praze dne .....

\_\_\_\_\_  
za pronajímatele

Ing. Jan Procházka, předseda představenstva  
Exportní garanční a pojišťovací společnost, a.s.

\_\_\_\_\_  
za nájemce

Michal Richter, jednatel  
Starožitnosti v Lucerně s.r.o.





Příloha č. 3

**Zálohově placené služby**

Poskytované služby	čtvrtletní záloha v Kč	roční záloha v Kč
topení	6.000,-	24.000,-
osvětlení společných prostor	324,-	1.296,-
vodné, stočné	390,-	1.560,-
odvoz komunál. odpadu	210,-	840,-
úklid společných prostor	4.300,-	17.200,-
<b>Celkem</b>	<b>11.224,-</b>	<b>44.896,-</b>