

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

Bytové družstvo Veletržní 826

IČ 62408771

se sídlem Veletržní 61-63/826, Praha 7, PSČ 170 00

zapsaná do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 2013

zastoupeno předsedkyní představenstva a

místopředsedou představenstva

tel.:

e-mail:

bankovní spojení:

(dále v textu jen BUDOUCÍ PRONAJÍMATEL)

a

Akademie výtvarných umění v Praze

IČ 60461446

se sídlem U akademie 172/4, Praha - Bubeneč, PSČ 170 00

zastoupena rektorkou

tel.:

e-mail:

bankovní spojení:

(dále v textu jen BUDOUCÍ NÁJEMCE)

tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

(dále jen SMLOUVA)

1.

Základní ustanovení

- 1.1. PRONAJÍMATEL přenechává NÁJEMCI PROSTOR, který je definován včl. 2 SMLOUVY a NÁJEMCE jej do nájmu přijímá a zavazuje se za něj hradit sjednané nájemné.

2.

Předmět nájmu

- 2.1. PRONAJÍMATEL má ve svém výlučném vlastnictví nebytové prostory, které jsou částí domu - budovy č. p. 826 (dále v textu jen DŮM) postavené na pozemcích č. pare. 1756/1 a č. pare. 1756/2, v katastrálním území Holešovice, obec Praha, jak jest budova zapsána na LV č. 3188 vedeném Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Nové Město (dále v textu jen PROSTOR).
- 2.2. PROSTOR je na adrese Veletržní 61-63/826, Praha 7, PSČ 170 00.
- 2.3. PROSTOR je nebytovým prostorem o celkové výměře 1449 m² umístěným v 1. PP, 1. NP a 2 NP. DOMU. PROSTOR je podrobně specifikován v nákresu, který tvoří Přílohu č. 1 SMLOUVY.

K PROSTORU náleží zejména následující příslušenství: rozvody vzduchotechniky, pult na ovládání vzduchotechniky, barový nábytek - kovové zábradlí v galerii PROSTORU, kovové konstrukce na upevnění svítidel a svítidla ve všech hlavních místnostech PROSTORU, roletové dveře mezi místnostmi PROSTORU.

- 2.4. Veškeré vybavení PROSTORU, jak je uvedeno v Příloze č. 1 SMLOUVY, je předáváno nepoškozené a funkční. Vybavení je předmětem nájmu spolu s PROSTOREM a pro účely této SMLOUVY se považuje za příslušenství PROSTORU.

3.

Účel nájmu

- 3.1. PROSTOR bude NÁJEMCEM využíván k výkonu činnosti, ke které je NÁJEMCE ZŘÍZEN, tj. k poskytování terciárního vzdělávání v oblasti výtvarného umění, konkrétně v oborech: malířství, sochařství, kresby a grafiky, intermediální tvorby, nových médií, restaurování uměleckých děl malířských a sochařských a architektonické tvorby a k třetí roli AVU a dále mohou sloužit jako shromažďovací a skladovací prostory, (dále v textu také **ÚČEL NÁJMU**)
- 3.2. Užívání PROSTORU nesmí působit zvýšené zatížení pro PROSTOR nebo DŮM. Zvýšeným zatížením PROSTORU nebo DOMU se pro účely SMLOUVY rozumí zejména pohyb nadměrného počtu osob v domě či PROSTORU a dále zvýšená produkce kouře, prachu, pachu, světla, hluku, otřesů a jiných podobných účinků v důsledku provozní činnosti NÁJEMCE. Jako hlavní vstup do PROSTORU bude sloužit propojení přes vchod č. 61. DOMU. Vchod č. 63 DOMU bude sloužit jako zásobovací a pro potřeby stěhování.

4.

Ostatní uživatelé prostoru

- 3.3. NÁJEMCE je povinen zajistit, aby PROSTOR užíval jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti PROSTORU a povaze ÚČELU NÁJMU dle odst. 3.1. SMLOUVY, přičemž za takovýto počet osob bude považován počet osob do cca 1000.
- 3.4. Žádná z osob užívajících PROSTOR není oprávněna zřídit si na adrese PROSTORU místo trvalého pobytu.

5.

Doba nájmu

- 3.5. Nájem se sjednává na **dobu určitou s dobou trvání pěti (5) let počínaje 1.3.2023.**
- 3.6. PROSTOR bude PRONAJÍMATELEM předán NÁJEMCI pro účely provedení zevrubného stavebně-technického průzkumu stavu PROSTORU s ohledem na vhodnost užívání PROSTORU k NÁJEMCEM zamýšlenému a touto SMLOUVOU dohodnutému ÚČELU NÁJMU, a k případnému provedení úvodních stavebních úprav PROSTORU na základě předchozí písemné žádosti NÁJEMCE, a to nejpozději dne **1. 3. 2023** (dále jen "**Den předání PROSTORU**") za podmínky, že NÁJEMCE do dne předání PROSTORU (i) uhradí jistotu dle čl. 8 této SMLOUVY, (ii) doloží Pronajímateli, že uzavřel pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám v PROSTORU či v souvislosti s užíváním PROSTORU, a to ve formě písemného předávacího protokolu (dále jen "**Předávací protokol**") podepsaného zástupci obou smluvních stran (dále jen "**Předání PROSTORU**"). Pokud výše uvedené podmínky pro Předání PROSTORU nebudou splněny nejpozději do **3. března 2023**, dohodnou se smluvní strany formou písemného dodatku k této SMLOUVĚ podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran na novém Dni předání PROSTORU.
- 3.7. Stav PROSTORU odpovídá popisu PROSTORU uvedeného v čl. 2. a příloze č. 1 této SMLOUVY, nicméně v PROSTORU se ke dni podpisu této Smlouvy nachází některé stavební úpravy

provedené předchozím nájemcem. NÁJEMCE sdělí PRONAJÍMATELI, které úpravy využije a v PROSTORU ponechá, a to nejpozději do jednoho (1) měsíce po uzavření této SMLOUVY; pokud jde o ostatní stavební úpravy PROSTORU, dohodnou se smluvní strany, zda (i) tyto PRONAJÍMATEL dodatečně odstraní, nebo zda (ii) jejich odstranění provede NÁJEMCE v rámci úvodních stavebních úprav PROSTORU, a to na náklady NÁJEMCE, kteréžto náklady jsou v takovém případě kompenzovány dohodnutým snížením měsíčního nájemného v období ode Dne předání PROSTORU do Dne zahájení.

V Předávacím protokolu si smluvní strany potvrdí, že PROSTOR se nachází ve stavu popsaném v čl. 2 a příloze č. 1 této SMLOUVY, případně uvedou skutečnost, že v PROSTORU se nachází úpravy, které odstraní NÁJEMCE na své náklady (jak vyplývá z předchozího odstavce tohoto článku SMLOUVY), případně uvedou jiné důležité skutečnosti týkající se stavu PROSTORU a jeho příslušenství.

Po Předání PROSTORU NÁJEMCE provede stavební úpravy PROSTORU odsouhlasené písemně PRONAJÍMATELEM, a nainstaluje příslušná zařízení (např. datovou a telekomunikační kabeláž, nábytek apod.), které budou nezbytné pro užívání PROSTORU k ÚČELU NÁJMU.

NÁJEMCE provede popsané úpravy v souladu s touto SMLOUVOU, podmínkami jejich provedení, které budou písemně oznámeny PRONAJÍMATELI (např. podmínkami, které vyplývají s příslušných veřejnoprávních rozhodnutí - např. stavební povolení, ohlášení stavebních úprav. Atp.), rozumnými pokyny PRONAJÍMATELE či správce DOMU a v souladu s dokumentací, kterou předá NÁJEMCE PRONAJÍMATELI.

Pro případ, že se Nájemce nedostaví k Předání PROSTOR nebo bez vážného důvodu odmítne podepsat Předávací protokol a/nebo převzít PROSTOR nebo jeho část, se Strany výslovně dohodly, že Doba nájmu začne běžet od Data zahájení definovaného níže.

V případě, kdy NÁJEMCE kdykoliv v průběhu přechodného období určeného k užívání PROSTORU za účelem popsaným v předchozích odstavcích tohoto ustanovení SMLOUVY do dne 31. května 2023 NÁJEMCE zjistí a popíše a doloží PRONAJÍMATELI existenci takových stavebně-technických okolností či právních okolností, které by samostatně nebo ve svém souhrnu neumožňovaly či podstatně ztěžovaly NÁJEMCI užívat PROSTOR k ÚČELU NÁJMU specifikovanému v této SMLOUVĚ, je NÁJEMCE oprávněn pro tento případ od této SMLOUVY jednostranně písemně odstoupit. Pro vyloučení veškerých pochybností smluvní strany výslovně uvádí, že za takovou stavebně-technickou okolnost, která by samostatně neumožňovala či podstatně ztěžovala NÁJEMCI užívat PROSTOR k ÚČELU NÁJMU, bude bez dalšího považováno hodnověrné zjištění konstrukční nereálnosti denního osvětlení dvou hlavních místností (tzv. lodí), přes existující, ale aktuálně zakryté, střešní světlíky, jež, mimo dalších místností, tvoří PROSTOR. Nedílnou náležitostí odstoupení je podrobná specifikace konkrétních stavebně-technických okolností či právních okolností, které samostatně nebo ve svém souhrnu neumožňují či podstatně ztěžují NÁJEMCI užívání PROSTORU k ÚČELU NÁJMU a doložení dokumentů, které jejich existenci potvrzují. Účinky takového písemného odstoupení od SMLOUVY nastanou jeho doručením PRONAJÍMATELI.

V případě, kdy NÁJEMCE kdykoliv v průběhu přechodného období určeného k užívání PROSTORU za účelem popsaným v předchozích odstavcích tohoto ustanovení SMLOUVY do dne 31. května 2023 NÁJEMCE zjistí a hodnověrně popíše a doloží PRONAJÍMATELI existenci takových stavebně-technických okolností či právních okolností, které by samostatně nebo ve svém souhrnu neumožňovaly či podstatně ztěžovaly NÁJEMCI užívat PROSTOR k ÚČELU NÁJMU specifikovanému v této SMLOUVĚ, ale které lze odstranit s vynaložením

dodatečných investic, s nimiž smluvní strany nepočítají ke dni uzavření této SMLOUVY, zavazují se smluvní strany dohodnout se na vynaložení těchto investic ve formě písemného dodatku k této SMLOUVĚ. Pokud se smluvní strany nedohodnou na vynaložení těchto investic výše uvedeným způsobem ani do 3 (tří) měsíců ode dne jejich zjištění NÁJEMCEM a sdělením PRONAJÍMATELI, je NÁJEMCE oprávněn pro tento případ od této SMLOUVY jednostranně písemně odstoupit. Nedílnou náležitostí odstoupení je podrobná specifikace konkrétních stavebně-technických okolností či právních okolností, které samostatně nebo ve svém souhrnu neumožňují či podstatně ztěžují NÁJEMCI užívání PROSTORU k ÚČELU NÁJMU a doložení dokumentů, které jejich existenci potvrzují. Účinky takového písemného odstoupení od SMLOUVY nastanou jeho doručením PRONAJÍMATELI.

Počínaje dnem 1. června 2023 (dále jen „**Den zahájení**“) končí přechodné období určené k užívání PROSTORU za účelem popsaným v předchozích odstavcích tohoto ustanovení SMLOUVY, za které hradí NÁJEMCE snížené měsíční nájemné dle ustanovení odst. 6.2. této SMLOUVY, a začíná běžet standardní plnohodnotný nájem; tím není dotčeno právo NÁJEMCE odstoupit od této smlouvy v případě, že se s PRONAJÍMATELEM nedohodne na odstranění zjištěných závad ve smyslu předchozího odstavce této SMLOUVY. V takovém případě PRONAJÍMATEL v rámci vypořádání vzájemných vztahů vrátí NÁJEMCI alikvotní část zaplaceného nájemného, dojde-li k ukončení nájmu v průběhu kalendářního měsíce. Stejně se bude postupovat i v případě, že NÁJEMCE od této SMLOUVY odstoupit v průběhu přechodného období, tj. od Dne předání do Dne zahájení; v takovém případě vrátí PRONAJÍMATEL NÁJEMCI alikvotní část sníženého nájemného dle čl. 6.2 této SMLOUVY, dojde-li k ukončení nájmu v průběhu kalendářního měsíce.

NÁJEMCE je oprávněn vstupovat a pobývat v PROSTORU 24 hodin denně, nicméně se zavazuje, že veškeré práce ovlivňující jakýmkoliv způsobem užívání DOMU za účelem bydlení nebo činnost ostatních nájemců (např. hlučné práce) bude provádět pouze v pracovní dny v době mezi 8.00 hod. a 18.00 hod.

- 3.8. Tato SMLOUVA nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., zákona o registru smluv, v platném znění, nejdříve však dne 1.3.2023.
- 3.9. Smluvní strany dále sjednávají automatické prodloužení doby nájmu PROSTOR vždy o dva (2) roky od skončení doby nájmu uvedené v čl. 5.1 této SMLOUVY pokud NÁJEMCE nejpozději jeden (1) měsíc před uplynutím doby nájmu písemně informuje PRONAJÍMATELE, že má zájem o prodloužení doby nájmu PROSTOR. Postupem uvedeným podle předchozí věty lze dobu nájmu PROSTOR prodloužit maximálně třikrát, tedy maximálně o šest (6) roků.

6.

Nájemné a jiné platby

- 3.10. NÁJEMCE se zavazuje platit PRONAJÍMATELI za užívání PROSTORU počínaje Dnem zahájení měsíční nájemné ve výši **185 000,- Kč** (slovy jedno sto osmdesát pět tisíc korun českých). PRONAJÍMATEL poskytne slevu z uvedeného měsíčního nájemného na základě plánované investice do PROSTORU ze strany NÁJEMCE v případě, že tato investice je v souladu s představou PRONAJÍMATELE o zhodnocení PROSTORU i DOMU, jejíž podrobná specifikace je přílohou (č.2) této smlouvy. Konkrétní výše slevy z měsíčního nájemného bude vždy předmětem společného jednání obou smluvních stran a bude po dohodě smluvních stran poskytnuta formou písemného dodatku k této SMLOUVĚ podepsaného oběma smluvními stranami.

- 3.11. Pro přechodné období ode Dne předání PROSTORU do 31. května 2023 bude měsíční nájemné mimořádně sníženo a za celé toto období bude činit 145 000,- Kč (slovy jedno sto čtyřicet pět tisíc korun českých) měsíčně.
- 3.12. NÁJEMCE se dále zavazuje platit PRONAJÍMATELI měsíční zálohy na služby související s užíváním PROSTORU, jejichž rozsah je uveden dále v textu SMLOUVY. Měsíční zálohy na jednotlivé služby se pro období počínající účinností této SMLOUVY stanovují ve výši 4 500,- Kč (slovy čtyři tisíce pět set korun českých).
- 3.13. [*záměrně neobsazeno*]
- 3.14. Při změně okolností rozhodných pro stanovení záloh na služby související s užíváním PROSTORU se přiměřeně změní i výše příslušných záloh počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodu pro takovou změnu. Změnu záloh oznámí za PRONAJÍMATELE NÁJEMCI správou domu nebo PROSTORU pověřený správce, kterého PRONAJÍMATEL NÁJEMCI označil před podpisem SMLOUVY, a který je dle prohlášení PRONAJÍMATELE k takovému jednání zmocněn.
- 3.15. Smluvní strany se dohodly, že dodávky elektrické energie a plynu do PROSTORU budou hrazeny přímo NÁJEMCEM na základě smlouvy uzavřené NÁJEMCEM s příslušným dodavatelem energií.
- 3.16. Smluvní strany tímto ujednávají zvyšování nájemného, přičemž PRONAJÍMATEL je oprávněn k jeho zvýšení přistoupit nejdříve od 1. června 2024. PRONAJÍMATEL je pro ten případ za trvání nájmu vždy k 1. červnu příslušného kalendářního roku (nejdříve však od 1. června 2024) oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o částku rovnající se procentu z nájemného odpovídajícímu roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášené Českým statistickým úřadem, pakliže takto zjištěná míra inflace za uplynulý kalendářní rok se bude rovnat 8% nebo bude nižší než 8%. Pro případ, že výše uvedeným způsobem zjištěná míra inflace za uplynulý kalendářní rok bude vyšší než 8%, zavazují se smluvní strany jednat o přiměřeném zvýšení nájemného o částku zohledňující náklady PRONAJÍMATELE spojené s DOMEM, když takovéto zvýšení nájemného bude zasmluvněno formou písemného dodatku k této SMLOUVĚ podepsaného oběma smluvními stranami, a když minimální výše takového zvýšení, na kterém se smluvní strany zavazují dohodnout, se bude rovnat 8% dosavadního nájemného.

7.

Splatnost a způsob placení nájemného a jiných plateb

- 3.17. NÁJEMCE se zavazuje platit nájemné a jiné platby dle SMLOUVY řádně a včas. Peněžité platby jsou splněny řádně a včas, pokud je příslušná peněžní částka připsána ve prospěch bankovního účtu PRONAJÍMATELE nejpozději v poslední den lhůty pro zaplacení.
- 3.18. Nájemné spolu se zálohami na služby je splatné měsíčně předem, vždy nejpozději do pátého (5.) dne měsíce, za který se nájemné platí.
- 3.19. Zálohy za služby související s užíváním PROSTORU je PRONAJÍMATEL povinen vyúčtovat NÁJEMCI v souladu s právními předpisy v předepsaných lhůtách.
- 3.20. Nájemné spolu se zálohami na služby související s užíváním PROSTORU, jakož i jejich vyúčtování, bude placeno bezhotovostním převodem ve prospěch bankovního účtu PRONAJÍMATELE uvedeného v úvodu SMLOUVY nebo na jiný účet, který může PRONAJÍMATEL písemně určit, bez práva na vzájemný zápočet nebo vyrovnání plateb.
- 3.21. V případě prodlení NÁJEMCE se zaplacením peněžitého dluhu dle SMLOUVY je PRONAJÍMATEL oprávněn jej upomenout, a to minimálně v rozsahu jedné (1) kvalifikované písemné upomínky odeslané na adresu sídla NÁJEMCE. Náklady spojené s vyhotovením a

odesláním takové upomínky uhradí PRONAJÍMATELI NÁJEMCE, a to nejpozději spolu s bezprostředně následující platební povinností NÁJEMCE podle SMLOUVY. Pro účely této SMLOUVY smluvní strany považují za náklady spojené s vyhotovením a odesláním kvalifikované upomínky náklady ve výši 1000,- Kč.

- 3.22. V případě prodlení NÁJEMCE s úhradou nájemného dle této SMLOUVY je NÁJEMCE povinen zaplatit PRONAJÍMATELI **úrok z prodlení** ve výši stanovené zvláštním právním předpisem (nařízení vlády č. 351/2013 Sb., nebo jakýkoli právní předpis, který je v budoucnu nahradí).
- 3.23. V případě prodlení NÁJEMCE s úhradou záloh na služby spojené s užíváním PROSTORU a/nebo nedoplatku na jejich vyúčtování je NÁJEMCE povinen zaplatit PRONAJÍMATELI **úrok z prodlení** ve výši stanovené zvláštním právním předpisem (nařízení vlády č. 351/2013 Sb., nebo jakýkoli právní předpis, který je v budoucnu nahradí).

8.

Jistota

- 3.24. K zajištění povinnosti NÁJEMCE platit nájemné a splnit jiné povinnosti vyplývající z nájmu PROSTORU poskytl NÁJEMCE před podpisem SMLOUVY PRONAJÍMATELI peněžitou jistotu (kauci) ve výši jednoho měsíčního nájmu, tedy 185 000,- Kč (slovy jedno sto osmdesát pět tisíc korun českých). V případě oprávněného čerpání jistoty PRONAJÍMATELEM je NÁJEMCE po předchozí písemné výzvě PRONAJÍMATELE povinen peněžní prostředky tvořící jistotu bez zbytečného odkladu doplatit do původní výše.
- 3.25. Při skončení nájmu PRONAJÍMATEL vrátí jistotu NÁJEMCI; započte si přitom, co mu NÁJEMCE případně z nájmu dluží.
- 3.26. PRONAJÍMATEL není povinen uložit peněžní prostředky tvořící jistotu dle tohoto článku na zvláštní účet u peněžního ústavu.

9.

Základní práva a povinnosti nájemce

- 3.27. NÁJEMCE je povinen užívat PROSTOR v souladu s touto SMLOUVOU a dobrými mravy a platit PRONAJÍMATELI sjednané nájemné a zálohy za služby související s užíváním PROSTORU.
- 3.28. NÁJEMCE je povinen při užívání PROSTORU dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména dodržovat a zabezpečit dodržování protipožárních předpisů.
- 3.29. NÁJEMCE je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním PROSTORU a udržovat jej v takovém stavu, v jakém byl převzat, s ohledem na běžné opotřebení při běžném užívání.
- 3.30. Za běžnou údržbu se pro účely SMLOUVY považuje udržování a čištění PROSTORU, které se provádí obvykle při delším užívání PROSTORU, zejména pravidelné prohlídky a čištění spotřebičů, malování včetně opravy vnitřních omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům stoupačce a vnitřní nátěry, přičemž nad rámce výše uvedeného a bez dotčení výše uvedeného vymezení se za běžnou údržbu bude považovat to, jak je tento pojem vymezen v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
- 3.31. Za drobné opravy se pro účely SMLOUVY považují opravy PROSTORU a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí PROSTORU a je ve vlastnictví PRONAJÍMATELE, a to zejména:
- (a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,

- (b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - (c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - (d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru,
 - (e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - (f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.
- 3.32. Za drobné opravy se pro účely SMLOUVY dále považují opravy např. vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, vaříčů, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se pro účely této smlouvy za drobné opravy považují např. opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
- 3.33. NÁJEMNCE je povinen hradit náklady na běžnou údržbu podle odst. 9.4. SMLOUVY a náklady na drobné opravy podle odst. 9.5. a 9.6. SMLOUVY nejvýše do částky 25 000,- Kč (slovy dvacet pět tisíc korun českých) na jednu opravu či stavební akci. Náklady převyšující v rámci jedné opravy či stavební akci částku podle předchozí věty je povinen hradit PRONAJÍMATEL.
- 3.34. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují i další opravy PROSTORU a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 25 000,-Kč (slovy dvacet pět tisíc korun českých).
- 3.35. NÁJEMNCE je povinen odstranit poškození nebo vady, které způsobil v PROSTORU či domě sám nebo ti, kterým užití PROSTORU umožnil. Neodstraní-li NÁJEMNCE poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady NÁJEMNCE PRONAJÍMATEL.
- 3.36. Zjistí-li NÁJEMNCE v PROSTORU poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned PRONAJÍMATELI; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí PRONAJÍMATELI bez zbytečného odkladu.
- 3.37. NÁJEMNCE učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Po provedení náhradního opatření je NÁJEMNCE povinen o zjištění poškození nebo vady neprodleně informovat PRONAJÍMATELE.
- 3.38. NÁJEMNCE je povinen zpřístupnit PROSTOR PRONAJÍMATELI či třetím osobám ve smluvním vztahu s PRONAJÍMATELEM pro provedení oprav, revizí, odborných prohlídek apod., a tyto v PROSTORU strpět po dobu nezbytně dlouhou. PRONAJÍMATEL je o nezbytnosti zpřístupnění PROSTOR povinen NÁJEMNCE předem informovat, a to písemně nebo emailem uvedeným v úvodu této smlouvy nejméně sedm (7) dní před plánovaným zpřístupněním PROSTOR.
- 3.39. NÁJEMNCE je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit PRONAJÍMATELI nebo jím pověřené osobě, aby provedli instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci elektřiny, plynu, tepla, teplé a studené vody, jakož i odečet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším zařízením, která jsou součástí PROSTORU.
- 3.40. NÁJEMNCE je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději však do patnácti (15) dnů ode dne, kdy taková skutečnost nastane, oznámit PRONAJÍMATELI a/nebo správou domu pověřenému správci skutečnosti rozhodné pro stanovení či případnou korekci výše měsíčních záloh na služby spojené s užíváním PROSTORU.

- 3.41. NÁJEMCE je povinen předcházet poškození PROSTORU nebo jeho vybavení, mimo jiné i poškození vyvolanému zápachem, zejména zápachem zvířecím a cigaretovým. NÁJEMCE bere na vědomí, že PROSTOR je primárně určen jako nekuřácký, a že případné uspokojování kuřáckých potřeb v PROSTORU je způsobitelné poškodit PROSTOR nebo jeho vybavení, zejména textil, nábytek, podlahové krytiny, vnitřní nátěry a jiné předměty nebo materiály zachycující pachy.
- 3.42. NÁJEMCE je povinen zdržet se v PROSTORU tvorby emisí toxických látek (zejména pak amoniaku, akroleinu, oxidu uhelnatého (CO), formaldehydu, kyanidy, nikotinu, oxidů dusíku, fenolu, oxidů síry), mutagenů (látek ovlivňující genetickou informaci v DNA chromozomů), karcinogenů (látek způsobujících rakovinu), reproduktivně-toxických látek (látek zhoršující schopnost početí dítěte), dále látek obsahujících těžké kovy (zejména pak nikl, olovo, kadmium, radioaktivní polonium), a dále látek obsahujících dehet, jakož i jiných obdobně nebezpečných látek.
- 3.43. NÁJEMCE je povinen udržovat v PROSTORU a domě čistotu.
- 3.44. Při skončení nájmu je NÁJEMCE povinen veškeré užívané prostory vyklidit a uvést do původního stavu.
- 3.45. NÁJEMCE je povinen vůči PRONAJÍMATELI plnit povinnosti dle zákona č. 67/2013 Sb. (Zákon o službách) nebo jakéhokoli právního předpisu, který jej v budoucnu nahradí., přičemž neplnění takových povinností má za následek povinnost NÁJEMCE zaplatit PRONAJÍMATELI pokutu ve výši tamtéž upravené.
- 3.46. NÁJEMCE se zavazuje udělit PRONAJÍMATELI nebo jeho zástupcům či členům statutárního orgánu kdykoli v případě výjimečné situace a v ostatních případech v rozumných hodinách na základě písemného oznámení zaslání v přiměřené lhůtě předem přístup do PROSTORU za účelem jeho prohlídky a ochrany, provedení nezbytných oprav a provádění jakýchkoli nutných případných prací. Náhradní klíče od PROSTORU budou uloženy u správce DOMU v zapečetěné obálce a PRONAJÍMATEL nese odpovědnost za jejich ztrátu či zneužití.
- 3.47. Porušení povinností NÁJEMCE stanovených v odstavcích 9.14. až 9.15. SMLOUVY je vždy porušením povinností NÁJEMCE vyplývajících z nájmu podstatným způsobem.

10.

Základní práva a povinnosti pronajímatele

- 10.1. PRONAJÍMATEL je povinen odevzdat NÁJEMCI PROSTOR ve stavu způsobilém k užívání pro účel nájmu dle této SMLOUVY tak, aby jej NÁJEMCEM mohl užívat ode Dne zahájení.
- 10.2. PRONAJÍMATEL je povinen zajistit NÁJEMCI nerušené užívání PROSTOR. Zejména je PRONAJÍMATEL povinen zajistit NÁJEMCI vstup do PROSTOR.
- 10.3. PRONAJÍMATEL je povinen zajistit NÁJEMCI služby související s užíváním PROSTORU v rozsahu sjednaném vyznačením u jednotlivých dále v tabulce uvedených položek služeb:

zajišťuje PRONAJÍMATEL	služba
ANO / NE	dodávka elektrické energie do společných částí domu
ANO / NE	dodávka elektrické energie do PROSTORU
ANO-/ NE	dodávka plynu do společné kotelny
ANO / NE	dodávka plynu do PROSTORU

AVU-1109,	ANO-/ NE	dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody
	ANO / NĚ	dodávka vody a odvádění odpadních vod
	ANO / NE	provoz výtahu
	ANO / NE	osvětlení společných prostor v domě
	ANO / NĚ	úklid společných prostor v domě s výjimkou průjezdu
	ANO /-NĚ	odvoz odpadních vod a čištění jímek
	ANO / NĚ	umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu
	ANO / NE	provoz a čištění komínů
	ANO-/ NE	odvoz komunálního odpadu
	ANO / NE	poskytování internetového připojení

- 10.4. PRONAJÍMATEL je oprávněn provádět kontrolu stavu PROSTORU a řádnosti jeho užívání. PRONAJÍMATEL provádí kontrolu PROSTORU sám nebo prostřednictvím osoby, kterou si určí. PRONAJÍMATEL nebo jím určený zástupce se může přesvědčit po doručení oznámení s předstihem nejméně sedm (7) dní, zda NÁJEMCE užívá a udržuje PROSTOR v souladu s touto SMLOUVOU. Kontrola bude prováděna nejvýše jednou za dva (2) měsíce a nesmí NÁJEMCE zatěžovat neúměrným způsobem.
- 10.5. PRONAJÍMATEL neodpovídá za újmu způsobenou třetí osobou NÁJEMCI poškozením PROSTORU, jeho vybavení nebo věcí v něm uložených.

11. Podnájem

- 11.1. NÁJEMCE může dát třetí osobě do podnájem PROSTOR či jeho část pouze s předchozím písemným souhlasem PRONAJÍMATELE.

12. Úpravy a jiné změny prostoru nebo domu

- 12.1. NÁJEMCE není oprávněn (i) provést jakoukoliv úpravu, přestavbu nebo jinou změnu PROSTORU nebo domu ani (ii) nebude instalovat žádné zařízení, které by mohlo vyžadovat jakékoli změny nebo přídavky, či přetěžovat nebo vyžadovat výjimečné užívání jakýchkoli inženýrských sítí nebo jakýchkoli elektrických, instalatérských nebo mechanických systémů sloužících PROSTORU bez předchozího písemného souhlasu PRONAJÍMATELE, který nebude bezdůvodně odepřen. PRONAJÍMATEL souhlasí s tím, že podle § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, si může NÁJEMCE odepisovat všechna povolená technická zhodnocení provedená NÁJEMCEM.
- 12.2. Pokud PRONAJÍMATEL souhlas s úpravou nebo jinou změnou dle předchozího odstavce udělí, uvede při skončení nájmu NÁJEMCE PROSTOR do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- 12.3. NÁJEMCE nemůže při skončení nájmu vůči PRONAJÍMATELI žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota PROSTORU zvýšila; to neplatí tehdy, dojde-li k ukončení SMLOUVY výpovědí pronajímatele z důvodu vymezeného v § 2309 písm. a) občanského zákoníku.

Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty PROSTORU, které bylo způsobeno změnami provedenými NÁJEMCEM bez souhlasu PRONAJÍMATELE. Pokud nebylo písemně dohodnuto jinak, budou jakékoli úpravy, opravy, doplňky a zařízení (společně "Úpravy NÁJEMCE") v PROSTORU Nájemcem odstraněny na jeho náklady před ukončením této SMLOUVY, pokud PRONAJÍMATEL nesvolí, aby určité Úpravy NÁJEMCE nezůstala v PROSTORU, a nedohodne se s NÁJEMCEM jinak. V tomto případě se Úpravy NÁJEMCE stanou majetkem PRONAJÍMATELE bez jakýchkoli finančních závazků ze strany PRONAJÍMATELE vůči NÁJEMCI a tyto Úpravy NÁJEMCE nebudou představovat zvýšení hodnoty DOMU. NÁJEMCE provede jakékoli povolené úpravy PROSTORU (v souladu s podmínkami uvedenými v tomto článku) řádně, pomocí odborníků a pouze s předchozím souhlasem PRONAJÍMATELE a s povolením příslušných úřadů. Pokud jde o jakékoli práce za použití služebního zařízení, jako je klimatizace apod. může NÁJEMCE do těchto prací zapojit pouze odborníky, které používá PRONAJÍMATEL. PRONAJÍMATEL odsouhlasí veškeré plány předtím, než NÁJEMCE zahájí jakékoli práce v PROSTORU. Po ukončení prací NÁJEMCEM předá PRONAJÍMATELI plány PROSTORU, s vyznačením jak jsou práce provedeny spolu s revizními zprávami, týkajícími se zejména elektro-dokumentace, dokumentace o sprinklerech, protipožárních systémech a další dokumenty související s PROSTOREM a pracemi NÁJEMCE a veškerá nezbytná povolení příslušných úřadů.

- 12.4. Došlo-li změnou PROSTORU provedenou nákladem NÁJEMCE, byť se souhlasem PRONAJÍMATELE, ke zhodnocení PROSTORU, nemá NÁJEMCE při skončení nájmu nárok na vyrovnání podle míry zhodnocení. Tím není dotčen nárok NÁJEMCE na vyrovnání za předměty upevněné ve zdech, podlaze či stropu PROSTORU, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození PROSTORU nebo domu, které přešly do vlastnictví PRONAJÍMATELE.
- 12.5. Pro vyloučení veškerých pochybností PRONAJÍMATEL již svým podpisem pod touto SMLOUVOU povoluje NÁJEMCI provedení konkrétních Úprav NÁJEMCE v PROSTORU o podrobné specifikaci, která je obsažena v Příloze č. 2 této SMLOUVY.

13.

Odevzdání prostoru

- 13.1. O odevzdání PROSTORU po uzavření této SMLOUVY, jakož i v souvislosti se skončením nájmu, sepíše smluvní strany předávací protokol, kde krom jiného vyznačí stavy měřidel jednotlivých energií.
- 13.2. NÁJEMCE prohlašuje, že byl seznámen s celkovým technickým stavem PROSTORU, který si prohlédl a shledal jej způsobilým k účelu nájmu podle této SMLOUVY, čistým a ve stavu, který NÁJEMCE sám považuje za dobrý, a v tomto stavu jej do svého nájmu přijímá.
- 13.3. PROSTOR je odevzdán, obdržel-li NÁJEMCE klíče - 2 klíče vchod 61,1 klíč průchod 63,1 klíč od mříží ve dvoře - a nebrání-li mu nic v přístupu do PROSTORU.

14.

Skončení nájmu

- 13.4. Nájem vzniklý touto SMLOUVOU skončí:
- (a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
 - (b) písemnou dohodou smluvních stran;
 - (c) výpovědí podle § 2308 a 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

15.

Doručování

- 13.5. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny adresy pro doručování budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu.
- 13.6. Veškeré listiny, které se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, nebo doporučenou listovní zásilkou.
- 13.7. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že účinky doručení mezi smluvními stranami nastaly:
- (a) při doručování osobně:
- i. dnem faktického přijetí zásilky příjemcem nebo
 - ii. dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek nebo
 - iii. dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít.
- (b) při doručování poštou:
- i. dnem předání listovní zásilky příjemci nebo
 - ii. dnem, kdy příjemce odmítl zásilku převzít nebo
 - iii. pátým (5.) dnem po odeslání, byla-li předmětná písemnost odeslána na v této smlouvě uvedenou adresu smluvní strany či na adresu, kterou tato následně druhé straně oznámila jako adresu pro doručování.

16.

Ostatní ujednání

- 13.8. Smluvní strany prohlašují, že jejich vůlí je dát vzniknout závazku na základě této písemné SMLOUVY, proto do budoucna vylučují platnost právního jednání týkající se nájmu podle této SMLOUVY v jiné než písemné formě, a pokud takovým způsobem již bylo právně jednáno, strany taková ujednání ruší.
- 13.9. Smluvní strany výslovně vylučují možnost postoupení SMLOUVY třetí osobě.
- 13.10. Pro účely komunikace v technických záležitostech se smluvní strany dohodly na těchto kontaktních osobách odpovědných za plnění předmětu této SMLOUVY:
- Za NÁJEMCE:
kvestor
vedoucí technického oddělení
- Za PRONAJÍMATELE:
předsedkyně představenstva
místopředseda představenstva

17.

Závěrečná ujednání

- 13.11. Případné změny či doplňky SMLOUVY mohou být uzavřeny pouze písemnou formou.

- 13.12. SMLOUVA byla sepsána ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom (1) stejnopise.
- 13.13. Práva a povinnosti SMLOUVOU výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
- 13.14. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení SMLOUVY neplatné, neúčinné, či bude-li příslušným orgánem veřejné moci prohlášeno za zdánlivé, zůstávají ostatní ustanovení SMLOUVY platná a účinná, neboť smluvní strany mají zájem na jejím uzavření i pro ten případ. Namísto neplatného, neúčinného či zdánlivého ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Strany se pak zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které by svým obsahem nejlépe odpovídalo záměru ustanovení neplatného, neúčinného či zdánlivého.
- 13.15. Nedílnou součástí SMLOUVY jsou
- (a) Příloha č. 1 - situační náčrt s vymezením PROSTORU a seznam vybavení PROSTORU
 - (b) Příloha č. 2 - podrobná specifikace PRONAJÍMATELEM povolených Zhodnocení NÁJEMCE včetně odhadu jejich hodnoty - bude doplněna na základě dalších jednání
 - (c) Příloha č. 3 - scan kolaudačního rozhodnutí týkajícího se PROSTORU z roku 2005
 - (d) Příloha č. 4 - zpráva z kontroly stavu 2005
 - (e) Příloha č. 5 - zpráva od O. Hoffmeistera
 - (f) Příloha č. 6 - PRE - žádost o převod zákazníka v odběrném místě
- Oddělenou přílohu této SMLOUVY budou tvořit revizní zprávy týkající se součástí PROSTORU a vyhrazených technických zařízení, jež budou zpracovány k ukončení přechodného období ode Dne předání PROSTORU do Dne zahájení.
- 13.16. Smluvní strany potvrzují autentičnost SMLOUVY a prohlašují, že si ji přečetly a s jejím obsahem souhlasí, že byla sepsána na základě pravdivých údajů, na základě jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými níže připojenými vlastnoručními podpisy osoby oprávněné jednat jménem smluvních stran.

V Praze dne

V Praze dne

