

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor dle zák. č. 116/1990 Sb. v platném znění

Smluvní strany

1. Hlavní město Praha,

se sídlem Mariánské náměstí 2, Praha 1, PSČ: 110 01

IČO: 00064581, DIČ: CZ00064581

zastoupené

TRADE CENTRE PRAHA a.s.

se sídlem Praha 2, Blanická 1008/28, PSČ: 120 00

IČO: 0040 9316, DIČ: CZ00409316

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B vložka 43

jednající Pavlem Borovičkou, předsedou představenstva a Bc. Janem Marešem,

místopředsedou představenstva

(dále jen pronajímatel)

a

2. Alena Dudychová,

bytem a místem podnikání T.G. Masaryka 591, 570 01, Litomyšl - Litomyšl-Město

IČO: 11106450, DIČ: CZ11106450,

podnikatel nezapsaný v obchodním rejstříku podnikající dle živnostenského zákona, příslušný úřad je Městský úřad Litomyšl

(dále jen nájemce)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění tuto smlouvu:

I. Prohlášení

I.1. TRADE CENTRE PRAHA a.s. prohlašuje, že je na základě smlouvy o obchodním využití a správě ze dne 30.11.1994 v platném znění a přiložené plné moci k této smlouvě (příloha č. 1) oprávněna pronajímat nebytové a bytové prostory památkově chráněného objektu č.p.416, na pozemku parc.č. 345, k.ú. Staré Město, na adrese Národní 37, Praha 1, který je ve vlastnictví hlavního města Prahy a zabezpečovat řádně plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním bytového nebo nebytového prostoru spojeno.

I.2. Nájemce prohlašuje, že je ve smyslu obecných předpisů způsobilý k podnikání, což dokládá kopií výpisu z veřejné části živnostenského rejstříku (příloha č. 2).

II. Předmět nájmu

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory umístěné v přízemí objektu, vlevo u vstupu do atria objektu z Uhelného trhu, uvedeného v článku I. odst. 1. o celkové výměře 80,80m² spolu s vestavěným patrem. Veškeré pronajímané prostory jsou vyznačeny na situačním plánu (příloha č. 3).

III. Účel nájmu

Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory výhradně jen ke smluvně určeným účelům jako prodejní galerii umění, a to pro předmět podnikání výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona uvedený v příloženém výpisu z živnostenského rejstříku (příloha č. 2).

IV. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 12.8.2013.

V. Cenová a finanční ujednání

V.1. Za užívání předmětu nájmu stanoví se smluvní nájemné takto :

- od 12.8.2013 do 31.8.2013 ve výši **1 000,-Kč**
- od 1.9.2013 do 30.12.2013 ve výši **50 000,-Kč měsíčně**
- dále pak od 1.1.2014 ve výši **60 000,-Kč měsíčně**

Nájemné bude každý rok k 1. dubnu valorizováno o 2/3 inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok (přičemž rozhodná je roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců předchozího roku proti průměru 12 měsíců roku, který jej předcházel), a to počínaje 1.4.2015. Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56 zák. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění.

V.2. Za veškeré další služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním pronajatých prostor nájemcem se stanoví měsíční záloha na služby v celkové výši **5 000,-Kč včetně DPH** dle tohoto rozpisu:

druh služby	započitatelné m ²	započitatelné osoby
topení		--
ohřev TUV	80,80	1
vodné, stočné	--	1
úklid společných prostor	--	--
výtah	--	--
osvětlení společných prostor	--	--
odvoz TDO	80,80	--
přeúčtovaná elektřina	dle skutečného odečtu	--

V.3. Nájemce je povinen každoročně do 10. listopadu oznámit písemně pronajímateli průměrný počet osob užívajících předmětné nebytové prostory v daném roce. V případě, že tak nájemce neučiní, bude pro účely vyúčtování služeb počet osob stanoven odborným odhadem.

V.4. Roční vyúčtování skutečných nákladů na výše uvedené služby za předchozí zúčtovací období, společně s daní z přidané hodnoty, předloží pronajímatel nájemci každoročně do 20. ledna. Na rozdíl mezi skutečnými náklady za poskytované služby a celkovou úhradou záloh na tyto služby v uplynulém roce vystaví pronajímatel nájemci fakturu se 14 denní splatností. Případný přeplatek bude nájemci vrácen.

V.5. Na podkladě tohoto vyúčtování nebo při zvýšení cen jednotlivých druhů služeb od dodavatelů o více než 10% má pronajímatel právo přiměřeně zvýšit zálohu na poskytované služby s platností od následujícího čtvrtletí po oznámení nájemci. Nájemce se zavazuje takto upravené zálohy platit.

V.6. Nájemce bude platit nájemné a zálohy na služby dle odst. 1. a 2. tohoto článku měsíčně předem vždy **do 1.dne měsíce, na který má být zaplaceno**, ve prospěch účtu č. [REDAKCE] blic a.s., Praha 1, Na Příkopě 852/20 s uvedením variabilního symbolu č. 315 1328 pro nájemné a 324 1328 pro zálohy na služby.

Za období od 12.8.2013 do 31.8.2013 uhradí nájemce nájemné ve výši 1000,- Kč a alikvotní část zálohy na služby ve výši 3 200,- Kč, a to nejpozději do 12.8.2013.

V.7. Nájemce se zavazuje složit na účet pronajímatele č. [REDAKCE] variabilní symbol 324 21328 kauci ve výši dvou měsíčních nájmu a dvou měsíčních záloh na služby platných od 1.1.2014, tj 130 000,-Kč ve dvou splátkách takto: 65 000,-Kč nejpozději do 12.8.2013 a 65 000,-Kč nejpozději do 30.9.2013. V případě, že nebude kauce v plné výši a v uvedeném termínu složena, má pronajímatel právo bez předchozího upozornění od této smlouvy odstoupit. Výše kauce bude zvyšována v souladu s valorizací výše nájemného dle čl. V.1. této smlouvy a úpravou výše záloh na služby dle čl. V.5. této smlouvy tak, aby kauce dosahovala v každém období trvání nájemního vztahu výše dvou měsíčních nájmu a dvou měsíčních záloh na služby. Nájemce se zavazuje doplnit kauci na stanovenou výši vždy nejpozději do 30.4. příslušného kalendářního roku (ev. do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele). Pokud bude nájemce v prodlení s plněním svého závazku dle předchozí věty má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět. Vypovědní lhůta činí jeden měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení vypovědi.

V.8. Kauce bude nájemci vrácena dle dohody smluvních stran, nejpozději do 4 týdnů po skončení nájemního vztahu. Pronajímatel má právo z kauce před jejím vrácením i kdykoli v průběhu nájemního vztahu odečíst prokazatelně dlužné nájemné, platbu za služby, či jinak způsobenou škodu pronajímateli. Úroky z kauce náleží nájemci a budou mu 1x ročně převedeny na účet uvedený v čl. V.4. této smlouvy.

V.9. Pro včasnost úhrady je rozhodující den, kdy bude příslušná částka připsána na účet pronajímatele nebo nájemce.

V.10. Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo s úhradou za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, a to i části nájemného nebo záloh na služby, zavazuje se uhradit za každý den prodlení smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1 % z včas neuhrazené částky.

VI.

Užívání pronajatých prostor, podnájem

VI.1. Nájemce se seznámil se stavem pronajatých prostor a prohlašuje, že předmětné nebytové prostory plně vyhovují účelu nájmu dle této smlouvy. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu písemným předávacím protokolem nejpozději ke dni vzniku nájemního vztahu, přičemž podmínkou je složení části kauce dle odst. V.7. této smlouvy, která je splatná 12.8.2013 a uhrazené nájemné a alikvotní část zálohy na služby na období od 12.8.2013 do 31.8.2013.

VI.2. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn umístit na fasádu objektu žádné předměty. Odpovědnost za škody, které vzniknou v souvislosti s umístěním předmětů má nájemce.

VI.3. K označení předmětu nájmu budou využity stávající plochy k tomuto určené. Způsob označení nájemce předem předloží ke schválení pronajímateli.

VI.4. Nájemce bere na vědomí, že jím vnesený movitý majetek do pronajatých prostor není pojištěn. Případné pojištění si nájemce zajišťuje sám.

VI.5. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách samostatně zajišťovat požární ochranu a bezpečnost práce v souladu s obecně platnými právními předpisy.

VI.6. Nájemce může pronajaté prostory nebo jejich část dát do podnájmu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

VI.7. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory v souladu s provozním řádem objektu, který mu bude předán při předání pronajatých prostor dle čl. VI.1. této smlouvy.

VII.

Údržba a opravy pronajatých prostor

VII.1. Nájemce bere na vědomí, že předmětné nebytové prostory jsou v objektu, který je památkově chráněn a při veškeré své činnosti tuto skutečnost vždy zohlední.

VII.2. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy v pronajatých prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto ustanovení může být důvodem k výpovědi z pronajatých prostor. V případě, že nájemce upraví předmět nájmu vlastním nákladem, nezavazuje se pronajímatel k úhradě těchto nákladů, i když dal k úpravám souhlas.

VII.3. Nájemce se zavazuje, že bude udržovat pronajaté prostory v řádném stavu. Během doby nájmu je nájemce povinen provádět v pronajatých prostorách na vlastní náklady běžnou údržbu a potřebné drobné opravy. Pro rozsah běžné údržby a pro rozsah drobných oprav a povinnost jejich úhrady, pokud nebude písemně dohodnuto jinak, bude použito znění Nařízení vlády č. 258/1995 Sb. s tím, že pro tyto účely je nájemce prostor v obdobných právech jako nájemce bytu.

VII.4. Nájemce se zavazuje ohlásit pronajímateli neprodleně nezbytnost provedení takových oprav, k nimž je povinen vlastník nemovitosti. Nesplněním této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která by tím případně vznikla.

VII.5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli (jím pověřenému zástupci) vstup do všech pronajatých prostor vždy po předchozím ohlášení nejméně dva dny předem. Tato podmínka ohlášení neplatí v případě havárie nebo nebezpečí jiné škody na pronajatých prostorách.

VII.6. Za poškození pronajatých prostor jakož i zařízení náležejícího k pronajatým prostorám je nájemce povinen uhradit škodu v případě, že byla způsobena jím, osobami patřícími k jeho firmě nebo jeho podnájemníky, návštěvníky, dodavateli apod.

VIII.

Skončení nájmu

VIII.1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu. Výpovědní lhůta v tomto případě je pro obě strany 2 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Smluvní strany jsou dále oprávněny vypovědět tuto smlouvu dle příslušných ustanovení této smlouvy.

VIII.2. Pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo s úhradou za služby jejichž poskytování je spojeno s nájmem, a to i části nájemného nebo záloh na služby, nebo s úhradou doplatku z vyúčtování skutečných nákladů na služby, má pronajímatel právo vypovědět smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

VIII.3. Pokud nájemce začne provádět nebo provede stavební úpravy v pronajatých prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, dále pokud přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele, dále pokud nájemce změni v pronajatých prostorách předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a pokud nájemce začne užívat pronajaté prostory v rozporu se smlouvou, pak ve všech případech porušení povinností nájemce uvedených v tomto odstavci, pokud ve lhůtě stanovené pronajímatelem v písemné výzvě nebude nájemcem zjednána náprava, má pronajímatel právo vypovědět smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

VIII.4. Ke dni zániku nájmu je nájemce povinen pronajatý prostor vyklidit, řádně uklidit a vyklizený a čistý odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k míře běžného opotřebení. O zpětném předání bude vyhotoven písemný protokol, ve kterém v případě vyššího poškození, než by odpovídalo běžnému opotřebení, sjednají smluvní strany výši úhrady, kterou se nájemce zavazuje neprodleně, nejdéle do dvou dnů ode dne podpisu předávacího protokolu uhradit.

VIII.5. Pokud nájemce pronajaté prostory ke dni zániku nájmu nevyklidí, je oprávněn pronajaté prostory vyklidit počínaje dnem následujícím po dni zániku nájmu pronajímatel, a to na náklady a nebezpečí nájemce. Pokud nájemce pronajaté prostory ke dni zániku nájmu nevyklidí a nepředá zpět pronajímateli, zavazuje se zároveň uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2 200,-Kč za každý den prodlení s vyklizením a zpětným předáním pronajatých nebytových prostor a dále uhradit pronajímateli náklady vzniklé v souvislosti s vyklizením a úklidem prostor. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

IX.

Salvatorská klauzule

Pokud některé z ustanovení této nájemní smlouvy bude nebo se stane neplatným je platnost zbývajících částí smlouvy nedotčena. Na místo neplatného ustanovení dohodnou smluvní strany takové doplnění, které by při znalostech právní věci určily při sjednání smlouvy tak, aby byl dodržen účel smlouvy.

X.

Závěrečná ustanovení

X.1. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 - Plná moc udělená vlastníkem objektu

Příloha č. 2 - Kopie výpisu z části živnostenského rejstříku nájemce

Příloha č. 3 - Situační plán

Příloha č. 4 - Kopie dokladu o vyvěšení záměru

X.2. Tato smlouva představuje úplné ujednání smluvních stran. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze formou písemného dodatku a za souhlasu obou smluvních stran.

X.3. Skutečnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými předpisy, zejména zákonem č. 116/1990 Sb. v platném znění a občanským zákoníkem.

X.4. Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, přičemž čtyři vyhotovení obdrží pronajímatel a dvě nájemce (z toho jedno vyhotovení při podpisu smlouvy a druhé po vyznačení doložky hl. m. Prahou ve smyslu § 43 z.č. 131/2000 Sb.).

X.5. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

X.6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli do 5 ti dnů jakoukoli změnu identifikačních údajů uvedených v preambuli smlouvy a jakoukoli změnu údajů uvedených v příloženém výpisu z veřejné části živnostenského rejstříku.

X.7. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl.m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu.

X.8. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

X.9. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva je sepsána dle jejich svobodné vůle a jako správnou ji stvrzují svými podpisy.

V Praze dne2.9.-07-2013

V Praze dne30.7.2013

Hlavní město Praha, zastoupené
TRADE CENTRE PRAHA a.s.

TRADE CENTRE PRAHA a.s.
Blanická 1008/28, 120 00 Praha 2
DIČ: CZ00409316 IČ: 00409316

1

Alena Dudychová

Potvrzují věcnou, obsahovou i formální správnost a úplnost listiny opatřované doložkou a souvisejících dokladů.

V Praze dne