

Č. j.: MMR-29954/2023-93
Číslo v CES: 6361
Číslo úkolu: 3661/5164/22/93

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ A O NAROVNÁNÍ

uzavřená mezi

Česká republika - Ministerstvo pro místní rozvoj

se sídlem: Staroměstské náměstí 932/6, Praha 1 – Staré Město, PSČ: 110 15
zastoupená: Mgr. Květoslavou Hlistovou, vedoucí oddělení hospodářské správy
IČ: 660 02 222

DIČ: není plátcem DPH

Bankovní spojení: ČNB Praha 1, Na Příkopě 28

Číslo účtu pro platby nájmu: 19-629001/0710

Číslo účtu pro platby záloh na služby: 629001/0710

Číslo účtu pro platbu kauce: 6015-629001/0710

na straně jedné (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Galerie Zdeněk Sklenář s.r.o.

se sídlem: Mikulandská 135/7, 110 00, Praha 1 - Nové Město
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 99745
zastoupená: Ilonou Sklenářovou, jednatelkou

IČ: 271 45 948

DIČ: CZ27145948

Bankovní spojení: [REDAKCE]

Číslo účtu: [REDAKCE]

na straně druhé (dále jen „**Nájemce**“)

(společně dále též „**Smluvní strany**“ nebo samostatně „**Smluvní strana**“)

Smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**Občanský zákoník**“), v návaznosti na zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o majetku státu**“) a za podmínek dále uvedených smlouvu o nájmu nebytových prostor a o narovnání.

(dále jen „**Smlouva**“)

PREAMBULE

- A. Mezi Smluvními stranami byla uzavřena nájemní smlouva (evidovaná pod číslem CES 5262) (dále jen „Původní smlouva“), na základě které nájemce užíval Prostory definované v čl. 1 v odst. 1.2 Smlouvy.
- B. Od skončení účinnosti Původní smlouvy do okamžiku sjednání této Smlouvy nebyla mezi Smluvními stranami uzavřena žádná smlouva, na základě které by Pronajímatel řádně přenechal do dočasného užívání Prostory definované v čl. 1 v odst. 1.2 Smlouvy a Nájemce by Prostory definované v čl. 1 v odst. 1.2 řádně užíval; právních následků z toho vyplývajících si jsou Smluvní strany vědomy.
- C. Nájemce složil Pronajímateli na základě Původní smlouvy kauci ve výši 117 063 Kč (dále jen „Původní kauce“). Původní kauce nebyla nájemci po skončení nájmu dle Původní smlouvy vrácena.
- D. Ve snaze napravit stav vzniklý v důsledku takového užívání Prostor a v zájmu úpravy vzájemných práv a povinností vyplývajících z Původní smlouvy, která pozbyla účinnosti dnem 31. 3. 2022, sjednávají Smluvní strany tuto Smlouvu.

1 ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Pronajímatel je jako organizační složka státu příslušný hospodařit s majetkem státu, a to s budovou č.p. 932, umístěné na adrese Salvátorská 6, Praha 1, která je součástí pozemku parc. č. 773, který je zapsán na LV č. 147, vše vedené v katastru nemovitostí pro katastrální území Staré město, u Katastrálního úřadu pro Prahu, katastrální pracoviště Praha. (dále „**Objekt**“).
- 1.2 Pronajímatel je rovněž oprávněn hospodařit s nebytovými prostorami, jež jsou umístěny v Objektu dle bodu 1.1 o celkové výměře 40,39 m² (dále jen „**Prostory**“). Bližší specifikace předmětných Prostor včetně jejich zakreslení a výměr tvoří nedílnou součást této Smlouvy jako její Příloha č. 1 (Plán prostor). Výše uvedené výměry Prostor vychází z aktuálních dostupných údajů Pronajímatele, Pronajímatel negarantuje jejich přesnost a jsou uváděny jako orientační s tím, že nové vyměření Prostor může vykazat určité odchylky.
- 1.3 S ohledem na skutečnost, že Pronajímatel Prostory dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti a jejich přenecháním do užívání Nájemce bude v souladu s § 27 Zákona o majetku státu dosaženo účelnějšího a hospodárnějšího využití, dohodly se Smluvní strany na uzavření této Smlouvy. Jelikož se jedná o nebytové prostory určené svým charakterem a uspořádáním k provozování komerčních služeb, nejedná se o prostory, které by bylo možné vzhledem k jejich charakteru využít pro administrativní nebo jiné účely ostatními organizačními složkami a nevztahuje se na ně povinnost nabízet tento majetek přednostně ostatním organizačním složkám státu v rámci tzv. povinné vnitrostátní nabídky dle § 19c odst. 1 zákona o majetku.
- 1.4 Poskytnutím prostor Nájemci bude dosaženo účelného a hospodárného využití prostor při zachování hlavního účelu, ke kterému Pronajímateli jako organizační složce slouží, a to v souladu s § 27 odst. 1 věta druhá, první část Zákona o majetku státu.

2 NAROVNÁNÍ

- 2.1 Smluvní strany prohlašují, že účinnost Původní smlouvy skončila dnem 31. 3. 2022.
- 2.2 Smluvní strany si vzájemně stvrzují, že obsah všech vzájemných práv a povinností týkajících se Prostor je zcela a beze zbytku vyjádřen textem Smlouvy.
- 2.3 Smluvní strany prohlašují, že veškerá plnění vzájemně poskytnutá za dobu od skončení účinnosti Původní smlouvy do účinnosti Smlouvy považují za plnění dle této Smlouvy. Za dobu od skončení účinnosti Původní smlouvy do účinnosti této Smlouvy náleží Pronajímateli náhrada za bezdůvodné obohacení Nájemce ve výši nájemného a poplatků za služby dle této Smlouvy, a to v alikvotní částce odpovídající době užívání Prostor od skončení účinnosti Původní smlouvy do účinnosti této Smlouvy. Za dobu od skončení účinnosti Původní smlouvy, tj. od 1. dubna 2022, uhradil Nájemce do nabytí účinnosti Smlouvy na účet pronajímatele na toto bezdůvodné obohacení částku ve výši celkem 86 586,10 Kč, z toho 84 286,10 Kč za nájem a 2 300 Kč za služby. Neuhrazenou alikvotní část veškerých plnění odpovídajících za užívání prostor do data účinnosti této Smlouvy se nájemce zavazuje zaplatit nejpozději do 10 (deseti) dnů ode dne účinnosti této Smlouvy.
- 2.4 Smluvní strany prohlašují, že v souvislosti se vzájemně poskytnutým plněním nebudou vzájemně vznášet vůči druhé Smluvní straně nároky z titulu bezdůvodného obohacení.
- 2.5 Smluvní strany se také dohodly, že s ohledem na návaznost této Smlouvy na Původní smlouvu, nebude ze strany Pronajímatele nárokována smluvní pokuta dle článku 21 odst. 21.8 Původní smlouvy.
- 2.6 Smluvní strany se dohodly, že Původní kauce ve výši 117 063 Kč bude započtena do Jistoty dle této Smlouvy.
- 2.7 Nájemce Pronajímateli do 5 (pěti) dnů od podpisu Smlouvy doplatí k původní Jistotě částku ve výši 14 937 Kč (dále jen „**Doplatek jistoty**“), tak aby součet Původní Jistoty a Doplatku jistoty dosahoval výše tří (3) měsíčních Nájemných dle článku 7.2. Smlouvy.
- 2.8 Doplatek jistoty bude Nájemcem poukázán bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy, přičemž jako variabilní symbol uvede Nájemce své identifikační číslo.

3 PŘEDMĚT SMLOUVY

- 3.1 Předmětem této Smlouvy je úprava práv a povinností Smluvních stran v souvislosti s nájmem Prostor (dále jen „**Nájem**“), a to za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- 3.2 Pronajímatel tímto přenechává Nájemci k dočasnému užívání Prostoru a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné specifikované v článku 7 této Smlouvy.
- 3.3 Prostory o celkové výměře 40,39 m² jsou blíže specifikovány v Plánu prostor. Prostory sestávají z:
- nadzemního podlaží (v plánu Prostor označeno jako 1. suterén) o celkové výměře 40,39 m² sestává z výstavního prostoru (místnost č. 20), předsíně (místnost č. 22), příručního skladu (místnost č. 23), čajové kuchyňky (místnost č. 24), WC s předsíní (místnosti č. 25 a č. 26);
- Prostory jsou Nájemci přístupné z ulice Salvátorská.
- 3.4 Výše uvedené výměry Prostor vychází z aktuálních dostupných údajů Pronajímatele a jsou uváděny jako orientační s tím, že nové vyměření Prostor může vykazat určité odchylky.

3.5 Vzhledem k tomu, že uzavřením této Smlouvy dochází mezi Smluvními stranami pouze k opakovanému sjednání užívacího vztahu k Prostorům, dohodly se Smluvní strany, že si nebudou Prostory vzájemně formálně předávat ani sepisovat předávací protokol a že k předání prostor dojde nabytím účinnosti této smlouvy. Smluvní strany však podpisem této Smlouvy zároveň potvrzují, že je jim znám stav Prostor a že nepotřebují jejich rozsáhlejší popis nebo dokumentaci vyjma dokumentů v přílohách této Smlouvy.

3.6 Pronajímatel neposkytuje žádná ujištění, prohlášení či záruky jakéhokoli druhu ohledně dokončení, úprav Prostor či jejich vhodnosti pro účely sledované Nájemcem nebo jejich ziskovosti.

4 ÚČEL NÁJMUPředmětem podnikání Nájemce je výstavní a galerijní činnost. Pronajímatel pronajímá Nájemci Prostory výlučně za účelem výstavní a galerijní činnosti.

4.2 Nájemce není oprávněn provozovat v Prostorech jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, ledaže k tomuto dostal předem od Pronajímatele písemný souhlas.

4.3 Bude-li Nájemce užívat Prostory k jakékoliv jiné činnosti než k činnosti specifikované v čl. 4.1 této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit, přičemž toto odstoupení nabude účinnosti uplynutím 15. (patnáctého) kalendářního dne od doručení oznámení Pronajímatele o odstoupení od Smlouvy. Odstoupení nenabude účinnosti, pokud Nájemce upustí od užívání Prostor v rozporu se stanoveným účelem Nájmu v době, než se oznámení o odstoupení Pronajímatele stane účinným tak, jak je uvedeno v tomto ustanovení.

5 POVINNOSTI NÁJEMCE A PRONAJÍMATELE

5.1 Nájemce se podpisem této Smlouvy zavazuje:

- a) užívat Prostory po celou dobu trvání této Smlouvy v souladu s účelem dohodnutým v této Smlouvě;
- b) zajistit, aby jakákoliv činnost vykonávaná Nájemcem v Prostorech neodporovala dobrým mravům, účelu této Smlouvy či zájmům Pronajímatele stanovených příslušnými právními předpisy České republiky;
- c) plnit závazky stanovené touto Smlouvou, následnými dohodami mezi Nájemcem a Pronajímatelem, rozhodnutími příslušných orgánů a úřadů, jakož i obecně závaznými právními předpisy vztahujícími se k Prostorům a ke smluvním vztahům mezi Smluvními stranami;
- d) na základě předchozí žádosti umožnit Pronajímateli přístup do Prostor, a to zejména za účelem kontroly nakládání s Prostory, jejich technického stavu, způsobu jejich užívání, kontroly týkající se požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci apod.;
- e) bez předchozí žádosti umožnit Pronajímateli přístup do Prostor, a to za účelem nutného okamžitého zásahu za účelem odvrácení vzniku škody či její minimalizace;
- f) chránit Prostory před poškozením, nadměrným opotřebením či zničením;
- g) nerušit výkon vlastnického práva Pronajímatele a nerušit v užívání jiných prostor ve stejném Objektu ostatní nájemce;
- h) nepovolit v Prostorech ani v jejich blízkosti použití, skladování či nakládání jakýchkoliv hmot, materiálů či odpadu podléhajících regulaci dle příslušných právních předpisů, které jsou v danou dobu platné a které se týkají toxických či jinak nebezpečných látek a materiálů;
- i) nevytvářet nepřiměřený hluk;
- j) nezatěžovat nadměrně podlahy, a to především s ohledem na druh materiálu v jejich konstrukci;

- k) informovat Pronajímatele o jakékoliv škodě na Prostorách, opravách nebo výměnách v Prostorách, a to včetně vysvětlení povahy takové škody, opravy či výměny;
- l) informovat Pronajímatele o zahájení insolvenčního řízení vedenému proti Nájemci, a to během 3 (tří) pracovních dnů od doby, kdy se o něm dozví nebo se o něm podle příslušných právních předpisů dozvědět mohl.

5.2 Pronajímatel je zejména povinen:

- a) předat nájemci Prostory ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání, a v tomto stavu je udržovat po celou dobu trvání nájmu;
- b) zajistit nájemci poskytování všech služeb dle této smlouvy;

6 DOBA NÁJMU A PLATNOST SMLOUVY

6.1 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

6.2 Tato Smlouva se v souladu s § 27 odst. 2 zákona o majetku státu uzavírá na dobu určitou, a to na dobu 8 let ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy (dále jen „**Doba nájmu**“).

6.3 V případě, že se Smluvní strany písemně nedohodnou na uzavření nové smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání, je Nájemce povinen Prostory ke dni skončení Doby nájmu vyklidit a předat Pronajímateli, o čemž bude sepsán mezi Smluvními stranami předávací protokol.

6.4 Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímateli v průběhu 6 (šesti) měsíců před uplynutím Doby nájmu přístup do Prostor, aby Pronajímatel mohl Prostory ukázat jakémukoli potenciálnímu nájemci určenému Pronajímatelem. Přístup bude umožněn stejným způsobem, jako je umožněn Pronajímateli dle článku 15 této Smlouvy.

7 VÝŠE NÁJEMNÉHO A JEHO ÚPRAVY

7.1 Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli měsíční nájemné za Prostory (dále jen „**Nájemné**“), a to za podmínek dále uvedených.

7.2 Výše Nájemného byla stanovena dohodou Smluvních stran. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli měsíční Nájemné ve výši 44 000 Kč (slovy: čtyřicet čtyři tisíc korun českých) bez příslušné sazby daně z přidané hodnoty (dále jen „**DPH**“). Takto sjednané Nájemné odpovídá výši, která je v lokalitě Prostor a v době uzavření Smlouvy obvyklá.

7.3 Pronajímatel je oprávněn zvyšovat výši Nájemného vždy k 1. únoru každého kalendářního roku (dále jen „**Den indexace**“), poprvé v roce 2023, a to v souladu s vývojem indexu spotřebitelských cen – životních nákladů (položka Úhrn) vyhlášeného Českým statistickým úřadem (dále jen „**Index**“) s tím, že zvýšené Nájemné bude stanoveno na základě následujícího vzorce:

$$N_1 = N_0 + Z$$

$$Z = [(I_1/100) - 1] \times N_0$$

kde:

N₁ je nové upravené Nájemné, které se bude platit v následujících 12 (dvanácti) po sobě jdoucích měsících;

N₀ v prvním roce indexace představuje částku Nájemného uvedenou výše v této Smlouvě, v dalších letech představuje upravené Nájemné platné v posledních 12 (dvanácti) po sobě jdoucích měsících (únor až leden) předcházejícímu příslušnému Dni indexace;

Z představuje částku, o kterou se bude Nájemné upravovat, a jež odpovídá 100 (sto) procentům inflace vyjádřené Indexem a

I_1 představuje poslední známou hodnotu Indexu se základem 100 (sto) pro stejné období předchozího roku publikovaná nejméně 15 (patnáct) dnů přede Dnem indexace.

- 7.4 Dojde-li ke zvyšování Nájemného, vypočte Pronajímatel novou výši Nájemného a oznámí ji Nájemci nejpozději 15 (patnáct) dní před účinností zvýšení Nájemného, přičemž je Nájemce povinen uhradit příslušnou výši Nájemného zpětně od příslušného Dne indexace. V případě, že Index přestane být z jakéhokoli důvodu nadále publikován, nahradí jej jiný podobný index nebo srovnatelný statistický údaj vyhledávaný příslušným orgánem, který Pronajímatel dle svého rozumného uvážení zvolí.
- 7.5 Úprava Nájemného nemá za následek snížení Nájemného, a to ani v případě, že se výše uvedený upravený index sníží. Dojde-li k tomu, že budou hodnoty Indexu takové, že by indexace vedla k meziročnímu snížení Nájmů, nebude Nájemné v daném roce indexováno.
- 7.6 Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli vedle Nájemného, poplatků a ostatních plateb dle této Smlouvy DPH nebo jakoukoli jinou novou daň doplňující nebo nahrazující DPH, která se bude vztahovat na Nájemné, poplatky za služby související s Nájemným či další platby, a to podle příslušných daňových předpisů.
- 7.7 Nájemné dle článku 7.2 této Smlouvy a poplatky za služby související s Nájemným blíže specifikované v článku 8 níže (dále společně jen „**Platby**“) jsou splatné měsíčně vždy každého 5. (pátého) kalendářního dne kalendářního měsíce, za který je Nájemné či poplatky za služby související s Nájemným hrazeny, a to bezhotovostními převody na účty Pronajímatele uvedené v záhlaví této Smlouvy.
- 7.8 V oznámení, v němž Pronajímatel informuje Nájemce o nové výši Nájemného v souladu s článkem 7.4 této Smlouvy (dále jen „**Oznámení pronajímatele**“), Pronajímatel dále uvede předpis Nájemného na následujících 12 (dvanáct) kalendářních měsících.
- 7.9 Nájemce je povinen Platby uhradit řádně a včas, přičemž Platba se považuje za zaplacenou okamžikem jejího připsání ve prospěch účtu Pronajímatele.
- 7.10 V případě, že bude Nájemce v prodlení s úhradou jakékoliv z výše uvedených Plateb, tzn. že Platba nebude uhrazena v plné výši a v řádném termínu, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % (pěti setin procenta) z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení. Tím však není omezen nárok Pronajímatele na náhradu vzniklé škody.
- 7.11 Nájemce nemá nárok na úhradu nákladů na schválené stavební úpravy Prostor Pronajímatelem. Veškeré náklady a investice, které Nájemce v Prostorách provede, nese vlastním nákladem a zavazuje se tyto neuplatňovat u Pronajímatele.
- 7.12 Pronajímatel souhlasí s tím, že v souladu s ustanovením, § 28 odst. 3 zákona č. 586/1993 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, bude Nájemce odepisovat veškeré jím prováděné a uhrazené technické zhodnocení Prostor, které Pronajímatel schválil. Pronajímatel se zavazuje a prohlašuje, že po celou dobu Nájmů nebude zvyšovat vstupní hodnotu Prostor o technické zhodnocení zaplacené Nájemcem dle předchozí věty.

8 POPLATKY ZA SLUŽBY SOUVISEJÍCÍ S NÁJEMNÝM

- 8.1 Nájemce se zavazuje, že bude hradit Pronajímateli níže uvedené poplatky za služby, jež jsou Pronajímatelem poskytovány nebo zajišťovány pro Nájemce v souvislosti s Nájemem Prostor, jak jsou uvedeny v článku 8.2 Smlouvy (dále jen „**Poplatky za služby**“).

- 8.2 Poplatky za služby zahrnují náklady Pronajímatele na poskytování těchto služeb Nájemci za Prostory:
- a) vodné a stočné dle skutečné spotřeby Nájemcem v Prostorách;
 - b) elektrickou energii dle skutečné spotřeby Nájemcem;
 - c) vytápění (poměrem dle vyhlášky č. 269/2015 Sb.);
 - d) odvádění srážkových vod (bude účtováno poměrem Prostor k ploše celého objektu dle vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb.);
- 8.3 Svoz odpadu si zajišťuje Nájemce na svůj náklad. Pronajímatel umožní Nájemci přístup ke stanovišti nádoby na odpad.
- 8.4 Monitorování a zabezpečení Prostor si zajišťuje Nájemce sám na svůj náklad.
- 8.5 Vyúčtování Poplatků za služby dle skutečné spotřeby bude Pronajímatel provádět dle stavu podružných měřidel k poslednímu pracovnímu dni v kalendářním roce. Případný nedoplatek je Nájemce povinen uhradit na základě samostatné faktury vystavené Pronajímatelem.
- 8.6 Nájemce bude Pronajímateli hradit zálohy na Poplatky za služby na bankovní účet uvedený v záhlaví Smlouvy, a to ve výši 2. 650 Kč (slovy: dva tisíce šest set padesát korun českých), a to na základě zvlášť vystavených Faktur Pronajímatelem.
- 8.7 Vznikne-li na základě Vyúčtování záloh podle článku 8.5 této Smlouvy nedoplatek, je Pronajímatel oprávněn zvýšit Poplatky za služby, a to na základě nového výpočtového listu, jenž bude Nájemci zaslán spolu s Vyúčtováním záloh.
- 8.8 Vznikne-li na základě Vyúčtování záloh podle článku 8.5 této Smlouvy přeplatek, bude vrácen na bankovní účet Nájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy do 14 dnů od provedení vyúčtování.
- 8.9 Pro účely této Smlouvy nebylo smluvními stranami sjednáno poskytování žádných dalších služeb či dodávek, než uvedených v bodu 8.2 Smlouvy.

9 PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 9.1 Nájemné podle článku 7 Smlouvy a platby na poplatky za služby podle článku 8 Smlouvy (dále společně jen „Platby“) jsou splatné měsíčně vždy každého pátého (5.) kalendářního dne kalendářního měsíce, za který je Nájemné či poplatky za služby související s Nájemným hrazeny, a to bezhotovostními převody na účty Pronajímatele uvedené v záhlaví této Smlouvy.
- 9.2 Platby jsou splatné v Kč. Pronajímatel není plátcem DPH.
- 9.3 Peněžitá částka na Platbu se považuje za zaplacenou okamžikem jejím připsání ve prospěch účtu příjemce.
- 9.4 V případě, že bude Nájemce v prodlení s úhradou jakékoliv z výše uvedených plateb, tzn. že Platba nebude uhrazena v plné výši a v řádném termínu, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % (pět setin procenta) z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení. Tím však není omezen nárok Pronajímatele na náhradu vzniklé škody.

10 JISTOTA

- 10.1 Výše Jistoty se vždy rovná částce tří (3) měsíčních Nájemných dle článku 7 této Smlouvy. O úpravě výše Jistoty, tzn. částce navýšení a její splatnosti, bude Pronajímatel informovat Nájemce v Oznámení pronajímatele.

- 10.2 Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli do 5 (pěti) dnů od podpisu této Smlouvy Jistotu ve výši tří (3) měsíčních Nájemných dle článku 7.2 této Smlouvy (dále jen „Kauce“).
- 10.3 Jistota slouží Pronajímateli k zajištění pohledávek vůči Nájemci ze Smlouvy. Pokud Nájemce poruší jakoukoli povinnost plynoucí mu ze Smlouvy nebo související s touto Smlouvou, je Pronajímatel oprávněn použít Jistotu k hrazení pohledávky vzniklé porušením takové povinnosti ze strany Nájemce.
- 10.4 Po skončení Smlouvy, vyklizení a předání Prostor v souladu s ustanovením Smlouvy, Pronajímatel vrátí Nájemci zbývající část Jistoty do třiceti (30) kalendářních dnů od ukončení Smlouvy.
- 10.5 Nájemce bere na vědomí, že peněžní prostředky složené na výše uvedeném bankovním účtu jako Jistota nebudou úročeny.

11 ÚPRAVA PROSTOR NÁJEMCEM

- 11.1 Nájemce přejímá Prostory ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této Smlouvy.
- 11.2 Nájemce se zavazuje udržovat Prostory v takovém stavu, aby odpovídaly stanovenému účelu užívání po celou dobu trvání této Smlouvy, a to včetně oprav (s výjimkou základů, střechy a hlavní svislé a vodorovné konstrukce, kterou bude v takovém stavu udržovat Pronajímatel).
- 11.3 Pronajímatel bude řádně udržovat všechny centrální mechanické a elektrické systémy, které jsou součástí Prostor, jako je klimatizace a vzduchotechnika. Nájemce oznámí Pronajímateli písemně jakékoli nezbytné opravy, které je Pronajímatel povinen provést, a bez zbytečného prodlení upozorní Pronajímatele na všechna významná poškození Prostor, o kterých se Nájemce dozví. V případě bezprostředně hrozícího nebezpečí přijme Nájemce samostatně nezbytná opatření, aby zabránil dalšímu poškození majetku Pronajímatele.
- 11.4 Nájemce je povinen provádět opravy a údržbu Prostor a instalace v Prostorách v rozsahu uvedeném v odst. 11.7, tohoto článku, na své náklady a nebezpečí. Tyto opravy, údržba a instalace (dále jen „**obnova Prostor**“) musí být prováděny v souladu se současnými stavebně-technickými poznatky a s platnými právními předpisy a normami ČSN.
- 11.5 Nájemce je povinen v předstihu projednat obnovu Prostor s odborem kultury, památkové péče a cestovního ruchu Magistrátu hlavního města Prahy, který je výkonným orgánem státní památkové péče, a který na základě písemné žádosti vydá závazné stanovisko. Toto závazné stanovisko (správní rozhodnutí) je jedním z podkladů pro vydání stavebního povolení, ohlášení stavebních prací a územního rozhodnutí.
- 11.6 Nájemce je povinen uhradit náklady na jakékoliv vnitřní i vnější instalace v Prostorách a jejich opravy nad rámec stávajícího vybavení Prostor, jež budou nezbytné pro provozování činnosti Nájemce, včetně získání povolení k takovým úpravám Prostor.
- 11.7 Nájemce bude na své náklady udržovat Prostory v prvotřídním stavu (s výjimkou položek, za jejichž opravu a údržbu je odpovědný Pronajímatel), zejména bude provádět opravy a údržbu:
- a) interiéru Prostor, zejména stěn, podlah a stropu;
 - b) veškerých vnitřních dveří;
 - c) ostatního mechanického vybavení Prostor, za jehož opravu a údržbu není odpovědný Pronajímatel;
 - d) všech nápisů souvisejících s podnikáním Nájemce v Prostorách, ať už jsou umístěny kdekoli;

e) veškerého vybavení Nájemce a případného vestavěného obchodního vybavení v Prostorách. Veškeré údržovací a opravné práce budou prováděny řádným způsobem kvalifikovanými osobami.

- 11.8 Pokud Nájemce neplní své povinnosti týkající se údržby a oprav Prostor stanovené mu tímto článkem, může mu Pronajímatel zaslat oznámení s požadavkem uvést Prostory do náležitého stavu. V případě, že tak Nájemce neučiní do 10 (deseti) kalendářních dnů po obdržení oznámení, má Pronajímatel právo provést údržbu a/nebo opravy daných Prostor na náklady Nájemce. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli veškeré přiměřené výdaje vynaložené v souvislosti s výše uvedenými pracemi do 3 (tří) kalendářních dnů poté, co bude o jejich zaplacení písemně požádán Pronajímatelem.
- 11.9 Nájemce je oprávněn provádět jakékoli stavební nebo technické úpravy Prostor pouze po předchozím výslovném písemném schválení Pronajímatelem a v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy. Po uplynutí Doby nájmu uvede Nájemce takové stavební nebo technické úpravy na vlastní náklady do původního stavu a opraví jakékoli poškození Prostor, které může být důsledkem tohoto uvádění do původního stavu, bez nároku na jakékoliv kompenzace ze strany Pronajímatele, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.
- 11.10 Za účelem vystavení písemného schválení Pronajímatele dle článku 11.9 této Smlouvy je Nájemce povinen předložit dokumentaci související s požadovanými úpravami v takové formě, aby Pronajímatel mohl na jejím základě souhlas vystavit, a aby se podle takovéto dokumentace dalo kontrolovat dodržení podmínek souhlasu Nájemcem. V případě, že Pronajímatel povolí Nájemci provést určité práce v Prostorách, Nájemce bude takové práce provádět pod dozorem konzultanta schváleného Pronajímatelem za účelem kontroly kvality prací a jejich souladu s příslušným stavebním povolením. Odměna tohoto konzultanta bude hrazena Nájemcem.
- 11.11 V případě, že budou úpravy odsouhlaseny Pronajímatelem, zajistí si Nájemce veškerá nutná povolení, souhlasy a stanoviska, která budou vyžadována příslušnými právními předpisy, resp. příslušnými úřady v souvislosti s prováděním úprav, přičemž změny a úpravy budou provedeny na náklady Nájemce. Při zajišťování povolení, souhlasů a stanovisek poskytne Pronajímatel Nájemci nutnou součinnost.
- 11.12 Nájemce se zavazuje provádět práce v Prostorách co nejdříve tak, aby v co nejnižší míře narušoval činnosti Pronajímatele.
- 11.13 Pronajímatel bude mít právo po předchozím písemném oznámení doručeném Nájemci nejméně .týden předem (přičemž tato lhůta se neuplatní v případě stavu nouze) instalovat, udržovat, používat, opravovat a vyměňovat potrubí, vedení kabely v Prostorech, přičemž je povinen instalovat je v místech, kde budou co nejméně rušit podnikatelskou činnost Nájemce v Prostorech, a v případě jejich údržby, opravy či výměny je Pronajímatel povinen si počínat tak, aby co nejméně narušoval činnost Nájemce.

12 ŠKODY NA PROSTORÁCH

- 12.1 Nájemce je odpovědný za škody na Prostorách v rozsahu stanoveném obecně platnými právními předpisy.
- 12.2 Nájemce je odpovědný i za škody způsobené třetími osobami nebo vzniklé z jiného titulu. V takovém případě je Nájemce povinen na své náklady zajistit opravy poškozených částí Prostor, avšak pouze za předpokladu, že takové náklady nebudou uhrazeny z pojistného plnění.
- 12.3 Pokud Nájemce zjistí, že je třeba provést jakékoliv opravy, provede je neprodleně, a o potřebě takových oprav bude písemně informovat Pronajímatele.
- 12.4 Nájemce je povinen uvést Prostory do stavu, v jakém se nacházely před vznikem škod, nedojde-li mezi Smluvními stranami k jiné dohodě.

- 12.5 V případě, že budou Prostory nebo jejich část poškozeny nahodilou událostí, budou uvedeny do původního stavu na náklady Nájemce. Tím není dotčena povinnost k náhradě škody dle této Smlouvy. Za tím účelem je Nájemce povinen na své náklady sjednat příslušné pojištění v přiměřené výši.

13 POŽADAVKY NA BEZPEČNOST A OCHRANU ZDRAVÍ PŘI PRÁCI, POŽÁRNÍ OCHRANU A OCHRANU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

- 13.1 Nájemce bude v souladu s platnými předpisy a normami odpovídat v užívaných Prostorách za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v Prostorách.
- 13.2 Nájemce bude v souvislosti s protipožárními opatřeními v Prostorách jednat v souladu s požadavky a doporučeními příslušných úřadů a pojistitelů a v souladu s požadavky Pronajímatele. Nájemce ve vztahu k Prostorám vydá vnitřní protipožární a bezpečnostní předpisy a zajistí jejich plnění.
- 13.3 Pronajímatel je v souladu s článkem 5.1, písm. d) této Smlouvy oprávněn po předchozím souhlasu Nájemce vstupovat do Prostor za účelem zjišťování souladu požadavků na bezpečnost a ochranu zdraví při práci, požární ochranu a ochranu životního prostředí s příslušnými právními předpisy.
- 13.4 Jakékoli stavební a prostorové úpravy budou respektovat požárně bezpečnostní řešení objektu. Nově instalované zařízení zabezpečovací techniky EPS, EZS, CCTV nebo systém kontroly vstupu bude mít návaznost na stávající instalované zařízení a bude odsouhlaseno Pronajímatelem, případně i správcem aktuálně instalovaného zařízení, bude-li to požadováno.

14 PODNÁJEM, PŘEVOD PRÁV

- 14.1 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn zcela nebo zčásti převést nebo postoupit na třetí osobu žádná ze svých práv nebo povinností podle této Smlouvy, a to ani v případě, že takováto možnost převodu práv a povinností vyplývá z právních předpisů. Smluvní strany tak výslovně vylučují aplikovatelnost ustanovení § 2307 Občanského zákoníku.
- 14.2 Nájemce není oprávněn přenechat Prostory nebo jejich část třetí osobě do podnájmu bez předchozího souhlasu Pronajímatele. V případě udělení souhlasu Pronajímatelem Nájemce odpovídá za to, že užívání Prostor podnájemcem bude vždy v souladu se sjednaným účelem Nájmu a Nájemce je povinen respektovat tohoto účelu smluvně s podnájemcem zajistit; v každém případě odpovídá Nájemce za plnění účelu a podmínek této Smlouvy jako by celý provoz v Prostorách zajišťoval sám. Zjistí-li Nájemce, že podnájemce užívá Prostory v rozporu se sjednaným účelem Nájmu, je povinen bez zbytečného prodlení zajistit nápravu nebo ukončit podnájemní smlouvu s příslušným podnájemcem za podmínek uzavřené smlouvy o podnájmu. Nájemce je povinen v případných smlouvách o podnájmu zajistit takové podmínky jejich ukončení, aby je bylo možno v případě ukončení Nájmu s Nájemcem ukončit ke stejnému datu.
- 14.3 Pronajímatel v souladu a za podmínek stanovených tímto ustanovením Smlouvy uděluje souhlas s přenecháním Prostor do podnájmu třetí osobě, a to GALERIE KOMART s.r.o., Školská 689/20, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČ: 19232870, jednatel společnosti: Peter Sokol.

15 POJIŠTĚNÍ

- 15.1 Nájemce se zavazuje, že zajistí a po dobu trvání Smlouvy bude udržovat v platnosti a účinnosti na své vlastní náklady přiměřené:
- a) pojištění odpovědnosti za škodu na životě, zdraví, majetku způsobené Pronajímateli či třetími stranám v souvislosti s činností Nájemce podle Smlouvy a
 - b) pojištění majetku Nájemce, pojištění zboží Nájemce i ostatního zboží klientů Nájemce a veškerého ostatního zboží uskladněného v Prostorách, to vše na hodnotu náhrady.
- 15.2 Nájemce okamžitě písemně vyrozumí Pronajímatele v případě poškození, požáru nebo jiné nehody či závady v Prostorách.
- 15.3 Nájemce při podpisu Smlouvy a poté kdykoli na žádost Pronajímatele prokáže příslušnými písemnými dokumenty (pojistnými smlouvami), že Nájemce plní ustanovení tohoto článku Smlouvy.
- 15.4 V případě ukončení Pojistné smlouvy je Nájemce povinen požádat Pronajímatele, aby odsouhlasil nahrazení Pojistné smlouvy pojistnou smlouvou novou, která bude splňovat podmínky stanovené touto Smlouvou. Pronajímatel bezdůvodně neodepře souhlas s nahrazením Pojistné smlouvy smlouvou novou.

16 PŘÍSTUP PRONAJÍMATELE DO PROSTOR

- 16.1 Nájemce se zavazuje, že Pronajímateli nebo jeho zástupci umožní po předchozím upozornění každý pracovní den mezi 8:00 a 18:00 vstup do Prostor, aby mu byla poskytnuta možnost činit opatření nezbytná pro ochranu svých práv, provést nezbytné opravy na nemovitosti nebo si ji prohlédnout. Nájemce obdrží informaci o plánovaném vstupu Pronajímatele nejpozději 24 hodin před plánovaným vstupem Pronajímatele do Prostor.
- 16.2 Nájemce poskytne Pronajímateli sadu klíčů k Prostorám, aby Pronajímateli nebo jeho zmocněncům a jiným osobám pověřeným Pronajímatelem umožnil vstup do Prostor z bezpečnostních důvodů nebo v případě naléhavé situace. Klíče budou použity pouze způsobem uvedeným v protipožárních a bezpečnostních předpisech vydaných Pronajímatelem v rámci příslušných právních předpisů. Pronajímatel se zavazuje vést evidenci takových vstupů do Prostor a na Nájemcovu žádost ji poskytnout Nájemci k nahlédnutí.
- 16.3 V případě bezprostředního nebezpečí má Pronajímatel právo vstupu do Prostor bez předchozího vyrozumění. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn kontaktovat oprávněné osoby Nájemce. Pokud nebude sada klíčů k Prostorám Pronajímateli poskytnuta dle článku 16.2 této Smlouvy, bere Nájemce na vědomí, že v případě potřeby násilného vstupu do Prostor za podmínek uvedených v tomto článku nese náklady s tím spojené Nájemce.

17 NÁPISY, OCHRANNÉ ZNÁMKY

- 17.1 Nápisy ani propagační texty nesmí být upevněny ani vystaveny na fasádě Objektu nebo jakýchkoli jiných místech, která nejsou určena k propagačním a marketingovým účelům, ledaže by s tím Pronajímatel výslovně souhlasil. Pokud Pronajímatel udělí svůj souhlas podle věty první, je Nájemce povinen získat veškerá nezbytná povolení od příslušných úřadů a zajistit dodržení příslušných právních předpisů. Veškeré náklady vzniklé v této souvislosti hradí Nájemce. Nájemce zajistí řádné a bezpečné upevnění nápisů odsouhlasených Pronajímatelem.
- 17.2 Po ukončení této Smlouvy Nájemce uvede fasádu Objektu nebo jakákoli jiná místa, na která upevnil nebo vystavil nápisy a propagační texty, do původního stavu.

- 17.3 V případě, že ze strany Nájemce má dojít k významnějšímu rebrandingu či refreshingu Prostorů užívaných k naplnění účelu této Smlouvy, je Nájemce povinen získat předchozí písemný souhlas Pronajímatele s takovou změnou.

18 PŘEDÁNÍ PROSTOR PO UKONČENÍ NÁJEMNÍHO VZTAHU

- 18.1 Skončí-li tento Nájem na základě výpovědi, odstoupení nebo uplynutí Doby nájmu, bude mít Pronajímatel právo v souladu s § 2225 Občanského zákoníku požadovat od Nájemce navrácení Prostorů v jejich původním stavu ke dni podpisu Původní smlouvy na náklady Nájemce, s výjimkou běžného opotřebení, neuvědomí-li Pronajímatel Nájemce o tom, aby některé zhodnocení nebo úpravy stanovené Pronajímatelem v Prostorách ponechal. V případě, že Prostory získají z jakéhokoli důvodu na hodnotě, včetně z důvodu jakýchkoli prací nebo příspěvků Nájemce, nebude Pronajímatel povinen vyplatit Nájemci náhradu za toto zhodnocení s tím, že Smluvní strany se dohodly na vyloučení použití § 2220 Občanského zákoníku. Při předání Prostorů z nich Nájemce odstraní veškeré vestavěné obchodní vybavení, změny, přístavby a dekorace a uvede Prostory do původního stavu ke dni podpisu Původní smlouvy, nebude-li dohodnuto jinak. Nájemce se výslovně zavazuje, že:
- a) při stěhování a před i jen částečným vyklizením zařízení z Prostorů předloží Pronajímateli potvrzení o zaplacení Nájemného a Poplatků za služby a jejich příslušenství za celou dobu platnosti Smlouvy; to se týká i takových částek, které je Nájemce povinen zaplatit do skončení platnosti Smlouvy;
 - b) uhradí náklady na opravy, které je Nájemce dle Smlouvy povinen provést;
 - c) za tímto účelem bude nejpozději v den účinnosti výpovědi, odstoupení nebo uplynutí Doby nájmu za přítomnosti obou Smluvních stran a na náklady Nájemce vyhotoven předávací protokol, v němž bude uveden soupis oprav, které je Nájemce povinen uhradit. Jednání, na kterém bude vyhotovován předávací protokol, se bude konat na základě písemné výzvy zasláné jednou ze Smluvních stran druhé smluvní straně emailem;
 - d) v případě, že by se Nájemce nedostavil v den a hodinu na místo vyhotovení předávacího protokolu, bude předávací protokol sepsán oprávněnou osobou Pronajímatele, jehož obě Smluvní strany tímto zmocňují k tomu, aby tento předávací protokol vyhotovil a za obě Smluvní strany podepsal. Takto vyhotovený předávací protokol bude mít stejnou váhu jako protokol, jehož sepsání by se obě Smluvní strany účastnily a jež by podepsaly;
 - e) zaplatí Pronajímateli částku za opravy uvedené v předávacím protokolu, a to na základě předložení faktur vystavených Pronajímateli společnostmi, které tyto práce prováděly. Nájemce je povinen zaplatit tyto částky Pronajímateli i v případě, že Nájemce se neúčastnil podepsání předávacího protokolu, a tudíž tento protokol podepsala oprávněná osoba Pronajímatele, a také v případě, že Nájemce odmítl podepsat předávací protokol.
 - f) pokud Nájemce po ukončení nájemního vztahu řádně nepředá Předmět nájmu Pronajímateli do deseti (10) dnů po skončení Nájmu, je Pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění Nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení Prostorů svépomocí, a to na náklady Nájemce. V takovém případě tedy Pronajímatel nejprve Nájemce písemně vyzve k vyklizení Prostorů v náhradním termínu (přičemž tento náhradní termín bude stanoven nejméně pět pracovních dnů po dni, kdy byla výzva k vyklizení odeslána datovou schránkou). Pokud Nájemce ani v tomto náhradním termínu prostory sám nevyklidí a řádně Pronajímateli nepředá Předmět nájmu, je Pronajímatel oprávněn prostory sám vyklidit a movité věci Nájemce umístit po dobu 30 dní v náhradních prostorách, to vše na náklady Nájemce.

19 ŽIVNOSTENSKÉ OPRÁVNĚNÍ

- 19.1 Nájemce se zavazuje, že po dobu od data podpisu Smlouvy do data skončení Doby nájmu nebo dřívějšího skončení Smlouvy:
- bude udržovat platnost svého živnostenského oprávnění nebo jiného obdobného oprávnění k provozování podnikání a
 - neučiní nic, co by vedlo k ukončení platnosti živnostenského nebo jiného oprávnění, které jej opravňuje k užívání Prostor pro účely uvedené v článku 3 části A Smlouvy.

20 ZÁNİK SMLOUVY

- 20.1 Před uplynutím sjednané Doby nájmu lze tuto Smlouvu ukončit:
- pisemnou výpovědí za podmínek uvedených ve Smlouvě či v Občanském zákoníku, zejména v § 2308 a 2309 Občanského zákoníku;
 - dohodou Smluvních stran; v tomto případě platnost a účinnost Smlouvy končí dnem uvedeným v dohodě;
 - odstoupením od Smlouvy za podstatné porušení Smlouvy dle podmínek uvedených níže.
- 20.2 Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a začíná běžet prvním (1.) dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.
- 20.3 Za podstatné porušení Smlouvy ze strany Nájemce se považuje:
- prodlení s úhradou splatného Nájemného, zálohy na služby, doplatku na služby či jejich části dobu delší než třicet (30) kalendářních dnů;
 - postoupení práv, sjednání podnájmu či převedení práv a povinností Nájemce na třetí osobu bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele, neboť takové jednání je pro rozpor s touto Smlouvou neplatné;
 - změna předmětu podnikání Nájemce v Prostorách bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - užívání Prostor k jakékoliv jiné činnosti než k činnosti specifikované ve Smlouvě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - zvláště hrubé porušení povinností Nájemce vyplývajících ze Smlouvy či obecně závazných právních předpisů vztahujících se k Prostorům;
 - opomenutí informování Pronajímatele o probíhajícím insolvenčním řízení týkajícího se majetku Nájemce tak, aby bylo Pronajímateli umožněno uplatit veškeré jeho pohledávky vůči Nájemci na základě Smlouvy.
- 20.4 Pronajímatel je povinen před odstoupením zaslat Nájemci písemné upozornění a vznik důvodů, které opravňují Pronajímatele k odstoupení, a poskytnout Nájemci lhůtu alespoň 15 (patnáct) dnů k nápravě. Povinnost podle předchozí věty Pronajímatel nemá, jestliže ke vzniku důvodu, který opravňuje Pronajímatele k odstoupení, došlo opakovaně.
- 20.5 Pronajímatel je rovněž oprávněn od Smlouvy odstoupit či ji vypovědět v případě, že bude Prostory potřebovat k plnění funkcí státu dle § 27 odst. 1 Zákona o majetku státu. V tomto případě činí výpovědní lhůta tři (3) měsíce a začíná běžet prvním (1.) dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď Smlouvy doručena Nájemci.
- 20.6 Za podstatné porušení Smlouvy ze strany Pronajímatele se považuje neposkytnutí služeb spojených s Nájmem více než třicet (30) kalendářních dnů, a to ani přes předchozí písemné upozornění Nájemce, nebo jakékoliv jiné porušení odst. 5.2, čl. 5, této smlouvy.

- 20.7 Odstoupením jakékoliv ze Smluvních stran od Smlouvy není podle § 2005 odst. 2 Občanského zákoníku dotčen nárok na zaplacení smluvní pokuty ani nárok na náhradu škody.

21 OPRAVNĚNÉ OSOBY

- 21.1 Každá ze Smluvních stran jmenuje oprávněnou osobu, popř. zástupce oprávněné osoby. Oprávněné osoby budou zastupovat Smluvní stranu ve všech záležitostech souvisejících s plněním této Smlouvy.
- 21.2 Oprávněné osoby nejsou zmocněny k jednání, jež by mělo za přímý následek změnu této Smlouvy nebo jejího předmětu.
- 21.3 Jména oprávněných osob jsou uvedena v Příloze č. 2 této Smlouvy.
- 21.4 V případě potřeby jakýchkoliv souhlasů pro touto Smlouvou vymezené činnosti je Nájemce povinen obrátit se výlučně na Odbor hospodářských služeb Pronajímatele.
- 21.5 Smluvní strany jsou oprávněny změnit oprávněné osoby, jsou však povinny na takovou změnu druhou Smluvní stranu písemně upozornit. Zmocnění zástupce oprávněné osoby musí být písemné s uvedením rozsahu zmocnění.

22 SOUČINNOST A VZÁJEMNÁ KOMUNIKACE SMLUVNÍCH STRAN

- 22.1 Smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat a poskytovat si veškeré informace potřebné pro řádné plnění svých závazků. Smluvní strany jsou povinny informovat druhou Smluvní stranu o veškerých skutečnostech, které jsou nebo mohou být důležité pro řádné plnění této Smlouvy.
- 22.2 Smluvní strany jsou povinny plnit své závazky vyplývající z této Smlouvy tak, aby nedocházelo k prodlení s plněním jednotlivých termínů a s prodlením splatnosti jednotlivých peněžních závazků.
- 22.3 Veškerá komunikace mezi Smluvními stranami bude probíhat prostřednictvím oprávněných osob dle Přílohy č. 2 této Smlouvy, statutárních orgánů Smluvních stran, popř. jimi písemně pověřených osob.
- 22.4 Všechna oznámení mezi Smluvními stranami, která se vztahují k této Smlouvě, nebo která mají být učiněna na základě této Smlouvy, musí být učiněna v písemné podobě a druhé Smluvní straně doručena osobně, doporučeným dopisem či jinou formou registrovaného poštovního styku na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, není-li stanoveno nebo mezi Smluvními stranami dohodnuto jinak. Nemá-li komunikace dle předchozí věty vliv na platnost a účinnost Smlouvy, připouští se též doručení prostřednictvím e-mailu na čísla a adresy oprávněných osob. Pronajímatel je oprávněn komunikovat s Nájemcem prostřednictvím datové schránky. Nájemce bere na vědomí, že dle zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů, je Pronajímatel povinen doručovat právnické osobě, která má zpřístupněnu svou datovou schránku, prostřednictvím datové schránky.
- 22.5 Ukládá-li Smlouva vyhotovit nějaký dokument, může být doručen buď v tištěné podobě nebo v elektronické (digitální) podobě jako dokument aplikace MS Word verze 2003 nebo vyšší, MS Excel 2003 nebo vyšší či PDF na dohodnutém médiu.
- 22.6 Smluvní strany se zavazují, že v případě změny obchodního názvu, sídla, doručovací adresy nebo e-mailové adresy budou o této změně druhou Smluvní stranu informovat nejpozději do 3 (tří) pracovních dnů.

- 22.7 Nájemce je podle ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti s úhradou zboží nebo služeb z veřejných výdajů.

23 SMLUVNÍ POKUTY

- 23.1 Za porušení kterékoliv povinnosti Nájemce uvedené v článku 4 této Smlouvy je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200 000 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých), a to za každý jednotlivý případ porušení.
- 23.2 Za porušení povinnosti Nájemce uvedené v článku 15.3 této Smlouvy, kdy nepředloží na výzvu Pronajímatele požadované dokumenty, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 25 000 Kč (slovy: dvacet pět tisíc korun českých), a to za každý jednotlivý případ porušení.
- 23.3 Za porušení povinnosti Nájemce uvedené v článku, 11.2, 11.4, 16.1, 16.2, 17.2 Smlouvy je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých), a to za každý jednotlivý případ porušení.
- 23.4 Za porušení povinnosti Nájemce uvedené v článku 11.9, 13.4, 17.1, 17.3 a 20.3 Smlouvy a neopatří si předchozí písemný souhlas vyžadovaný tímto ustanovením je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 200 000 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých), a to za každý jednotlivý případ porušení.
- 23.5 Za porušení povinnosti Nájemce uvedené v článku 19.1 Smlouvy při předání Prostor, je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 200 000 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých), a to za každý započatý den prodlení s plněním povinnosti dle článku 19.1 Smlouvy, a to až do dne jejího splnění.
- 23.6 V případě, že Nájemce nevyklidí a nepředá Prostory po ukončení platnosti Smlouvy zpět Pronajímateli, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200 000 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých), a to za každý i započatý den, kdy Nájemce Prostory nevyklidí a nepředá.
- 23.7 Smluvní pokuty jsou splatné jedenadvacátý (21.) den ode dne doručení písemné výzvy oprávněné Smluvní strany k jejich úhradě povinnou Smluvní stranou, není-li ve výzvě uvedena lhůta delší.
- 23.8 Není-li dále stanoveno jinak, zaplacení jakékoliv sjednané smluvní pokuty nezbavuje povinnou Smluvní stranu povinnosti splnit své závazky.
- 23.9 Každá ze smluvních stran je oprávněna požadovat náhradu škody i v případě, že se jedná o porušení povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to v celém rozsahu.

24 ŘEŠENÍ SPORŮ

- 24.1 Smluvní strany se dohodly, že smluvní vztah upravený touto Smlouvou a právní vztahy ve Smlouvě výslovně neupravené a z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména pak Občanským zákoníkem a Zákonem o majetku státu.
- 24.2 Smluvní strany se zavazují vyvinout maximální úsilí k odstranění vzájemných sporů vzniklých na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou, včetně sporů o její výklad či platnost, a usilovat o jejich vyřešení nejprve smírně prostřednictvím jednání oprávněných osob nebo pověřených zástupců.

- 24.3 Nebude-li sporná záležitost vyřešena do šedesáti (60) dnů ode dne doručení výzvy k smírnému vyřešení sporu zaslané kteroukoliv Smluvní stranou druhé Smluvní straně, bude tento spor rozhodován s konečnou platností u příslušného obecného soudu České republiky.
- 24.4 Smluvní strany se dohodly, že v souladu s § 89a zákona č. 99/1963, občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, bude výlučně pro veškeré spory z této Smlouvy plynoucími, místně příslušný soud Pronajímatele.

25 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 25.1 Tato Smlouva se řídí českým právem.
- 25.2 Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran o předmětu této Smlouvy.
- 25.3 Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí, pokud to povaha těchto práv a povinností nevyklučuje, na právní nástupce Smluvních stran.
- 25.4 Pokud by se kterékoliv ustanovení této Smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným nebo se jím stalo po uzavření této Smlouvy, pak tato skutečnost nezpůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této Smlouvy, nevyplyvá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.
- 25.5 Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2315 Občanského zákoníku; skončí-li Nájem Nájemce výpovědí ze strany Pronajímatele z jakéhokoliv důvodu, Nájemce nemá nárok na náhradu za převzetí zákaznické základny.
- 25.6 Smluvní strany vylučují rovněž aplikaci ustanovení § 557 Občanského zákoníku.
- 25.7 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou níže uvedené přílohy:
- Příloha č. 1: Plán Prostor
- Příloha č. 2: Oprávněné osoby Smluvních stran
- Příloha č. 3: Výpočtový list
- 25.8 Výše uvedené přílohy jsou rozhodné pro stanovení práv a povinností Smluvních stran po dobu účinnosti této Smlouvy. Podstatné změny nebo odchylky od obsahu těchto příloh za dobu účinnosti této Smlouvy vyžadují písemný souhlas Pronajímatele – Ministerstvo pro místní rozvoj, Oddělení hospodářských služeb. Výše uvedená ustanovení této Smlouvy tím nejsou dotčena.
- 25.9 Smluvní strany souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla veřejně přístupná ve smyslu příslušných obecně závazných právních předpisů, může být zejména bez jakéhokoliv omezení zveřejněna na oficiálních internetových stránkách ministerstva pro místní rozvoj (www.mmr.cz).
- 25.10 Smluvní strany se dohodly, že v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), tuto Smlouvu v registru smluv uveřejní Ministerstvo pro místní rozvoj a zavazuje se zaslat tuto Smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv nejpozději do 5 dnů od uzavření Smlouvy.
- 25.11 Tuto Smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou Smluvních stran ve formě číslovaných dodatků této Smlouvy, podepsaných osobami oprávněnými jednat jménem Smluvních stran s uvedením čísla CES Pronajímatele, které je uvedeno v záhlaví této Smlouvy.
- 25.12 Tato Smlouva je vyhotovena v listinné podobě, v českém jazyce ve 3 (třech) vyhotoveních s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží 2 (dvě) vyhotovení a Nájemce 1 (jedno) vyhotovení.

Smluvní strany prohlašují, že je jim znám celý obsah Smlouvy a že tuto Smlouvu uzavřely na základě své svobodné a vážné vůle. Na důkaz této skutečnosti připojují své podpisy.

V Praze dne 14. 6. 2023

Za Pronajímatele:

MINISTER

S

Česká republika
Ministerstvo pro místní rozvoj
Mgr. Květoslava Hlístová

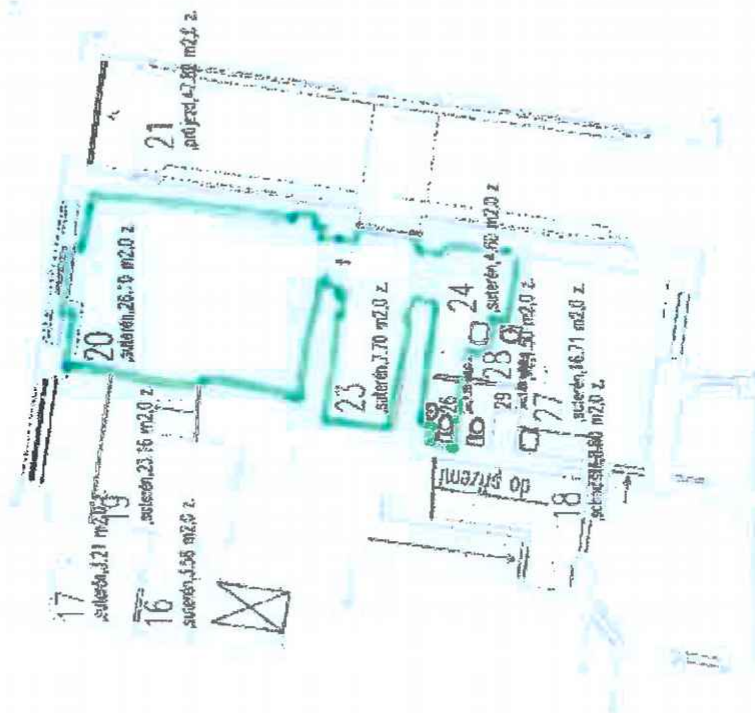
V Praze dne 14. 6. 2023

Za Nájemce:

Galerie Zdeněk Sklenář s.r.o.
Ilona Sklenářová, jednatelka

Příloha č. 1
Plán Prostor

1. suterén



Příloha č. 2
Oprávněné osoby Smluvních stran

ZA PRONAJÍMATELE

- ve věcech smluvních a obchodních

Jméno, příjmení	Mgr. Květoslava Hlistová
Adresa	Staroměstské náměstí 6, 110 15 Praha 1 – Staré Město
E-mail	[REDACTED]
Telefon	[REDACTED]

- ve věcech technických a realizačních

Jméno, příjmení	Mgr. Lucie Šlajchrtová
Adresa	Staroměstské náměstí 6, 110 15 Praha 1 – Staré Město
E-mail	[REDACTED]
Telefon	[REDACTED]

ZA NÁJEMCE

- ve věcech smluvních a obchodních

Jméno, příjmení, funkce	Ilona Sklenářová, jednatelka
Adresa	Mikulandská 135/7, 110 00 Praha 1 – Nové Město
E-mail	[REDACTED]
Telefon	[REDACTED]

- ve věcech technických a realizačních

Jméno, příjmení, funkce	Petr Špaček
Adresa	Mikulandská 135/7, 110 00 Praha 1 – Nové Město
E-mail	[REDACTED]
Telefon	[REDACTED]

Příloha č. 3

Výpočtový list

pro výpočet úhrad za služby spojené s nájmem nebytových prostor v objektech Ministerstva
pro místní rozvoj ČR,

Nájemce: **Galerie Zdeněk Sklenář s.r.o.**
Objekt: **Salvátorská 932/6, 110 00 Praha 1 - Staré Město**

Úhrady za služby (zálohy):

1. Ústřední vytápění

Měsíční záloha: 1 500,00 Kč
Celkem ročně 18 000,00 Kč

2. Vodné a stočné, odvod srážkových vod

Měsíční záloha: 150,00 Kč
Celkem ročně: 1 800,00 Kč

3. Elektrická energie

Měsíční záloha: 1 000,00 Kč
Celkem ročně: 12 000,00 Kč

4. Odvoz odpadu:

Náklady na svoz a likvidaci odpadu si zajišťuje nájemce na svůj náklad.

Měsíční zálohy za služby celkem: 2 650,00 Kč
Celkem ročně: 31 800,00 Kč