

č.j. 50



Městská část Praha 7,
nář. Kpt. Jaroše 1000/7, 170 00 Praha 7,
IČ: 00063754, DIČ: CZ00063754
zastoupená starostou Městské části Praha 7, Markem Ječménkem
bankovní spojení – Česká spořitelna, a.s., pobočka Praha 7,
č. účtu: [redacted] variabilní symbol: [redacted]
na straně jedné jako **pronajímatel**

a

Akademie výtvarných umění v Praze
se sídlem U akademie 4, 170 00 Praha 7
IČ: 60461446 DIČ: CZ60461446
zastoupená kvestorem ing. Vladimírem Kaluginem
bankovní spojení – KB
č. účtu: [redacted]
na straně druhé jako **nájemce**

uzavřeli spolu níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s usnesením Rady Městské části Praha 7 č. 0620/13-R z jednání č.41, ze dne 06.08.2013, tuto:

SMLOUVU

o nájmu nebytových a dalších prostor

Článek 1

Úvodní ustanovení

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že podle zákona o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí č. 172/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je hlavní město Praha vlastníkem majetku specifikovaného v čl. 2 této smlouvy, přičemž na základě zákona o hlavním městě Praze č. 131/2000 Sb. a obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. HMP (dále též „Statut hlavního města Prahy“) byl tento majetek svěřen do správy Městské části Praha 7, která vykonává práva a povinnosti pronajímatele.

1.2. Pronajímatel prohlašuje, že jeho právo nakládat s nemovitostmi specifikovanými v čl. 2 této smlouvy není ničím omezeno, že na pozemku nevážnou žádná do katastru nemovitostí zapisovaná práva, dluhy ani jiné právní povinnosti.

Článek 2

Předmět nájmu

2.1 Předmětem nájmu dle této smlouvy je

- a) Ateliér č. 101 umístěný ve vnitrobloku objektu č.p. 825, na pozemku parc. č. 1757 v k.ú. Holešovice, obci Praha, na adrese Veletržní 825/65, 170 00 Praha 7 – Holešovice o celkové užité ploše ateliéru s příslušenstvím 33,62 m².
- b) Ateliér č. 102 umístěný ve vnitrobloku objektu č.p. 825, na pozemku parc. č. 1757 v k.ú. Holešovice, obci Praha, na adrese Veletržní 825/65, 170 00 Praha 7 – Holešovice o celkové užité ploše ateliéru s příslušenstvím 38,34 m².

- c) Ateliér č. 103 umístěný ve vnitrobloku objektu č.p. 825, na pozemku parc. č. 1757 v k.ú. Holešovice, obci Praha, na adrese Veletržní 825/65, 170 00 Praha 7 – Holešovice o celkové užité ploše ateliéru s příslušenstvím 63,89 m².

(dále společně jako „předmět nájmu“)

2.2 Přílohou této smlouvy je plánec pronajatých ateliérů.

2.3 Nájemce potvrzuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a považuje jej za vyhovující a odpovídající pronajatému účelu.

Článek 3 Doba nájmu

3.1 Nájem se sjednává na dobu neurčitou počínaje 01.09.2013. Fyzické protokolární předání předmětu nájmu bude provedeno nejpozději do 14 dnů od podpisu smlouvy. Nájemce přejímá předmět nájmu ve stavu, jak stojí a leží.

3.2 Nájem končí písemnou výpovědí nebo písemnou dohodou stran. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu i bez udání důvodu.

3.3 Výpovědní lhůta činí šest měsíců započne běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

3.4 Takovou výpovědí končí nájemní poměr k poslednímu dni šestého měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

3.5 Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět ve lhůtě jednoho měsíce z důvodu, že nájemce je v prodlení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc nebo z důvodu, že nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo že mu hrozí značná škoda nebo z důvodu, že nájemce provádí na předmětu nájmu úpravy, které nebyly odsouhlaseny pronajímatelem nebo případně z důvodu, že nájemce neprovádí údržbu předmětu nájmu. Takovou výpovědí končí nájemní poměr k poslednímu dni měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

3.6 Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět ve lhůtě jednoho měsíce stane-li se předmět nájmu – aniž by nájemce porušil svoji povinnost – nezpůsobilým k obvyklému užívání. Takovou výpovědí končí nájemní poměr k poslednímu dni měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena. Pronajímatel v takovém případě vrátí nájemci poměrnou část již zaplaceného nájemného.

Článek 4 Cena nájmu a úhrada nájmu

4.1 Nájemné za předmět nájmu v rozsahu čl. II této smlouvy se sjednává smluvně a činí 900,- Kč/m²/rok, tj. 122.265,- Kč/135,85 m²/rok.

4.2 Nájemné je dle § 51 zákona č. 235/2004 Sb. v platném znění, osvobozeno od daně bez nároku na odpočet daně.

4.3 Nájemce prohlašuje, že má dostatek finančních prostředků k úhradě dohodnuté ceny.

4.4 Neuzívání předmětu nájmu nájemcem po dobu trvání nájmu nezbavuje nájemce povinnosti platit nájemné a hradit náklady na poskytované služby, pokud příčina neuzívání není způsobena pronajímatelem.

4.5 Nájemné se platí podle těchto zásad:

a) nájemné je splatné měsíčně předem ve výši 1/12, celého ročního nájemného, tj. ve výši 10.188,75 Kč vždy desátého kalendářního dne běžného měsíce, za který je platba prováděna

b) nájemné je povinen nájemce hradit na účet pronajímatele MČ Praha 7, spravovaný správní firmou Sedmá ubytovací s.r.o., na číslo účtu [REDAKCE], v.s. [REDAKCE]. Nájemné se považuje za uhrazené dnem, kdy příslušná banka připiše platbu na účet pronajímatele.

c) Smluvní strany se tímto dohodly, že nájemné bude každoročně, nejdříve však v roce 2015, pronajímatelem automaticky zvýšené o výši inflace dle průměrného ročního indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českého statistického úřadu za uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení bude účinné prvním dnem kalendářního pololetí následujícího po úředním oznámení indexu ISC. Valorizaci nájemného sdělí pronajímatel nájemci dopisem zaslaným na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.

Článek 5 Úhrada za služby poskytované pronajímatelem

5.1. Služby spojené s užíváním pronajímaných nemovitostí (el. energie, vodné, stočné, odpad a další), bude provozovatel hradit svým jménem a na svůj účet s tím, že veškerá tato média převede provozovatel na svoji osobu, k čemuž mu pronajímatel poskytne nezbytnou součinnost.

5.2 Nájemce je povinen v případě služeb poskytovaných pronajímatelem platit za poskytnuté služby pronajímateli zálohově měsíčně v částce stanovené výpočtovým listem a to na účet správní firmy, který bude nájemci sdělen po podpisu této smlouvy.

5.3 Na ostatní služby, zajišťované třetí stranou, si nájemce uzavře příslušné smlouvy s jednotlivými dodavateli.

5.4 Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit sjednané zálohy, a to úměrně v závislosti na změně cen těchto služeb nebo změně jejich rozsahu, a to s účinností od prvního měsíce následujícího po této změně. O změně výše zálohy bude pronajímatel prostřednictvím správní firmy písemně předem informovat nájemce.

5.5 Nájemce je povinen si zajistit průběžný odvoz a likvidaci komunálního a dalšího odpadu na své náklady a své nebezpečí, a to způsobem, který v souladu s právními předpisy nenaruší činnost pronajímatele, ostatních nájemců nebo návštěvníků budovy.

Článek 6 Právo průchodu a průjezdu domem Veletržní 65/825 v Praze 7

6.1 Právo průchodu a průjezdu domem č.p. 825 na pozemku parc.č. 1757, k.ú. Holešovice pro nájemce vyplývá z práva nájmu předmětu nájmu.

6.2 Právo průchodu a průjezdu domem č.p. 825 na pozemku parc.č. 1757, k.ú. Holešovice pro zaměstnance nájemce vyplývá z práva nájmu předmětu nájmu.

6.3 Právo průchodu a průjezdu domem č.p. 825 na pozemku parc.č. 1757, k.ú. Holešovice pro klienty nájemce vyplývá z práva nájmu předmětu nájmu.

Článek 7 **Kauce**

Nájemce složil a pronajímatel přijal před podpisem této smlouvy částku ve výši 20.000,- Kč na účet pronajímatele, číslo účtu: [REDAKCE] v.s. [REDAKCE] jako kauci, která bude vyúčtována při skončení nájemního vztahu.

Pronajímatel je oprávněn tyto prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem.

Článek 8 **Ostatní práva a povinnosti pronajímatele**

8.1 Pronajímatel je povinen předmět nájmu udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému způsobu užívání, zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu nájmu a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s nájmem spojeno.

8.2 Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu za doprovodu nájemce za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy nebo z důvodu nutnosti provedení jiného nezbytného opatření. S výjimkou případu důvodného podezření na porušování smluvních podmínek je pronajímatel oprávněn provádět kontrolu dodržování podmínek smlouvy maximálně jednou za kalendářní čtvrtletí.

8.3 Pronajímatel a jím pověřené osoby jsou ve výjimečných případech oprávněni vstoupit do předmětu nájmu i v nepřítomnosti nájemce, pokud to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav, živelná pohroma nebo podobná skutečnost. O tomto vstupu je pronajímatel povinen okamžitě telefonicky informovat nájemce, pokud nebylo možno ho informovat předem.

8.4 Pronajímatel nenese odpovědnost za poškození, ztrátu či zničení movitého majetku umístěného v pronajatých prostorách nájemcem či s jeho souhlasem třetí osobou.

Článek 9 **Ostatní práva a povinnosti nájemce**

9.1 Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu jako celek do užívání třetí osobě (nedovolený podnájem, výpůjčka apod.). Nájemce není oprávněn předmět nájmu prodat, zastavit či jinak omezit práva pronajímatele.

9.2 Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby tento majetek pronajímatele byl chráněn před poškozováním nad míru obvyklého opotřebení.

9.3 S odkazem na vyhlášený záměr pronájmu předmětu nájmu na základě, kterého je uzavřena tato nájemní smlouva je nájemce povinen zachovat účel současného využití předmětu nájmu jako ateliér.

9.4 Nájemce je povinen provádět veškerou běžnou údržbu předmětu nájmu, běžné opravy, úpravy a úklid, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce není oprávněn požadovat na pronajímatelích úhradu nákladů vynaložených na údržbu podle předchozí věty, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nepostará-li se nájemce o provedení údržby, je pronajímatel oprávněn provést údržbu po předchozím písemném upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat na nájemci náhradu. Běžnou údržbou, běžnými opravami a úpravami se rozumí pro účely provádění údržby nájemcem drobné opravy a výměny zařízení pronajímatele umístěné v předmětu nájmu uvedené v ust. § 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb. a povinnost nájemce nést náklady na běžnou

.držbu uvedené v ust. § 6 téhož nařízení vlády a dále provádění takových stavebních prací, které svým charakterem nemají povahu technického zhodnocení pronajatých nemovitostí.

9.4 Dojde-li v důsledku neplnění povinnosti nájemce podle odst. 2. a 3. tohoto článku na předmětu nájmu ke škodě, odpovídá za ni nájemce.

9.5 Nájemce není oprávněn provádět úpravy vedoucí k technickému zhodnocení nemovitosti nebo jiné změny na předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele a příslušného rozhodnutí stavebního úřadu. Dojde-li se souhlasem pronajímatele k úpravám nebo změnám na předmětu nájmu, zavazuje se nájemce uvést ke dni skončení nájemního poměru předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se strany písemně jinak. Není-li uvedení do původního stavu možné, není nájemce oprávněn požadovat po pronajímateli úhradu nákladů spojených se změnou nebo úpravou nebo to, o co se provedením změn nebo úprav zvýšila hodnota předmětu nájmu. V souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů dává pronajímatel svůj předběžný souhlas s odepisováním vložených investic nájemcem; o výši finanční částky na pořízení technického zhodnocení nájemcem bude nájemce informovat pronajímatele včetně předložení originál dokladů o úhradě technického zhodnocení. Tento předběžný souhlas nenahrazuje souhlas pronajímatele s úpravami, jejich výši, ani vyjádření stavebního úřadu

9.6 Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat platné právní předpisy.

9.7 U zařízení, kterými si nájemce předmět nájmu vybaví, a to včetně osvětlovacích těles, zajišťuje nájemce veškerou údržbu, opravy i revize, a to v rozsahu a způsobem daným obecně závaznými předpisy a technickými normami, které se na tato zařízení vztahují. Vybavení elektrickými zařízeními je nájemce povinen předem projednat s hlavním energetikem pronajímatele.

9.8 Nájemce nemá právo k právním úkonům směřujícím ke vzniku práv třetích osob k předmětu nájmu. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce ponechat předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu třetím osobám.

9.9 Za bezpečnost, ochranu zdraví a za požární ochranu v předmětu nájmu odpovídá v rozsahu obecně závazných i předaných předpisů nájemce, a to vůči svým zaměstnancům, návštěvníkům či jiným osobám, které se s jeho vědomím v předmětu nájmu zdržují. V tomto smyslu a rozsahu odpovídá nájemce i za stav majetku, vneseného jím do objektu k dovybavení nebytových prostor.

9.10 Nájemce se zavazuje uzavřít se správcem objektu dohodu o poskytnutí zařizovacího předmětu ve vlastnictví pronajímatele a dle této hradit udržovací poplatek, včetně údržby a oprav v intencích odst. 9.4 tohoto článku.

Článek 10 **Daň z nemovitosti**

Daň z z pronajatých nemovitostí hradí v souladu se zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí pronajímatel.

Článek 11 **Sankční ustanovení**

11.1 V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného o více jak pět dnů vzniká pronajímateli právo na smluvní pokutu ve výši 0,1 % dlužné částky za každý i započatý den prodlení, nejméně však 500,- Kč za každých 30 dní prodlení. Uplatnění smluvní pokuty nevylučuje uplatnění zákonných sankcí ve formě úroku z prodlení ve výši stanovené příslušnými právními předpisy.

1.2 Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu v den ukončení nájmu nebo v den stanovený dohodou, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši desetinásobku denního nájemného za každý den prodlení. Denním nájemným se rozumí částka vypočtená jako podíl z dohodnutého nájemného děleného příslušným počtem dnů připadajícím na dohodnuté nájemné.

11.3 O předání a převzetí předmětu nájmu se smluvní strany zavazují pořídit písemný protokol. Pro případ, kdy některá ze smluvních stran odmítne písemný protokol pořídit, je druhá smluvní strana oprávněna pořídit popis stavu předmětu nájmu za účasti třetí nezávislé osoby, kdy takto pořízený popis bude pro případné vypořádání vzájemných nároků určující.

Článek 12 Přechodná a závěrečná ustanovení

12.1 Sjedná se, že není-li shora stanoveno jinak, platí pro obsah nájemního poměru ust. zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/1990 Sb., a občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., v platném znění.

12.2 Pro doručování vzájemné korespondence se smluvní strany výslovně dohodly, že obě strany doručují na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nebude-li prokázáno, že vzájemně obdržely jinou adresu pro doručování. Za platné doručení se též považuje doručení do datové schránky druhé smluvní strany. Obě strany prohlašují, že zabezpečí přejímání doručené pošty

12.3 Spory, které případně vzniknou z titulu nájmu předmětu nájmu, se smluvní strany zavazují řešit především jednáním a dohodou ve smyslu a účelu sjednaného touto smlouvou a v intencích vyplývajících z jejího obsahu.

12.4 Tuto smlouvu lze měnit pouze na základě číselovaných písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

12.5 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou.

12.6 Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti podpisem této smlouvy.

12.7 Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí, souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své podpisy.

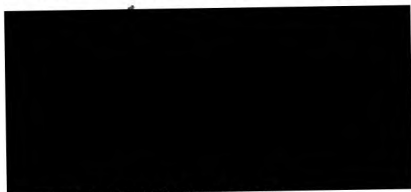
12.8 Smluvní strany souhlasí se zveřejněním textu této smlouvy na internetových stránkách Městské části Praha 7.

Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

č. 1 – Plánek umístění předmětu nájmu

č. 2 – Kopie vyhlášeného záměru na pronájem předmětu nájmu

V Praze dne 22.8.2013



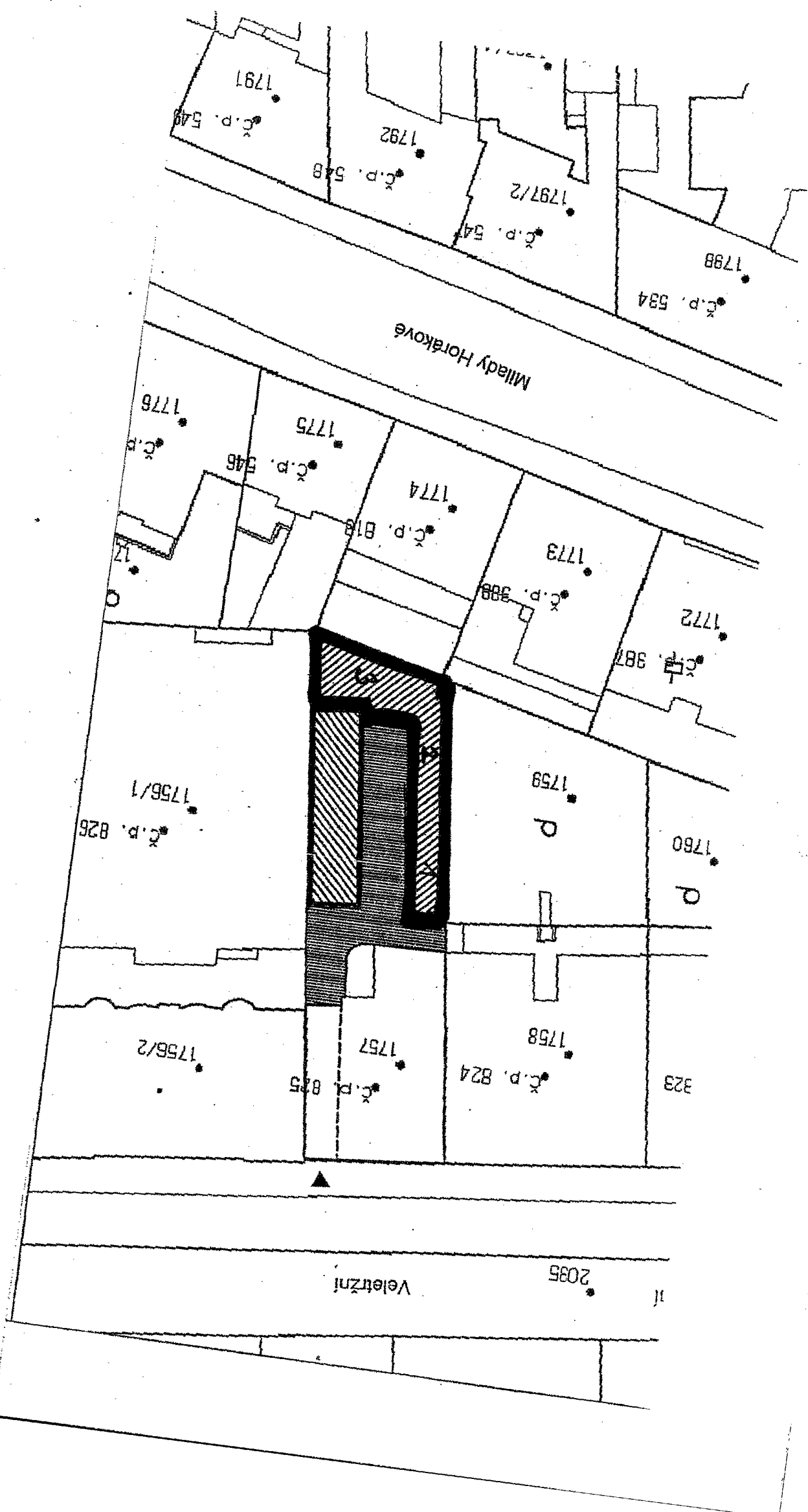
Pronajímatel

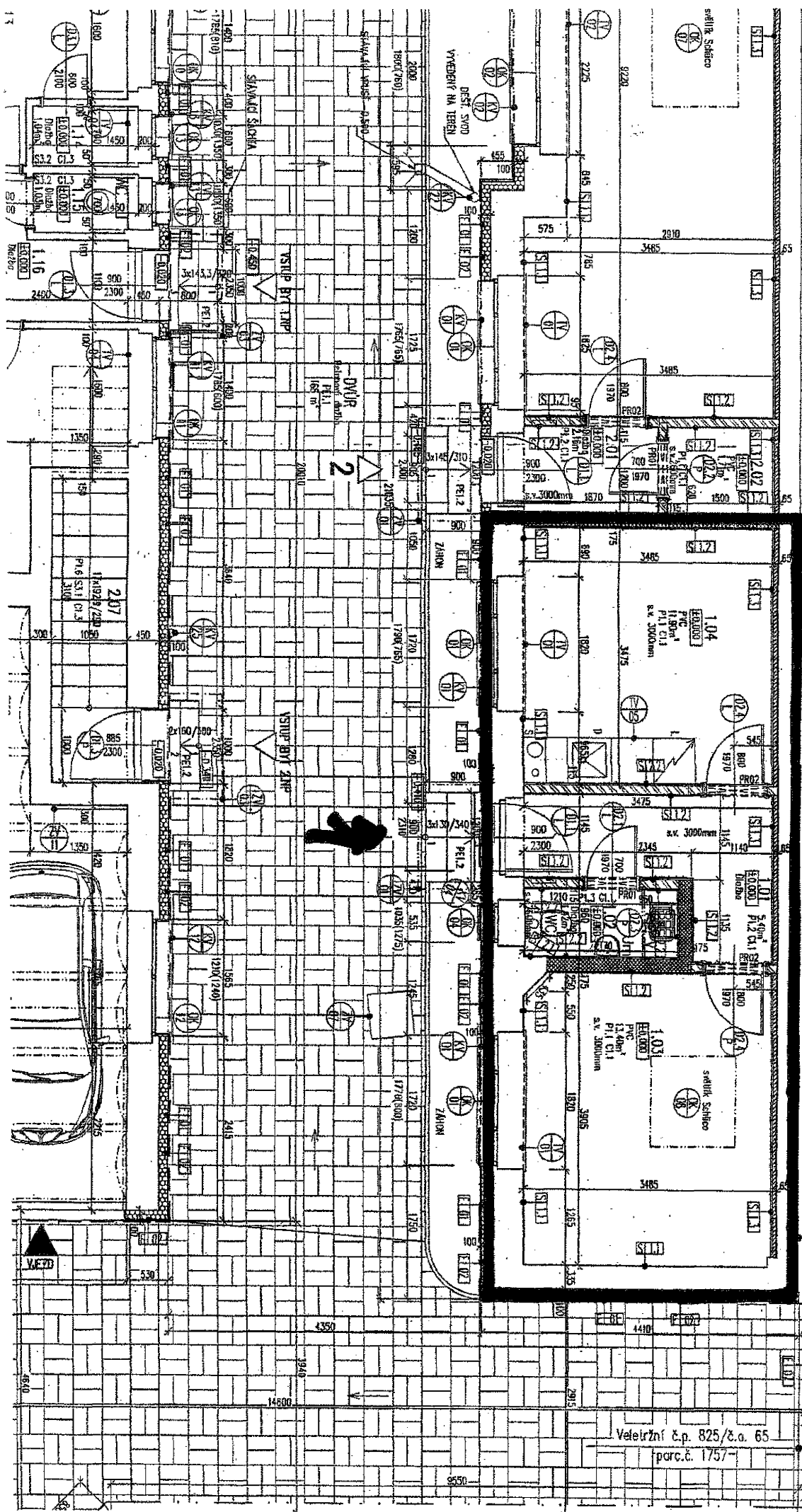


AVU
AKADEMIE VÝTVARNÝCH UMĚNÍ
v Praze
Praha 7, U Akademie 4
PSČ 170 22, IČO: 60461446



Nájemce





101	ATEJER 1	5.40
1.01	VSTUPNI HALA	1.92
1.02	WC + OKUD	13.40
1.03	ATEJER	12.90
1.04	ATEJER	33.62

parc.č. 1759

Veletržní č.p. 825/č.o. 65
parc.č. 1757-

Veletržní č.p. 824/č.o. 67
parc.č. 1758

Mlády Horákové č.p. 388/č.o. 54 Veletržní č.p. 825/č.o. 65
 parc.č. 1753 parc.č. 1757

	ATELIÉR 2	102
2.01	ZÁDVEŘÍ	2.16
2.02	ŠATNA	1.71
2.03	ATELIÉR	28.14
2.04	UMÝVÁRNA + ÚKLID	3.62
2.05	WC + SPRCHA	2.71
	CELKEM ATELIÉR 2	38.34

