

29

Č.j.: NG/215/2014

Dnešního dne, měsíce a roku uzavřeli

Národní galerie v Praze,

se sídlem: Staroměstské nám. 12, Praha 1, PSČ 110 15,
zastoupená profesorem PhDr. Vitem Vlnasem, Ph.D., pověřeným vedením
bankovní spojení KB Praha 1, číslo účtu 8839-011/0100,
IČ: 00023281,
DIČ: CZ00023281,
(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

AMADEO HOLDING s.r.o.

se sídlem: Praha 6, Španielova 1299, PSČ 163 00,
zastoupené panem Roman Lednejem (dále jen nájemce)
bankovní spojení : 35-5830130237 / 0100 , KB Rokycany
IČ: 27370721,
DIČ: CZ27370721

na straně druhé

tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

ve smyslu ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů („občanský zákoník“
nebo „NOZ“.

Preambule

Česká republika je vlastníkem budovy č.p. 530-Veletržní palác, Praha 7, Dukelských hrdinů 47, kdy budova je na pozemku parc. č. 1666 a je zapsaná v katastru nemovitostí na LV 257 pro katastrální území Holešovice a obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Pronajímatel je příslušný hospodařit s touto budovou a z titulu tohoto práva je oprávněn přenechat prostory sloužící k podnikání, které se nacházejí ve shora uvedené budově do nájmu, včetně sjednávání smluv o nájmu prostor sloužících k podnikání.

I.

Předmět smlouvy

- 1.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory sloužící podnikání pod uzavřením se zvláštním vchodem z Veletržní ulice nacházející se v přízemí budovy č.p. 530-Veletržní palác, Praha 7, Dukelských hrdinů 47, katastrální území Holešovice (dále jen „prostor(y) sloužící k podnikání“) v celkové ploše 144,5 m² (dle výkresové dokumentace)
Pronajímáný prostor sloužící k podnikání je barevně znázorněn na půdorysném plánu v **příloze č. 1** této smlouvy.
- 1.2. Pronajímatel dočasně nepotřebuje prostor sloužící k podnikání uvedený v odst. 1.1. k plnění funkcí státu nebo jiným úkolům v rámci stanoveného předmětu činnosti.

- 1.3.1. Nájemce byl pronajímatelem seznámen se skutečností, že s předmětnými prostory sloužícími k podnikání pronajímatel hospodaří na základě zák. č. 219/2000 Sb., v platném znění, a dále, že pronajaté prostory sloužící k podnikání jsou součástí památkově chráněného objektu a musí tedy dodržovat všechna opatření a omezení vyplývající z ustanovení platného zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči.

II. Účel nájmu

- 2.1. Účelem nájmu prostoru sloužícího k podnikání je jeho užívání ke kancelářskému a prezentačnímu provozu spojeného výlučně s provozováním činností daných živnostenským oprávněním nájemce, které je **přílohou č. 2** této smlouvy.
- 2.2. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory pouze k provozování činnosti stanovené v čl. II. odst. 2.1. této smlouvy, a to tak, že její forma nebude v rozporu s významem a posláním Národní galerie v Praze. Nájemce není oprávněn v prostoru sloužícího k podnikání měnit předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele
- 2.3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu jinému uživateli v jakékoli formě nebo ji užívat k jiným účelům, než je v této smlouvě uvedeno bez předchozího souhlasu pronajímatele.
- 2.4. Pronajímatel bude užívat internetové připojení.

III. Prostory sloužící k podnikání

- 3.1. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav prostor sloužících k podnikání, které nadále odpovídají účelu nájmu shora uvedenému.
- 3.3. Nájemce je oprávněn po dohodě a písemném souhlasu s pronajímatelem umístit na vhodném místě (místech) označení své firmy ve vztahu k předmětu nájmu, vhodné místo jsou především prosklené plochy do ulice Veletržní. Za dodržení platných obecních /např. OÚ/ předpisů, upravujících používání firemních poutačů a označení provozovny odpovídá nájemce. § 2305 OZ se v tomto případě vylučuje. Po předběžné dohodě schvaluje pronajímatel nájemci umístění celoplošného polepu okenní plochy místnosti č. 794E (proti sociálnímu zařízení), maximálně však tento polep bude umístěn ještě na jedné okenní ploše do ulice Veletržní. Při ukončení nájmu je nájemce povinen na své náklady celoplošný polep odstranit v souladu s čl. 10.8. smlouvy.

IV. Doba nájmu

- 4.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu od 17.2.2014 do 28.2.2019.

- 4.2. Pronajímatel může pronajaté prostory dále pronajmout nájemci na maximálně stejné období po skončení tohoto nájmu za stejných podmínek v případě, že nebude prostory sloužící k podnikání nadále potřebovat k plnění svých funkcí či funkcí státu nebo bude-li dalším pronajmutím prostor sloužících k podnikání dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci než při zachování hlavního účelu, ke kterému NG slouží, a to za podmínky, že se pronajímatel rozhodne prostory nadále pronajímat a dohodne se s nájemcem, nejpozději 3 měsíce před ukončením právního vztahu z této smlouvy, na obnovení nájemního vztahu. Výše nájemného bude určena za podmínek stanovených zák. č. 219/2000 sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.

V. Nájemné a služby

- 5.1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za prostory sloužící k podnikání vymezené v čl. I. této smlouvy:
- a) nájemné ve výši **260.100,- Kč ročně** bez DPH,
(cena nájemného stanovena 1.800,- Kč/m²/rok),
- b) zálohy na služby ve výši **101.748,- Kč ročně** bez DPH,
členění nájemného a záloh je uvedeno v následující tabulce v návaznosti na **přílohu č. 4** této smlouvy.
- Výše DPH se stanovuje v souladu s platnými právními předpisy.

nájem

Prostor	výměra v m ²	Kč/m ² /rok	Kč/rok	Kč/měsíc
	144,5	1800	260 100,00	21 675

služby

zálohy na služby - ROČNÍ			
el. energie	43 560,00		
teplo a teplá voda	14 736,00		
vodné stočné	2 208,00	vodné	stočné
		1 116,00	1 092,00
ostatní provozní služby	29 244,00		údržba
			29 244,00
internet	12 000,00		
celkem	101 748,00		

služby

zálohy na služby - MĚSÍČNÍ			
el. energie	3 630,00		
teplo a teplá voda	1 228,00		
vodné stočné	184,00	vodné	stočné
		93,00	91,00
ostatní provozní služby	2 437,00		údržba
			2 437,00
internet	1 000,00		
celkem	8 479,00		

- 5.2. Nájemné a zálohu na služby dle čl. V. odst. 5.1. bude nájemce hradit v pravidelných měsíčních platbách dle faktur pronajímatele se splatností 14 dnů ode dne vystavení faktury na účet pronajímatele u Komerční banky – č.ú. **8839-011/0100** s variabilním symbolem – **číslo vystavené faktury**.
- 5.3. Vyúčtování záloh na služby provede pronajímatel 1x ročně nejpozději do 15. února následujícího roku. Vzájemné pohledávky plynoucí z vyúčtování záloh na služby budou vyrovnány pronajímatelem při předání vyúčtování nájemci formou faktury/dobropisu se splatností 21. dnů ode dne jejího vystavení. V případě prodlení s placením uhradí dotčená strana úrok z prodlení ve výši 0,05% dlužné částky za každý započatý den prodlení. Metodika výpočtu a vyúčtování nákladů za poskytované služby vychází z poměru užívaných ploch, charakteru činnosti nájemce a délky nájemního vztahu a je součástí té smlouvy a její **přílohou č. 4**.
- 5.4. Pronajímatel bude nájemci v rámci služeb zajišťovat dodávku elektřiny, topení, teplé a studené vody, klimatizace, vzduchotechniky, úklidu, internetu a další služby, jak jsou uvedeny v této smlouvě a jejich přílohách.
- 5.5. Poskytované služby spojené s pronájmem prostor sloužících k podnikání nezahrnují telefonní poplatky za pobočkové linky, které budou v případě užívání těchto služeb fakturovány měsíčně dle tarifikace hovorů ústřednou Veletřzního paláce a včetně standardního poplatku pronajímatele za poskytnuté připojení telefonů. Specifické požadavky na úklidové práce objedná nájemce u úklidové firmy objektu na vlastní náklady. Standardní rozsah úklidových služeb je úklid prostor 2x týdně, včetně vynesení košů a doplňování hygienických potřeb na sociálním zařízení.
- 5.6. V případě, že nájemce bude v prodlení se zaplacením nájemného a zálohy na služby déle než dva pracovní dny, zavazuje se uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky za každý započatý den prodlení. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla částka připsána na účet pronajímatele.
- 5.7. Dohodnutou výši nájemného je oprávněn pronajímatel jednostranně zvýšit podle indexu cen tržních služeb Českého statistického úřadu za pronájem vlastní nemovitosti, a to překročí-li výše indexu 2% p.a. , a to vždy k 1.4. kalendářního roku na základě písemného vyrozumění. První zvýšení nájemného způsobem dle tohoto odstavce nenastane dříve než v roce 2015.
- 5.8. V případě, že dojde k mimořádnému uzavření některého z prostorů, které jsou předmětem této smlouvy, z důvodů na straně pronajímatele (zejména z provozních důvodů, havárie ústředního vytápění, vody, elektroinstalace, klimatizace, provádění rekonstrukce, apod.) a toto uzavření přesáhne dobu 2 kalendářních dnů v průběhu jednoho kalendářního měsíce, bude úhrada za nájem a služby snížena o alikvotní částku podle celkové délky uzavření provozu. O uzavření musí být pořízen zápis podepsaný oběma smluvními stranami. O odstávkách, které nemají charakter havárie, je pronajímatel povinen informovat nájemce alespoň 1 pracovní den předem, aby tomu nájemce mohl uzpůsobit svoji činnost a minimalizovat tak negativní dopady odstávky. Pronajímatel nemá povinnost zajistit nájemci odpovídající náhradní prostor.

VI. Vybavení prostor

- 6.1. Vybavení mobiliářem a dalšími potřebnými předměty v prostorách sloužících k podnikání zajišťuje nájemce na vlastní náklady.

VII. Provozní podmínky

- 7.1. Pronajímatel zajišťuje požární ochranu v objektu Veletržního paláce v souladu s platnými předpisy. Pronajímatel a nájemce v této nájemní smlouvě uzavírají Dohodu o společném zabezpečování některých úkolů na úseku požární ochrany v objektu“, která je **přílohou č. 5** této smlouvy, jejíž součástí je platný Požární řád objektu.
- 7.2. Pracovníci nájemce mají k dispozici klíče od pronajatého prostoru sloužícího k podnikání dle čl. I. odst. 1.1. této smlouvy. Seznam těchto pracovníků nájemce oprávněných k držení a užívání klíče od pronajatého prostoru sloužícího k podnikání dle čl. I. odst. 1.1. této smlouvy je uveden v předávacím protokolu, který je **přílohou č. 3** této smlouvy. Nájemce není oprávněn měnit klíčový systém bez písemné dohody se správou objektu.
- 7.3. Nájemce je povinen své zaměstnance seznámit se zásadami stanovenými touto smlouvou (především s ohledem na odst.7.1. o požární ochraně) a s Provozním řádem objektu, který je **přílohou č. 6** této smlouvy.
- 7.4. Rozsah oprávnění pracovníků nájemce ke vstupu do prostor Veletržního paláce souvisejících s předmětem nájmu je určen ročním průkazem vystaveným pronajímatelem vždy na 1 kalendářní rok. Nájemce je povinen při změně pracovníků a oprávněných osob k držení a užívání klíče od pronajatých prostor oznámit tuto změnu neprodleně pověřené osobě pronajímatele.
- 7.5. Po ukončení provozu jsou pracovníci nájemce povinni denně před svým odchodem z místností zkontrolovat jejich stav z hlediska bezpečnosti (ohněň, elektřina, voda a vniknutí neoprávněných osob) a řádně je uzamknout.
- 7.6. Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách běžnou drobnou údržbu (např. malování, výměna zářivek, opravy zámků dveří, apod.) na vlastní náklady. Údržbu a opravy zařízení pevně spojených se stavbou provádí odborná firma pronajímatele na náklady pronajímatele (svítidla, zásuvky, topná tělesa, klimatizační zařízení). Běžnou údržbou není nájemce oprávněn měnit charakter a vzhled prostoru.
- 7.7. Součástí smlouvy je předání a převzetí předmětu nájmu – viz. **příloha č. 3**

VIII. Vzájemné vztahy

- 8.1. Pronajímatel odevzdal nájemci pronajímané prostory sloužící k podnikání ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zavazuje se v tomto stavu je svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajatých prostor sloužících k podnikání spojeno.
- 8.2. Pronajímatel se zároveň zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním pronajatých prostor sloužících k podnikání.

- 8.3. Nájemce je povinen sjednat pojištění svého majetku, vneseného do pronajatých prostor anebo v nich instalovaného, jakož i pojištění odpovědnosti za škody způsobené jinému.
- 8.4. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory v rozsahu uvedeném v této smlouvě, přičemž je povinen užívat tyto prostory s péčí řádného hospodáře a hradit náklady spojené s jejich drobnými opravami a s obvyklým udržováním.
- 8.5. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se předmět nájmu nachází.
- 8.6. Jakékoliv stavební úpravy nebo změny užívání pronajatých prostor sloužících k podnikání mohou být prováděny výhradně na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Jedná li se o stavební úpravy na základě požadavků či potřeb nájemce, provádějí se na náklad nájemce.
- 8.7. Nájemce oznámí pronajímateli na telefonní číslo 224301150 (nepřetržitá služba) bez zbytečného odkladu závady, které brání řádnému užívání pronajatých prostor, jakož i potřebu oprav a údržby, kterou má provést pronajímatel a umožnit vstup do těchto prostor za účelem kontroly a provedení oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel nebo jeho dodavatel provede odstranění závad bránících řádnému užívání, jakož i opravy a údržbu bez zbytečného odkladu.
- 8.8. Pronajímatel se zavazuje zajistit a uhradit obnovu užívaného majetku pronajímatele pouze v případě, že k jeho poškození, zničení, příp. ztrátě funkčnosti, nedošlo zaviněným jednáním nájemce nebo jeho zaměstnanců či osob, které se svolením nájemce se v uvedených prostorách zdržují. Jinak nájemce odpovídá za škody podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.
- 8.9. Nájemce se zavazuje respektovat skutečnost, že pronajaté prostory sloužící k podnikání jsou součástí památkově chráněného objektu a musí tedy dodržovat všechna opatření a omezení vyplývající z ustanovení platného zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 8.10. Nájemce se zavazuje seznámit se a dodržovat příslušná opatření pronajímatele na úseku bezpečnosti a ochrany objektu a sbírek, protipožární a další bezpečnostní předpisy a dbát v těchto záležitostech pokynů pracovníků útvaru bezpečnosti a ochrany sbírek Národní galerie v Praze (viz také Provozní řád objektu - **příloha č. 6**, PO - **příloha č. 5**).
- 8.11. Pronajímatel poskytne nájemci možnost nepřetržitého připojení k internetu prostřednictvím místní sítě pronajímatele a to bez omezení množství přenesených dat. Odpovědnost za užívání tohoto připojení nese výhradně nájemce.
- 8.12. Nájemce umožní během své pracovní doby přístup technické obsluze pronajímatele k technickým zařízením.

IX.

Smluvní pokuta

- 9.1. Pro případ nesplnění povinností vyplývajících z této smlouvy dle bodu 8.2, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.9, 8.10 nájemcem se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve výši 10.000,- Kč (slovy: desetitisíc korun českých).

9.2. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo na náhradu škody.

X. Ukončení nájmu

10.1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

10.2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu z následujících důvodů:

- a) nájemce je o více jak jeden měsíc v prodlení s placením nájemného a záloh na plnění spojená s užíváním prostoru sloužícího podnikání;
- b) nájemce užívá prostor sloužící podnikání v rozporu s touto smlouvou,
- c) nájemce přes písemné upozornění porušuje povinnosti stanovené mu čl. XI. této smlouvy;
- d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají prostor sloužící podnikání, přes písemné upozornění pronajímatele hrubě porušují klid nebo pořádek v prostoru sloužícím podnikání či v budově, ve které je prostor sloužící podnikání umístěn.

10.3. Výpovědní lhůta, není-li ve smlouvě ujednáno jinak, činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhému účastníkovi.

10.4. V případě výpovědi z nájmu pronajímatelem z důvodů uvedených v odst. 10.2 písm. a), b) a d) této smlouvy, se smluvní strany dohodly, že výpovědní lhůta činí dva měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhému účastníkovi.

10.5. Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, odpadne-li pronajímatelova dočasná nepotřebnost předmětu nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci jeho předmětu činnosti. (§ 27 z. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky) Pronajímatel je povinen oznámit nájemci odpadnutí dočasné nepotřebnosti předmětu nájmu jeden kalendářní měsíc před doručením odstoupení od této smlouvy. Odstoupení od této smlouvy je účinné vůči nájemci okamžikem jeho doručení na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy a nájemce je povinen v takovém případě prostory sloužící k podnikání vyklidit do jednoho kalendářního měsíce.

10.6. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta pro tento případ činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhému účastníkovi.

10.7. V případě ukončení nájmu nájemce je povinen prostory sloužící k podnikání vyklidit a vyklizený odevzdat pronajímateli nejpozději v poslední den výpovědní lhůty. Pro případ, že dojde ke skončení nájmu podle této smlouvy a nájemcem nebude řádně a včas prostor sloužící podnikání předán zpět pronajímateli, považuje se na straně nájemce takový stav za nepoctivou držbu. Nájemce pro tento případ podpisem připojeným v závěru této smlouvy výslovně zmocňuje pronajímatele, aby vstoupil do prostoru sloužícího podnikání, zbavil takto nájemce nepoctivé držby a prostor sloužící podnikání na náklady a riziko nájemce sám vyklidil. Při těchto úkonech je však pronajímatel povinen

postupovat šetrně, inventarizovat veškeré vyklizené movité věci nájemce a tyto na náklady nájemce vhodně uskladnit, uplatnit zadržovací právo a o této skutečnosti bez zbytečného odkladu písemně vyrozumět nájemce. O předání prostor sloužících k podnikání při ukončení nájemního vztahu sepíše obě smluvní strany protokolární zápis.

- 10.8. Předmět smlouvy bude předán k poslednímu dni nájmu nepoškozený, uklizený a vyklizený. Pronajaté prostory sloužící k podnikání se musí nacházet ve stavu, ve kterém byly nájemci předány s přihlédnutím k odpovídajícímu běžnému opotřebení a k opravám či úpravám, které byly provedeny pronajímatelem nebo jeho prostřednictvím či s jeho souhlasem nájemcem. Nájemce dokončí případné opravy uvedené v předávacím protokolu v dohodnutém termínu a kvalitě. Při nesplnění této povinnosti zaplatí nájemce smluvní pokutu ve výši 100,- (jedno sto) Kč za každý den prodlení, při prodlení 21 kalendářních dnů je pronajímatel oprávněn provést vyklizení pronajatých prostor a případné opravy na náklady nájemce a bez dalších náhrad škod na majetku nájemce.
- 10.9 Smluvní strany sjednávají, že k ukončení nájmu prostoru sloužícího podnikání může dojít taktéž písemnou dohodou o ukončení nájmu prostoru sloužícího podnikání uzavřenou a podepsanou oběma smluvními stranami. V takovém případě je za den ukončení nájmu prostoru sloužícího podnikání považován den stanovený v této dohodě o ukončení nájmu prostoru sloužícího podnikání. K tomuto dni je nájemce taktéž povinen prostor sloužící podnikání vyklidit a řádně předat pronajímateli.

XI.

Závěrečná ustanovení

- 11.1. Pokud jsou v této smlouvě uvedeny přílohy, tvoří tyto její nedílnou součást.
- 11.2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí být uzavřeny písemně formou dodatku po dohodě obou smluvních stran, jinak jsou neplatné.
- 11.3. Tato smlouva se řídí příslušnými ustanoveními z. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku.
- 11.4. K projednávání všech hospodářských, technických a provozních záležitostí s nájemcem jsou pověřeni:
- za pronajímatele: _____ vedoucí odboru hospodářské správy, tel.:
- za nájemce: _____
- 11.5. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy nepřecházejí na právního nástupce nájemce.
- 11.6. Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž každý z účastníků obdrží po dvou stejnopisech.
- 11.7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem 1.2.2014.
- 11.8. Písemnosti se považují za doručené převzetím adresáta, nebo pátý pracovní den poté co

byla písemnost uložena na příslušné doručovací poště. Lhůta se počítá od následujícího dne po uložení zásilky.

- 11.9 Nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované v případě odstoupení od smlouvy či udělené výpovědi od pronajímatele vůči nájemci.

V Praze dne 11. 2. 2014

V Praze dne 4. února 2014

.....
Pronajímatel:
Národní galerie v Praze

.....
Nájemce:
AMADEO HOLDING s.r.o.

Seznam příloh ke smlouvě č.j.: NG/

- Příloha č. 1 Půdorys prostor sloužících k podnikání
- Příloha č. 2 Živnostenské oprávnění nájemce
- Příloha č. 3 Protokol o předání a převzetí prostor
- Příloha č. 4 Metodika vyúčtování služeb
- Příloha č. 5 Požární řád objektu + Dohoda PO
- Příloha č. 6 Provozní řád objektu

