

44

Č.j.: NG/2300/2013

Dnešního dne, měsíce a roku uzavřeli

Národní galerie v Praze,

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

a

Trade FIDES, a.s.

se sídlem Dornych 57, Brno, 617 00
zastoupené panem Tomášem Juráňem, členem představenstva
IČ: 61974731
DIČ: CZ61974731
Korespondenční adresa: Purkrabská 541/14, 102 00 Praha 10
(dále jen nájemce) na straně druhé

tuto

Smlouvu o nájmu nebytových prostor

ve smyslu ustanoveních zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

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 nebytové prostory, které se nacházejí ve shora uvedené budově do nájmu, včetně sjednávání smluv o nájmu nebytových prostor.

I.

Předmět smlouvy

- 1.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory nacházející se v 2. suterénu budovy č.p. 530 - Veletržní palác, Praha 7, Dukelských hrdinů 47, katastrální území Holešovice (dále jen „nebytové prostory“) a to:

skladový prostor č. místností : 9B43

Celková výměra tohoto prostoru činí **52,87 m²**. (dle výkresové dokumentace)

Pronajímaný nebytový prostor je barevně znázorněn na půdorysném plánu v **příloze č. 1** této smlouvy.

- 1.2. Pronajímatel dočasně nepotřebuje nebytový prostor uvedený v odst. 1.1. k plnění funkce státu nebo k jiným úkolům v rámci stanoveného předmětu činnosti.

- 1.3. Nájemce byl pronajímatelem seznámen se skutečností, že s předmětnými nebytovými prostory pronajímatel hospodaří na základě zák. č. 219/2000 Sb., v platném znění, a dále, že pronajaté nebytové prostory 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 je uskladnění materiálu spojené 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.
- 2.3. Nájemce je oprávněn užívat společné sociální zařízení v přízemí B a přístupové cesty. Pokud tyto nejsou dočasně v provozu nebo jsou nepřístupné, pak prostory náhradní.
- 2.4. Pronajímatel nebude užívat internetové připojení.

III. Nebytové prostory

- 3.1. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav nebytových prostor, které nadále odpovídají účelu nájmu shora uvedenému.
- 3.2. Nájemce není oprávněn dát pronajaté prostory bez předchozího souhlasu pronajímatele dále do podnájmu.
- 3.3. Nájemce je oprávněn po dohodě s pronajímatelem umístit na vhodném místě označení své společnosti ve vztahu k předmětu nájmu.

IV. Doba nájmu

- 4.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu od 1.1.2014 do 31.12.2018.
- 4.2. Pronajímatel může pronajaté prostory dále pronajmout nájemci na maximálně stejné období po skončení tohoto nájmu za stejných podmínek v případě, že nebude nebytové prostory nadále potřebovat k plnění svých funkcí či funkcí státu nebo bude-li dalším pronajmutím nebytových prostor 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 budoucími podmínkami trhu 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 nebytové prostory vymezené v čl. I. této smlouvy za:

a) nájemné ve výši **31.722,00 Kč ročně** bez DPH

(cena nájemného stanovena z hodnoty 600,- Kč/m²/rok zaokrouhlená na celé Kč),

b) zálohy na služby ve výši **8.160,00 Kč ročně** bez DPH,

členění nájemného a záloh je uvedeno v následující tabulce v souladu s **přílohou 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
sklad II.p.p	52,87	600	31 722,00	2 644

záloha služeb na rok

položka			
el. energie	1800		
teplo a teplá voda	2028		
vodné stočné	312	vodné	stočné
		156	156
ostatní provozní služby	4020		údržba
			4020
celkem	8160		

záloha služeb na měsíc

položka			
el. energie	150		
teplo a teplá voda	169		
vodné stočné	26	vodné	stočné
		13	13
ostatní provozní služby	335		údržba
			335
celkem	680		

5.2. Nájemné a zálohu na služby dle čl. V. odst. 5.1. bude nájemce hradit v pravidelných měsíčních platbách dle faktur pronajímatele a ve lhůtě splatnosti tam uvedené 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. V případě prodlení s placením uhradí dotčená strana úrok z prodlení ve výši 0,05% 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, jak jsou uvedeny v této smlouvě a jejich přílohách.
- 5.5. 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.
- 5.6. 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.
- 5.7. 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, bude úhrada za nájem a služby snížena o alikvotní částku podle 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.

VI. Vybavení prostor

- 6.1. Vybavení mobiliárem a dalšími potřebnými předměty v nebytových prostorách 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 nebytového prostoru dle čl. I. odst. 1.1. této smlouvy. Seznam těchto zaměstnanců nájemce oprávněných k držení a užívání klíče od pronajatého nebytového prostoru 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 zaměstnanců a oprávněných osob k držení a užívání klíče od pronajatých prostor oznámit tuto změnu neprodleně pověřené osobě pronajímatele.
- 7.5. Po ukončení provozu jsou zaměstnanci nájemce povinni denně před svým odchodem z místností zkontrolovat jejich stav z hlediska bezpečnosti (oheň, 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 nebytové prostory 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 nebytových prostor spojeno.
- 8.2. Pronajímatel se zároveň zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor.
- 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 nebytových prostor 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 tel. 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 nebytové prostory 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. Nájemce umožní během 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, 8.8., 8.9, 8.10 nájemcem se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc 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 tuto smlouvu vypovědět před uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán pouze z důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu pouze z důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

- 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 § 9 odst. 2 písm. a), b) a d) zákona č. 116/1990 Sb., 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 nebytové prostory vyklidit do jednoho kalendářního měsíce.
- 10.6. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět z důvodu platební neschopnosti na své straně. Nájemce je povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli jeden kalendářní měsíc předem před doručením výpovědi pronajímateli. Výpovědní lhůta pro tento případ činí jeden měsíc 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 nebytový prostor vyklidit a vyklizený odevzdat pronajímateli nejpozději v poslední den výpovědní lhůty. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn vyklidit nebytový prostor, a to na náklady nájemce.. O předání nebytových prostor 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 nebytové prostory 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.

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. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a občanského zákoníku.
- 11.4. K projednávání všech hospodářských, technických a provozních záležitostí s nájemcem jsou pověřeni:
za pronajímatele: _____ vedoucí odboru hospodářské správy, tel.: _____
, e-mail: _____
za nájemce: _____, člen představenstva, tel.: _____.
- 11.5. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy nepřecházejí na právního nástupce nájemce.
- 11.6. Tato smlouva byla vyhotovena ve třech stejnopisech, přičemž nájemce obdrží jeden stejnopis a pronajímatel dva stejnopisy.
- 11.7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem 1.1.2014.
- 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.

V Praze dne 18.12.2013

V Praze dne: 16.12.2013

.....
Pronajímatel:
Národní galerie v Praze

Nájemce:
Trade FIDES, a.s.

Seznam příloh ke smlouvě č.j.: NG/2300/2013

- Příloha č. 1 Půdorys nebytového prostoru
- 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