

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

NG: č.j. 177/2009

Národní galerie v Praze, státní příspěvková organizace
se sídlem: Staroměstské nám. 12, 110 15 Praha 1
zastoupená: Prof. Milanem Knížákem Dr.A., generálním ředitelem
IČ: 00023281
DIČ: CZ00023281
bankovní spojení: KB Praha 1, č. ú. 8839-011/0100
(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Golem, spol. s r.o.
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeným Městským soudem v Praze, v oddílu C, vložce 8815
se sídlem: Praha 2, Karlovo náměstí 1/23, PSČ: 120 00
jednající prostřednictvím jednatele, Ludka Novotného
IČ: 45311617
DIČ: CZ45311617
bankovní spojení: č.ú. 247876004/0400 Živnostenská banka
(dále jen „nájemce“) na straně druhé

tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR
dle ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů

I.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel je příspěvkovou organizací zřízenou na základě zákona č. 148/1949 Sb. o Národní galerii v Praze, která má podle z. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, příslušnost hospodařit s domem č.p. 812, 813 a 814 v k.ú. Staré Město, Praha 1, vše zapsáno na LV č. 16 u Katastrálního úřadu Praha – město, kdy vlastnické právo má Česká republika. Předmětné nemovitosti jsou součástí národní kulturní památky č. 407, „klášter sv. Anežky České“.
2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu nebytové prostory za účelem jeho kancelářského a administrativního využití v II. NP a III.NP. domu čp. 812, 813 a 814 o celkové výměře 59,14 m² (dále jen nebytové prostory).
3. Předmět nájmu nájemce dočasně nepotřebuje k plnění funkce státu nebo k jiným úkolům v rámci stanoveného předmětu činnosti.
4. Předmětem nájmu jsou tyto nebytové prostory o celkové výměře 59,00 m²
Místnosti č 205, 204 v II.NP č.p. 812 a č.p. 813 o celkové výměře 47,00 m²
Místnost č. 304 v III. NP o výměře 12,00 m²

5. Pronajímané nebytové prostory jsou vyznačeny v příloze č. 1., která je nedílnou součástí této smlouvy.

II.

Užívání společných prostor souvisejících s předmětem nájmu

1. Pronajímatel dále poskytuje touto smlouvou nájemci do společného užívání komunikační prostor místnost č. 202 v II.NP o výměře 22 m² a sociální zařízení WC.
2. Nájemce je dále oprávněn používat jako společné prostory průjezd v přízemí (I. NP) domu č.p. 814 o výměře 34,75 m² jako přístupovou komunikaci pro zaměstnance v době od 6⁰⁰ hod. do 22⁰⁰ hod.

III.

Účel nájmu

1. Účelem nájmu nebytových prostor je jejich užívání pro kanceláře.

IV.

Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to v délce trvání 5 let od 01. 03. 2009.
2. Další užívání nebytových prostor nájemcem lze pronajímatelem prodloužit či sjednat znovu, avšak opět pouze na dobu trvání nejdéle 5 let, pouze v případě, že se pronajímatel rozhodne nebytové prostory nadále pronajímat, protože je nepotřebuje k plnění úkolů v rámci stanoveného předmětu činnosti a nájemce současně požádá, nejpozději 6 měsíců před ukončením účinnosti předmětné nájemní smlouvy, o obnovení nájemního vztahu. Výše nájemného bude určena budoucími podmínkami trhu.

V.

Podnájem

1. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do podnájem na dobu určitou jinému uživateli v jakékoli formě nebo je užívat k jiným účelům, než je v této smlouvě uvedené, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

VI.

Nájemné a cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

1. Nájemné za nebytové prostory, vymezené v článku I. této smlouvy a specifikované v příloze č. 1, bylo sjednáno v celkové roční výši 177 000,00- Kč (slovy stosedmdesátstisíc korun českých bez DPH. Výše DPH se stanovuje v souladu s platnými právními předpisy.

2. Nájemce je povinen hradit dohodnuté nájemné; nájemné je splatné v pololetních platbách ve výši poloviny shora uvedené částky v odst. 6.1., vždy nejpozději do posledního dne třetího měsíce a posledního dne devátého měsíce kalendářního roku, a to převodem z účtu nájemce na pronajímatelem označený účet, uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Nájemce je povinen společně s nájemným hradit pronajímateli i úhradu za služby spojené s pronájmem nebytových prostor popsanych v čl. I. s užíváním společně užívaných prostor za podmínek v této smlouvě uvedených v čl. I. a II. , a to dodávky:
 - elektrické energie a vodné a stočné za užívání společných komunikačních a obslužných prostor dle II. této smlouvy
 - dodávky tepla z ÚT v předmětu nájmu dle čl. I a za užívání společných komunikačních prostor dle čl. II.
 - teplé užitkové vody v rozsahu užívaných pronajatých a společně užívání komunikačních a obslužných prostor dle čl. I. a II. této smlouvy.
4. Spotřebu uhrazuje nájemce pronajímateli na základě odečtu z měřících zařízení dle dodavatelských faktur a přepočtu skutečné spotřeby vzhledem k pronajímané ploše.
5. Úhrada za služby poskytované pronajímatelem je splatná v čtvrtletních zálohových splátkách, jejichž výše je stanovena v příloze č.2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
6. Takto stanovené zálohy nájemce uhradí zásadně předem, a to bankovním převodem, vždy do 1. dne kalendářního čtvrtletí za něž je hrazeno, a to na účet pronajímatele. Smluvní strany sjednávají, že záloha na 1.čtvrtletí bude stanovena odhadem a další zálohy budou stanoveny na základě skutečné spotřeby za toto čtvrtletí.
7. V průběhu roku je pronajímatel oprávněn po předchozím oznámení nájemci měnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo na základě změny dané zvláštním předpisy nebo rozhodnutím cenového orgánu; jednostranně může pronajímatel zvýšit výši záloh dle skutečné spotřeby za předchozí čtvrtletí.
8. Vyúčtování zálohových plateb bude provedeno jednou pololetně na základě odečtu a přepočtu podle příslušných faktur od jednotlivých dodavatelů energií a služeb. První vyúčtovací cyklus začíná dnem, kdy pronajímatel předá protokolárně předmět nájmu nájemci. Roční vyúčtování plateb za dodávky a provoz ÚT v topné sezóně bude provedeno do 30 dnů po oficiálním ukončení topné sezóny.
9. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude na základě součinnosti pronajímatele a nájemce registrován u správce telekomunikačních služeb jako majitel telefonních stanic.
10. Po ukončení nájemního vztahu dle této nájemní smlouvy je nájemce povinen v součinnosti s pronajímatelem uzavřít všechny své závazky ve vztahu ke správci telekomunikačních služeb.

11. V případě mimořádného uzavření nebytových prostor bez zavinění nájemce a pokud by doba uzavření přesáhla 3 kalendářní dny, bude úhrada za nájemné a za náklady spojené s obvyklým užíváním, podle délky uzavření provozu, o alikvotní částku snížena. O této skutečnosti bude vždy pořízen příslušný protokolární zápis. Vzhledem k formě úhrady nájemného sjednaného touto smlouvou, bude ta část alikvotní částky týkající se nájemného v případě jeho snížení dle ustanovení tohoto bodu, odečtena pronajímatelem od následující měsíční zálohy na úhradu spotřebovaných energií a služeb.
12. Po skončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje pronajímateli doplatit případné nedoplatky spojené s poskytnutou službou, které by v souvislosti s jeho činností vznikly.

VII.

Úpravy nájemného

1. Dohodnutou výši nájemného a poskytovaných služeb je oprávněn pronajímatel zvýšit podle indexu cen tržních služeb Českého statistického úřadu za pronájem vlastní nemovitosti – kód 702000102 statistických informací. Úprava bude pronajímatelem provedena vždy k 1. 4. kalendářního roku a písemně oznámena k tomuto dni nájemci.

VIII.

Práva a povinnosti smluvních stran během trvání nájmu

Práva a povinnosti pronajímatele:

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ke dni účinnosti této smlouvy, ve stavu v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy. Převzetí předmětu nájmu, bude protokolováno ve zvláštním zápisu, který podepíše pronajímatel a nájemce a zápis bude tvořit přílohu č. 3 této smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajatých nebytových prostor spojeno.
3. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce (spolu s nájemcem) v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 8,00 do 18,00 hodin., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu této smlouvy přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu v doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná

skutečnost. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných úprav v předmětu této smlouvy, je oprávněn takto provést i mimo výše stanovenou dobu v přítomnosti nájemce či jiné jím pověřené osoby, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase a na tuto skutečnost nájemce upozorní.

4. Pronajímatel se zavazuje zajistit a uhradit obnovu užívaného majetku dle čl. I. a čl. II. pouze v případě, že k jeho poškození, zničení, příp. ztrátě funkčnosti nedošlo zaviněným jednáním nájemce nebo jeho zaměstnanců či osob, které se svolením nájemce v uvedených prostorách zdržují. V tomto případě odpovídá za škody nájemce podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.
5. Pronajímatel bude zabezpečovat v rámci běžné údržby úklid chodníku, úklid a čistotu přístupu do domu včetně úklidu společně využívaných prostor.

Práva a povinnosti nájemce:

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory v rozsahu uvedeném v této smlouvě, přičemž je povinen užívat tyto prostory, jakož i jím užívaný movitý majetek pronajímatele v předmětných prostorách s péčí řádného hospodáře a hradit náklady spojené s drobnými opravami a s obvyklým udržováním.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých nebytových prostorách veškeré obecně závazné právní předpisy v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí, popř. další bezpečnostní předpisy a zavazuje se v těchto záležitostech dbát pokynů pronajímatele a dodržovat jím v této oblasti vydané vnitřní předpisy, s nimiž byl seznámen. Jinak odpovídá za veškerou škodu, která by pronajímateli porušením této povinnosti vznikla.
3. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu závadu a potřebu oprav, které brání řádnému užívání pronajatých prostor, které má provést pronajímatel a umožnit vstup do těchto prostor za účel provedení kontroly a oprav. Jinak nájemce odpovídá za případnou škodu, která by nesplněním této povinnosti mohla vzniknout.

IX.

Ukončení nájemní smlouvy

1. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů a tehdy bude-li prostory potřebovat pro svoje účely. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu pouze z důvodů uvedených v § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
2. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet měsícem následujícím po měsíci, ve kterém dojde druhému účastníku písemná výpověď.

3. V případě výpovědi z nájmu podle § 9 odst. 2 písm. b) zákona č. 116/1990 Sb. a z důvodu, když bude pronajímatel potřebovat pro svoje účely, činí výpovědní lhůta tři měsíce a počíná běžet měsícem následujícím po měsíci, ve kterém dojde druhému účastníku písemná výpověď.

X.

Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám a tyto do nájmu přebírá ve stavu, ve kterém se nacházejí ke dni účinnosti této smlouvy. O převzetí předmětu nájmu včetně jeho stavu bude sepsán předávací protokol, který je přílohou č.3 této smlouvy. Dále pronajímatel nájemci předá klíče, protipožární směrnice a bezpečnostní nařízení NG, tvořící přílohu č.4 této smlouvy.
2. V případě ukončení nájmu se nájemce zavazuje předat pronajímateli nebytové prostory ve stavu, jakém je převzal, vyčištěné a vyklizené včetně klíčů, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. K datu vrácení předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.

XI.

Smluvní pokuta

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pro případ opožděných plateb nájemného či jeho částí se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení se zaplacením nájemného či jeho částí, tj. za každý den, o který se nájemce opozdí s platbou nájemného či jeho částí.

XII.

Odstoupení od smlouvy

1. Pronajímatel může ukončit tuto smlouvu a vztah z ní vyplývající odstoupením od smlouvy, pokud nájemce nebude plnit včas a řádně své povinnosti, u úhrad nájemného a služeb pokud bude i přes upozornění déle než 30 dní v prodlení s placením dle této smlouvy nebo tehdy, jestliže odpadne pronajímatelova dočasná nepotřebnost předmětu nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci jeho předmětu činnosti či využijeli pronajímatel předmět nájmu účelněji a hospodárněji. Odstoupením od této smlouvy se smlouva od počátku ruší a nájemce je povinen ve lhůtě 14 dnů od odstoupení od smlouvy nebytový prostor vyklidit a vyklizený odevzdat pronajímateli. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn vyklidit nebytový prostor, a to na náklady nájemce. V takovém případě je pronajímatel oprávněn věci nájemce nacházející se v nebytových prostorách zadržet a zřídit tak zadržovací právo.
2. Nájemce může odstoupit od smlouvy v případě, že předmět nájmu nebude moci být trvale využíván ve smyslu této nájemní smlouvy. V takovém případě je pronajímatel povinen vrátit nájemci tu část nájemného, případně úhrad za služby s nájmem spojených, kterou nájemce pronajímateli uhradil, a to do 10 kalendářních dnů od odstoupení od smlouvy.

3. Ve všech případech odstoupení od smlouvy, a to jak ze strany pronajímatele, tak ze strany nájemce, musí mít odstoupení písemnou formu a musí být doručeno druhé smluvní straně.

XIII.

Závěrečná ustanovení.

1. Pokud jsou v této smlouvě uvedeny přílohy, tvoří tyto její nedílnou součást.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí být uzavřeny písemně formou dodatku po dohodě obou smluvních stran, jinak jsou neplatné.
3. Tato smlouva se řídí příslušnými ustanoveními z. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a občanského zákoníku.
4. K projednávání všech hospodářských, technických a provozních záležitostí s nájemcem je za pronajímatele oprávněn správce objektu.
5. Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž každý z účastníků obdrží po dvou vyhotoveních se všemi jmenovanými přílohami.
6. Účastníci této smlouvy prohlašují, že smlouva byla sjednána na základě jejich pravé a svobodné vůle, že její obsah přečetli, s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Praze dne 12.2.2009

.....
Luděk Novotný
jednatel
Golem, spol. s r.o.
Nájemce

.....
Prof. Milán Knížák, Dr.A.
generální ředitel
Národní galerie v Praze
Pronajímatele

Přílohy:

1. situační plán předmětu nájmu
2. nájemné a služby – úhrada čl. VI
3. předávací protokol o převzetí předmětu nájmu dle čl. X
4. předávací protokol klíčů a dalších náležitostí souvisejících s užíváním dle čl. X
5. živnostenský list nájemce