

- 7 -07- 2011

NG: 814/2011

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

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
bankovní spojení: KB Praha 1, č. ú. 8839-011/0100
(dále jen „ pronajímatel“) na straně jedné

a

Deon Praha spol. s r. o.
se sídlem: Mařákova 333/12, 160 00 Praha 6
zastoupená: p. Stanislavem Šáleným, jednatelem společnosti
IČ: 27174956
bankovní spojení: KB Praha 1, č.ú. 35-5560580237/0100
(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

- 1.1. 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. 606 v k.ú. Staré Město, Praha 1, vše zapsáno na LV16 par. č. 764 u Katastrálního úřadu Praha – město, kdy vlastnické právo má Česká republika. Předmětné nemovitosti jsou součástí budovy „Palác Golz-Kinských“. Objekt je národní kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek pod R.č.ú.s. 1-355 a nachází se v památkové rezervaci, prohlášené nařízením vlády č. 66/1971 Sb. o památkové rezervaci v hlavním městě Praze.
- 1.2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytový prostor umístěný v přízemí domu č.p. 606, za účelem poskytování služeb: provozování „Veřejných WC“ o celkové výměře 28,1 m²; včetně vybavení těchto nebytových prostor zařízovacími předměty, které jsou nedílnou součástí budovy (dále jen nebytové prostory).
- 1.3. Předmět nájmu pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkce státu nebo k jiným úkolům v rámci stanoveného předmětu činnosti.
- 1.4. Předmětem smlouvy jsou nebytové prostory označené pro účely této smlouvy jako „provoz veřejných WC“ o velikosti 28,10 m². Konkrétně se jedná o místnosti označené: 1.10 – WC ženy: 8,40 m², 1.11 – úklid: 1,00 m², 1.12 – předsíň: 2,30 m², 1.13 – obsluha: 2,50 m², 1.14 – WC muži: 9,80 m², 1.15 – předsíň: 4,10 m².

- 1.5. Pronajímané nebytové prostory jsou barevně označeny **červeně** v příloze č. 1., která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 1.6. Nájemce tento nebytový prostor za podmínek sjednaných v dalších ustanoveních této smlouvy do nájmu přijímá.

II.

Užívání společných prostor souvisejících s předmětem nájmu

- 2.1. Nájemce je oprávněn používat jako společné prostory průjezdy a nádvoří v přízemí (1. NP) domu č.p. 606 jako přístupovou komunikaci pro návštěvníky „Veřejných WC“, zaměstnance nájemce a servisní a kontrolní pracovníky do pronajímaných prostor v době od 7⁰⁰ do 22⁰⁰ v pracovních dnech a od 9⁰⁰ do 22⁰⁰ v dnech pracovního klidu. K dovozu a odvozu zařízení a materiálu je nájemce oprávněn používat tuto přístupovou komunikaci v době od 7⁰⁰ hod. do 10⁰⁰ hod v pracovních dnech a od 9⁰⁰ do 10⁰⁰ v dnech pracovního klidu.
- 2.2. Společné komunikační a obslužné prostory specifikované v odst. 2.1. jsou barevně - **zeleně** vyznačeny na půdorysném schéma přízemí domu č.p. 606, které jsou nedílnou součástí této smlouvy; jako **příloha č. 1.**

III.

Účel nájmu

- 3.1. Účelem nájmu nebytových prostor uvedených v čl. I. je jejich užívání výlučně k provozování veřejných WC a jeho provoz v souladu s živnostenským oprávněním nájemce, které tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

IV.

Doba trvání nájmu

- 4.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to v délce trvání 8 let od 1. 7. 2011 do 30. 6. 2019.
- 4.2. Další užívání nebytových prostor nájemcem lze pronajímatelem prodloužit či sjednat znovu, avšak opět pouze na dobu trvání nejdéle 8 let, 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 za podmínek stanovených z. č. 219/2000Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.

V. Podnájem

- 5.1. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho části do podnájmu na dobu určitou jinému uživateli v jakékoliv formě nebo je užívat k jiným účelům, než je v této smlouvě uvedeno, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

VI.. Nájemné a cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

- 6.1. Nájemné za nebytové prostory, vymezené v článku I. této smlouvy a specifikované v příloze č. 1, bylo sjednáno v celkové roční výši **101.160,-- Kč (slovy stojednatísícstošedesát korun českých), tj. měsíčně 8.430,-- Kč (slovy osmtisícčtyřistatřicet korun českých) bez DPH.** Výše DPH se stanovuje v souladu s platnými předpisy.
- 6.2. Nájemné sjednané dle předchozího odstavce 6. 1. se vypočítává z ceny za užívání nebytových prostor o rozloze 28,1 m² ve výši 3.600,-- Kč za 1 m²/rok.
- 6.3. Nájemce je povinen hradit pronajímateli dohodnuté nájemné, a to čtvrtletně do každého 15. dne druhého měsíce toho kterého kalendářního čtvrtletí předem a to převodem z účtu nájemce na pronajímatelem označený účet, uvedený v záhlaví této smlouvy. Částka hrazená za čtvrtletí dle tohoto ustanovení se vypočítá jako trojnásobek měsíčního nájemného.
- 6.4. Dále se nájemce zavazuje hradit i úhradu za služby spojené s pronájmem nebytových prostor (dodávku elektrické energie, vodné a stočné, vytápění pronajatých prostor), které jsou uvedeny a vyčísleny v příloze č. 4 této smlouvy, a to čtvrtletně do 15. dne druhého měsíce toho kterého kalendářního čtvrtletí
- a) předem zálohově za služby, které je povinen pronajímatel zúčtovat, jako měsíční, resp. čtvrtletní, podíl z předpokládané roční ceny odvozené z předpokládaných cen běžného,
 - b) zálohy za teplo budou zúčtovány ročně po ukončení topného období.
- 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.
- 6.5. V případě, že nájemce bude v prodlení se zaplacením nájemného či jednotlivých splátek úhrad za služby spojené s nájmem, zavazuje se uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % za každý den prodlení. Dnem zaplacení je den, kdy nájemné bylo připsáno na účet pronajímatele.
- 6.6. Poskytované služby pronajímatelem spojené s pronájmem nebytového prostoru nezahrnují odvoz komunálního a biologického odpadu. Tyto služby si nájemce zajišťuje na vlastní náklad.
- 6.7. 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.

- 6.8. Po skončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje pronajímátelei doplatit případné nedoplatky spojené s poskytnutou službou, které by v souvislosti s jeho činností vznikly.

VII. Úpravy nájemného

- 7.1 Dohodnutou výši nájemného a poskytovaných služeb je oprávněn pronajímátele zvyšit podle indexu cen tržních služeb Českého statistického úřadu za pronájem vlastní nemovitosti – kód 702000102 statistických informací. Úprava bude pronajímátelem 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 pronajímátele:

- 8.1. Pronajímátele 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 zvláštních zápisech, které podepíše pronajímátele a nájemce a zápisy budou tvořit přílohu č. 3 a č. 5 této smlouvy.
- 8.2. Pronajímátele 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.
- 8.3. Pronajímátele 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, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 9:00 do 22:00 hodin., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu této smlouvy přítomen. Současně je pronajímátele 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 pronajímátele 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 pronajímátele upozorní.
- 8.4. Pronajímátele souhlasí s umístěním loga/reklamy
- a) označení WC na vstupních dveřích do provozovny
 - b) v prostoru obou průjezdů a nádvoří Paláce Kinských rozmístění mobilních šipek na stojanech
- 8.5. Pronajímátele se zavazuje zajistit a uhradit obnovu užívaného majetku dle čl. I. a čl. VII. 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.

- 8.6. Pronajímatel bude zabezpečovat v rámci běžné údržby úklid chodníku, úklid a čistotu přístupu do domu včetně úklidu společně využívaných prostor s výjimkou touto smlouvou v čl. II. odst. 2.1. stanovených povinností na straně nájemce.

Práva a povinnosti nájemce:

- 8.7. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory v rozsahu uvedeném v této smlouvě, přičemž je povinen užívat tyto prostory, jakož i jím užívaný movitý majetek nájemce v předmětných prostorách s péčí řádného hospodáře a hradit náklady spojené s jejich drobnými opravami a s obvyklým udržováním.
- 8.8. 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.
- 8.9. Nájemce je dále povinen dodržovat příslušná opatření pronajímatele na úseku bezpečnosti a ochrany objektu a sbírek a dbát v těchto záležitostech pokynů pracovníků útvaru bezpečnosti a ochrany sbírek, Provoz bezpečnostních technických systémů jsou uvedena v příloze a Pravidla bezpečného provozu „Veřejných WC“ jsou uvedena v příloze č. 6; přílohy tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- 8.10. Nájemce je povinen své zaměstnance seznámit se zásadami stanovenými touto smlouvou, s bezpečnostními a provozními předpisy Národní galerie v Praze, platnými v objektu paláce Kinských, přičemž ustanovení o tom, že byli s těmito zásadami a předpisy seznámeni a jsou povinni se jimi řídit bude uvedeno v pracovní smlouvě uzavřené mezi nájemcem a zaměstnancem.
- 8.11. Zaměstnancům nájemce není povolen vstup do ostatních prostor Paláce Kinských, mimo prostory uvedené v čl. I a čl. II této smlouvy.
- 8.12. Po ukončení provozu veřejných WC jsou zaměstnanci nájemce povinni denně před svým odchodem užívané prostory zkontrolovat z hlediska bezpečnosti (oheň, elektřina, voda, apod.) a řádně uzamknout.
- 8.13. Veškeré změny v předmětu nájmu mající trvalý charakter, jakož i pevná instalace jakýchkoli zařízení a zásahy do inženýrských sítí po provedení celkové rekonstrukce předmětných prostor, mohou být nájemcem prováděny pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak bude nájemcem předložena k jeho žádosti. Takto povolené úpravy budou provedeny na náklady nájemce bez možnosti započtení na jakékoliv platbě stanovené na základě této smlouvy, pokud nebude smluvními stranami sjednáno jinak. K jednání o těchto úpravách s příslušnými orgány státní správy pronajímatel nájemci udělí plnou moc.
- 8.14. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu závady 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.

- 8.15. Nájemce se zavazuje respektovat skutečnost, že pronajaté nebytové prostory jsou součástí památkově chráněného objektu – národní kulturní památky a musí tedy dodržovat všechna opatření a omezení vyplývající z ustanovení platného zákona o státní památkové péči.
- 8.16. Nájemce je povinen se zdržet se jakýkoliv jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se předmět nájmu nachází.
- 8.17. Nájemce je povinen sjednat pojištění svého majetku, vneseného do pronajatých prostor anebo v nich instalovaného, jakož i pojištění odpovědnosti za škody způsobené jinému. Kopii pojistné smlouvy předá nájemci pronajímateli do 30 dnů ode dne zahájení nájmu. Dále se nájemce zavazuje, že bude neprodleně informovat pronajímatele o veškerých změnách ve sjednaném pojištění.
- 8.18. V případě narušení rozsahu užívání prostor souvisejících s předmětem nájmu, tj. dle čl. II. této smlouvy, pronajímatelem v důsledku pořádání kulturních akcí, musí být nájemce o tomto omezení informován písemně s 14 denním předstihem. Předmětná omezení nezakládají podnět či nárok na změnu výše nájmu v pronajímaném nebytovém prostoru.
- 8.19. Nájemce je povinen zajistit používání pouze takových transportních a manipulačních prostředků, které společně užívaný prostor průjezdu nebudou poškozovat a znečišťovat, nájemce nesmí v těchto prostorách ukládat a skladovat žádný materiál, transportní a manipulační prostředky, je povinen vždy zajistit vlastními zaměstnanci řádné přejímání a předávání dovážených a odvážených věcí. Jinak nájemce odpovídá za případnou škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

IX.

Ukončení nájemní smlouvy

- 9.1 Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět, není-li dále ve smlouvě ujednáno jinak, pouze z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu pouze z důvodů uvedených v § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- 9.2 Výpovědní lhůta, není-li dále ve smlouvě ujednáno jinak, činí čtyři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém písemná výpověď dojde druhému účastníku.
- 9.3 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 jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém písemná výpověď dojde druhému účastníku.
- 9.4 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět, odpadne-li pronajímatelova dočasná nepotřebnost předmětu nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci jeho předmětu činnosti. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci odpadnutí dočasné nepotřebnosti předmětu nájmu měsíc předem před doručením výpovědi nájemci. Výpovědní lhůta pro tento případ činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém písemná výpověď dojde druhému účastníku.
- 9.5 Pro případ neplnění povinností řádně a včas ze strany nájemce a dále pro případ, že odpadla pronajímatelova dočasná nepotřebnost předmětu nájmu k plnění funkcí státu nebo

jiných úkolů v rámci jeho předmětu činnosti je možné ukončit smluvní vztah ze strany pronajímatele i odstoupením od smlouvy.

- 9.6 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. V takovém případě je pronajímatel oprávněn věci nájemce nacházející se v nebytových prostorách zadržet a zřídit tak zadržovací právo.

X.

Předání a převzetí předmětu nájmu

- 10.1 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, stavu podružných měřících zařízení na odběry elektřiny, vodného a stočného sepíše obě smluvní strany předávací protokol, který je **přílohou č. 3** této smlouvy. Dále pronajímatel předá nájemci dvě paré vnitřního vstupového řádu pro zaměstnance, protipožární směrnice a bezpečnostní nařízení NG, o čemž bude sepsán protokol, tvořící přílohu jednu **přílohu č. 6** této smlouvy.
- 10.2 Nájemce přebírá při podpisu smlouvy klíče od pronajatých nebytových prostor uvedených v čl. I této smlouvy k výhradnímu používání, protokol o předání klíčů tvoří **přílohu č. 5**. Pronajímatel má k dispozici pouze jeden klíč od hlavního prostoru „Veřejné WC“ a jeden klíč od prostor zázemí. Klíče jsou uloženy v zapečetěné schránce v operačním středisku pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn tento klíč použít pouze v případě nenadálé události, přičemž tuto skutečnost neprodleně oznámí nájemci a pořídí protokolární zápis.
- 10.3 V případě ukončení nájmu se nájemce zavazuje předat pronajímateli nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal, vyčištěné a vyklizené včetně klíčů, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. K datu vrácení předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol. Nájemce se zavazuje nejpozději v poslední den nájemního vztahu vrátit pronajímateli předanou dokumentaci o předmětu nájmu, včetně dokumentace pořízené nájemcem v době trvání nájemního vztahu. V případě, že se tak nestane, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu v částce Kč 25 000,- (slovy dvacetpět tisíc korun českých).

XI.


Smluvní pokuta


- 11.1. Pro případ nesplnění povinností nájemcem dle čl. VIII se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve výši 100 000,- Kč (slovy: jednostotísíckorun českých). Ustanovení o náhradě škody tím není dotčeno.

XII. Závěrečná ustanovení.

- 12.1. Pokud jsou v této smlouvě uvedeny přílohy, tvoří tyto její nedílnou součást.
- 12.2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí být uzavřeny písemně formou dodatku po dohodě obou smluvních stran, jinak jsou neplatné.
- 12.3. Tato smlouva se řídí příslušnými ustanoveními z. č. 116/1990 Sb., o nájmu nebytových prostor a občanského zákoníku.
- 12.4. K projednávání všech hospodářských, technických a provozních záležitostí s nájemcem je za pronajímatele oprávněn správce objektu.
- 12.5. Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž každý z účastníků obdrží po dvou vyhotoveních se všemi jmenovanými přílohami.
- 12.6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 12.7. 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 30.5. 2011


prof. Milan Knížák, Dr.A.
generální ředitel
Národní galerie v Praze
Pronajímatel


.....
Stanislav Šálený
jednatel
Deon Praha, spol. s r. o.
Nájemce

Přílohy:

1. předmět nájmu, technický výkres
2. výpis z živnostenského rejstříku dle článku III.
3. protokol o předání a převzetí nebytových prostor nájemcem
4. úhrada za poskytnuté služby
5. protokol o předání klíčů
6. bezpečnostní provoz a režim vstupu do budovy