

1) Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,
se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2,
za kterou právně jedná Mgr. Ivana Kubíčková
IČO: 69797111

a

2) Ing. Diana Ešnerová, nar. xx.xx.1960, bytem xx, xx, xx, Praha xx

3) Ing. Radomír Ungr, nar. xx.xx.1957, bytem xx, xx, xx, Praha xx
(dále jen „pronajímatelé, resp. pronajímatel 1), 2), 3),“)

a

Galerie hl. m. Prahy

příspěvková organizace hlavního města Prahy
se sídlem Staroměstské nám. 605/13, 110 00 Praha 1 – Staré Město,
kterou zastupuje pan Miroslav Koláček, provozní náměstek
IČ 00064416
DIČ CZ00064416

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č.89/2012 Sb. “nebo jen „OZ“) a podle ustanovení § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.,“) tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEMOVITÉ VĚCI Čj. UZSVM/A/254729/2024-HMU1

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem id. ¼ pozemku parc. číslo 12, zastavěná plocha a nádvoří, nemovitá kulturní památka, památkově chráněné území, jehož součástí jsou: stavba č.p. 6, jiná stavba, a stavba vedlejší ke stavbě čp. 6, to vše v katastrálním území Troja.
2. Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 8668, pro kat. území Troja, obec Praha, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha.
3. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Ohlášení o příslušnosti hospodařit s majetkem státu č.j.: UZSVM/A/18670/2009-MOE2 ze dne 25.5.2009 příslušný s nemovitou věcí dle odst. 1 v rozsahu spoluvlastnického podílu o velikosti id. ¼ hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

4. Ing. Radomír Ungr a Ing. Diana Ešnerová jsou podílovými spoluvlastníky nemovitosti uvedené v odst. 5 tohoto článku v rozsahu každý id. 375/1000 celku.
5. Pozemek parc. číslo 12, jehož součástí je stavba č.p. 6, jiná stavba, a stavba vedlejší, to vše v katastrálním území Troja je předmětem této nájemní smlouvy (dále „**nemovitá věc**“ nebo „**předmět nájmu**“).

Čl. II.

1. Pronajímatel 1) výše uvedenou nemovitou věc podle rozhodnutí o trvalé nepotřebnosti vydaného podle § 14 odst. 7 zák. č. 219/2000 Sb. dne 25.4.2022 pod č. j. UZSVM/A/18696/2022-HMU1 trvale nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
2. Pronajímatelé se touto smlouvou zavazují přenechat nájemci nemovitou věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímatelům nájemné a užívat nemovitou věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
3. Účelem nájmu je zejména jeho užívání jako zázemí pracovníků nájemce (vč. sanitárních zařízení), využívání a používání kancelářských prostor, dílenských prostor a skladových prostor k uskladnění majetku nájemce.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajaté nemovité věci dobře znám, neboť předmět nájmu dlouhodobě užívá naposledy z titulu nájemní smlouvy č. j. UZSVM/A/53908/2023-HMU1, která zanikne k 31.12.2024. Nájemce potvrzuje, že nemovitá věc je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.
5. O faktickém předání a převzetí pronajaté nemovité věci na počátku nájmu je současně smluvními stranami sepsán a podepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav a popis pronajaté nemovité věci. Tento protokol je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajatou nemovitou věc uvedenou v Čl. I. této smlouvy se sjednává ve výši 99 630,- Kč (slovy: devadesát devět tisíc šest set třicet korun českých) měsíčně. Nájemné je splatné bezhotovostně podle velikosti spoluvlastnických podílů na nemovitosti takto:
 - na účet pronajímatele 1) částku ve výši 24 908,- Kč č. účtu: xx pod VS: xx
 - na účet pronajímatele 2) částku ve výši 37 361,- Kč č.: xx pod VS: xx
 - na účet pronajímatele 3) částku ve výši 37 361,- Kč č.: xx pod VS: xxa to nejpozději do pátého dne měsíce, na který je nájemné placeno. K nájemnému se nepřipočítává DPH.
2. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

3. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného určená dle počtu dní, kdy nájem trval.
4. Pronajímatelé mohou každoročně upravit výši nájemného v závislosti na průměrné roční míře inflace oficiálně zveřejněné ČSÚ, a to s účinností od 01.04 daného roku, počínaje rokem 2025. Takto upravenou výši nájemného pronajímatelé uplatňují písemným oznámením nájemci, které musí být nájemci doručeno nejpozději do 30. 03. přísl. roku, pro který má platit nová výše nájemného, jinak (při nedodržení lhůty) toto právo pro přísl. rok zaniká. Nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit.
5. V nájemném není zahrnuta úhrada za případná plnění poskytovaná s užíváním pronajaté nemovité věci, zejména dodávky elektrické energie, vody, teplé užitkové vody, a odvod odpadních vod, které si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem i úsilím a svým jménem a pronajímatelé mu k tomu poskytnou jen nutnou součinnost.
6. Předmět nájmu není napojen na samostatné sítě energií (voda, elektřina atd.), na předmětu nájmu nejsou instalovány samostatné měřiče. Smluvní strany se zavazují si poskytnout maximální součinnost, pokud jde o objednání a instalaci samostatných měřičů energií na předmět nájmu, stanovení záloh pro dodávky jednotlivých energií a přepojení předmětu nájmu na tyto měřiče. Zřízení a uvedení těchto měřičů do provozu nájemcem bude realizováno nejpozději k datu 31.12.2025. Zřízení a uvedení do provozu měřičů je podmínkou sjednání případné navazující smlouvy o užívání předmětu nájmu na období po 31.12.2025.
7. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že některá ze smluvních stran bude v prodlení se splacením jakéhokoliv peněžitého dluhu dle této Smlouvy po dobu delší než 30 dnů, vzniká druhé Smluvní straně nárok na úrok z prodlení ve výši stanovené příslušnými právními předpisy, a to za každý, byť jen započatý den prodlení.

Čl. IV.

1. Nájem se sjednává na dobu ode dne účinnosti této smlouvy do doby prodeje nemovité věci, nejdéle však do 31.12.2025.

Čl. V.

1. Jakékoliv změny na pronajaté nemovité věci, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení a terénní úpravy pronajaté nemovité věci má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatelů, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajaté nemovité věci. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajaté nemovité věci provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení nemovité věci.

2. Provede-li nájemce změnu na pronajaté nemovité věci bez písemného souhlasu pronajímatelů a neuvede-li na výzvu kteréhokoliv z pronajímatelů pronajatou věc do původního stavu, můžou pronajímatelé nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením nemovité věci do původního stavu.

Čl. VI.

1. Pronajímatelé jsou povinni umožnit nájemci řádně a nerušeně užívat nemovitou věc k ujednanému účelu po celou dobu trvání nájmu.
2. Pronajímatelé jsou povinni nemovitou věc vlastním nákladem udržovat v takovém stavu, aby mohla sloužit účelu užívání.
3. Nájemce je povinen užívat nemovitou věc jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 3.), vycházejícímu z její povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejímu poškození nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Pronajatá nemovitá věc nesmí být využívána k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo bez dohody s Pronajímateli provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 3.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímatelům poškození, popř. vadu pronajaté nemovité věci, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a kterou mají pronajímatelé odstranit, a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
5. Nájemce může zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydají-li s tím pronajímatelé předchozí písemný souhlas.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímatelům i jednotlivě na předchozí žádost vstup v dohodnutém termínu na pronajatou nemovitou věc, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí, a to vždy za přítomnosti zástupce nájemce. V případě vzniku požáru nebo obdobného nebezpečí pro osoby a nemovitost je každý z pronajímatelů oprávněn zjednat si přístup do Předmětu nájmu i bez předchozí žádosti.
7. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých nemovitých věcech nájemce. Každý z Pronajímatelů je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých nemovitých věcech kontrolovat.
8. Pronajímatelé zajistí opravy poškození nemovitosti, (i) které jim nahlásí nájemce, příp. které sám zjistí při kontrole předmětu nájmu, (ii) které nebyly prokazatelně způsobeny nájemcem, jeho dodavatelem a nebo zákazníkem, a současně (iii) které nespádají do povinnosti nájemce provádět běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu stanovenou v čl. VI. odst.9 této Smlouvy, a to bez zbytečného odkladu a v

přiměřené době s ohledem na povahu poškození předmětu nájmu po nahlášení potřeby opravy Nájemcem nebo zjištění potřeby opravy některým Pronajímatelem. V případě, že Pronajímatelé ne zahájí provádění opravy do sedmi (7) pracovních dnů po nahlášení opravy Nájemcem nebo zjištění potřeby opravy některým Pronajímatelem nebo řádně neprovede kompletní opravu poškození předmětu nájmu v přiměřené době s ohledem na povahu poškození má Nájemce právo na slevu na nájemném ve výši (i) 40 %, je-li předmět nájmu i přes uvedený stav alespoň částečně způsobilý k užívání, resp. (ii) ve výši 100 %, nelze pro uvedený stav předmět nájmu z pohledu Nájemce užívat vůbec.

9. Nájemce je povinen na vlastní náklady a nebezpečí zajišťovat úklid předmětu nájmu. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu. Běžnou údržbou a opravami se pro účely této Smlouvy rozumí údržba a opravy, na něž náklady nepřesáhnou v součtu 200 000,- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) bez DPH za rok (tj. 12 po sobě jdoucích kal. měsíců).
10. Nájemce je povinen zajistit trvání pojištění odpovědnosti za škody způsobené v souvislosti s předmětem činnosti Nájemce ve výši a podle pojistné smlouvy, kterou nájemce předložil pronajímateli 3) ve smyslu čl. VI. odst. 10 nájemní smlouvy čj. UZSVM/A/52661/2022-HMU1. Nájemce je povinen zajistit trvání pojištění min. ve výši dle smlouvy čj. UZSVM/A/52661/2022-HMU1 po dobu trvání nájemního vztahu.
11. Nájemce je povinen uzavřít a po celou dobu trvání nájmu udržovat v platnosti pojištění nemovitosti pro případ všech obvyklých pojistných rizik a také pojištění odpovědnosti za újmu/škodu způsobenou pronajímatelům a třetím osobám v souvislosti s nájmem, a to ve výši podle pojistné smlouvy uvedené v č. VI. odst. 11 nájemní smlouvy čj. UZSVM/A/52661/2022-HMU1. Nájemce je povinen zajistit trvání pojištění min. ve výši dle smlouvy čj. UZSVM/A/52661/2022-HMU1 po dobu trvání nájemního vztahu.

ČI. VII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednán. Nájem lze prodloužit dodatkem k této smlouvě.
2. Nájem je možné ukončit písemnou dohodou všech smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit písemnou výpovědí v případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., přičemž v takovém případě je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci. V případě vypršení podmínek dle § 27 odst. 1 věta první z. č. 219/2000 Sb. zavazuje se pronajímatel 1) učinit vše potřebné k tomu, aby mohlo být postupováno dle věty druhé § 27 odst. 1, resp. odst. 4 § 27 téhož předpisu za tím účelem, aby nájem mohl dále pokračovat (s ohledem na zachování užívání budovy, zamezení jejího chátrání).
4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření této smlouvy podle § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., a ujednávají si, že nájem bez ohledu

na aktivitu pronajímatele skončí ke sjednanému datu a případné další užívání nemovité věci nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření této smlouvy. Toto ujednání zároveň pokládají za sdělení o ukončení nájmu dle odst. 2 citovaného ustanovení ke sjednanému datu a případné další užívání nemovité věci nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření této smlouvy.

5. Užívá-li nájemce nemovitou věc prokazatelně takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí poškození nemovitých věcí, popř. užívá-li nájemce nemovité věci k jinému než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel písemně, aby nemovitou věc užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatelé současně poskytnou nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě v délce min. 10 dnů ode dne doručení upozornění nájemci a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechně-li nájemce této výzvy, mají pronajímatelé právo nájem písemně vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vlivem jednání nájemce prokazatelně vážné poškození nebo zničení nemovité věci, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
6. Pronajímatelé mají právo nájem písemně vypovědět v případě hrubého porušení povinností ze strany nájemce. Výpovědní doba činí měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Za hrubé porušení povinností nájemce se považuje především prodlení se zaplacením nájemného v délce min. 30 dnů, které není napraveno ani přes písemnou výzvu pronajímatelů; předání předmětu nájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatelů; provedení jakýchkoli změn na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatelů. Veškerá jednání pronajímatelů ohledně ukončení nájmu dle této smlouvy musí být společná, tj. podepsaná všemi pronajímateli.
7. Nájemce je oprávněn nájem písemně vypovědět s výpovědní dobou v délce 30 dnů pro úplnou či částečnou nezpůsobilost předmětu nájmu k účelu nerušeného užívání po dobu delší než 30 dnů anebo pokud pronajímatel je v prodlení se zahájením jakékoliv opravy anebo odstraněním jakékoliv vady nebo provedením jiné než běžné údržby v délce 30 dnů, jež dle čl. VI. odst. 8 přísluší provést pronajímateli.

Čl. VIII.

1. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájemního vztahu (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímatelům pronajatou nemovitou věc, vyklizenou, resp. uvedenou do původního stavu, případně ve stavu, v jakém ji převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
2. Při faktickém předání a převzetí pronajaté nemovité věci zpět pronajímatelům bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden její stav.

Čl. IX.

1. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajatou nemovitou věc včas a řádně zpět pronajímatelům, mají pronajímatelé dohromady nárok na úhradu smluvní pokuty kalkulované jako 1/30 denního nájemného (dle posl. výše nájmu) navýšenou o částku 2 000,- Kč za každý den prodlení nájemce s předáním předmětu nájmu. Pokud pronajímatelé odmítnou předmět nájmu převzít, resp. je-li předmět nájmu nájemcem po skončení nájmu opuštěn, právo na smluvní pokutu pronajímatelům nepřísluší. Pokud nájemce prokazatelně předmět nájmu opustí, resp. předá nevyklizený, mají pronajímatelé právo na náhradu nákladů prokazatelně a účelně vynaložených s vyklizením předmětu nájmu. To samé platí i pro případ opuštění, resp. předání předmětu nájmu v jiném než původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
2. Za porušení povinnosti nájemce, uvedené v Čl. V. nebo v čl. VI. Odst. 3 a 5, je nájemce povinen zaplatit pronajímatelům jednorázovou smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč za každý případ porušení povinnosti. Smluvní pokutu lze udělit nejvýše 2x, pokud je porušení nájemce opakované, v dalším přísluší pronajímatelům práva na předčasné ukončení smlouvy dle Čl. VII. odst. 5 smlouvy.
3. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká nároku pronajímatele na náhradu škody způsobenou porušením povinnosti nájemce ve výši převyšující uhrazenou smluvní pokutu, ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb. se nepoužije.
4. Smluvní sankce dle této smlouvy jsou splatné do 15 kalendářních dnů od odeslání písemné výzvy druhé smluvní straně na její adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy. Hovoří-li smlouva o právu a/nebo nároku na smluvní pokutu nebo náhradu škody, jsou uvedené částky (limity) těchto nároků kalkulovány tak, že uvedená výše nároku se dělí mezi všechny pronajímatele (každý z nich je nositelem nároku ve výši odpovídající velikosti jeho spol. podílu na předmětu nájmu) a nedochází k žádnému sčítání, resp. násobení takových nároků (pro každého pronajímatele zvlášť). Závazky pronajímatelů vůči nájemci, mající povahu peněžitého plnění, jsou závazky solidárními.

Čl. X.

1. Pokud jde o vystupování podílových spoluvlastníků na straně pronajímatele, smluvní strany si ujednaly, že kontaktním místem pro záležitosti této smlouvy (výzvy, sdělení, podání informací, podpisy listin) a praktického výkonu nájmu je za stranu pronajímající pronajímatel 3). Vnitřní rozhodování pronajímatele se řídí ustanoveními občanského zákoníku § 1126 OZ; jedná-li se o rozhodování o významné záležitosti týkající se nemovité věci jako společné věci, platí ustanovení § 1129 OZ. Rozhodování spoluvlastníků ve věci týkající se nájmu bude činěno písemně (ať už jde o správu běžnou § 1128 OZ, či výjimečnou § 1129 a 1132 OZ) a k výzvě nájemce bude nájemci toto písemné rozhodnutí předloženo.
2. Pronajímatelé činí rozhodnutí ohledně předmětu nájmu, jež sdílí v podílovém spoluvlastnictví dle výše uvedených ustanovení občanského zákoníku.

Komunikace mezi pronajímateli probíhá mezi kontakty uvedenými v záhlaví, a to i formou emailové komunikace.

ČI. XI.

1. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
3. Pronajímatel 1) zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
4. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
7. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
8. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
9. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech.

V Praze dne

**Česká republika - Úřad pro
zastupování státu ve věcech
majetkových
Mgr. Ivana Kubíčková**

V Praze dne

**Galerie hlavního města Prahy
Miroslav Koláček**

.....

.....

V Praze dne

.....
Ing. Diana Ešnerová

V Praze dne

.....
Ing. Radomír Ungr