**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

Níže uvedeného dne, měsíce a roku

**CMArt Reality, a.s.**

IČO: 02625385

DIČ: CZ02625385

se sídlem v Praze 1, Národní 60/28, PSČ 110 00

obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19620

zastoupená Mgr. Ing. Vojtěch Tříska, člen představenstva

(dále jen jako **„Pronajímatel“** na straně jedné)

**a**

**Státní fond kinematografie**  
Veletržní palác  
Dukelských hrdinů 47  
170 00 Praha 7  
IČ: 01454455  
zastoupený ředitelkou Helena Bezděk Fraňková

Státní fond ze zákona, pod spisovou značkou A 76076 vedená u Městského soudu v Praze.

(dále jen jako **„Nájemce“** na straně druhé)

(dále jen společně i jako **„Smluvní strany“**, popř. dle významu textu jednotlivě i jako **„Smluvní strana“**)

uzavírají ve smyslu ustanovení § 2201 a násl., § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění (dále jen jako „NOZ“),

tuto

**SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ**

(dále jen jako **„Smlouva“**)

**I.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti, pozemku, parcely č. 741 nacházející se v katastrálním území Nové Město, obec Praha, (dále jen jako **„Parcela“**), zapsané na LV č. 194 pro k.ú. Nové Město u Katastrálního úřadu pro hl.m. Praha, Katastrální pracoviště Praha.
2. Součástí Parcely je ve smyslu ust. § 506 odst. 1 NOZ budova č. p.: 60 nacházející se na Parcele 741 (dále jen jako **„Budova“**). Budova se nachází na korespondenční adrese: Národní 28, 110 00 Praha 1.
3. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání nacházející se v Budově, a to konkrétně prostory ve 3. patře, a to místnosti č. 44, 45, 46, 47, 47A a 80% podíl ze společných prostor pro SFK a NFA (tj. chodba + místnost č. 34B (skládek) ) o celkové výměře 97,49m2 (dále jen jako **„Předmět nájmu“**). Přesná specifikace, poloha a výměra Předmětu nájmu jsou vyznačeny na plánku, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy a jako takový je její nedílnou součástí.
4. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Nájemci k dočasnému užívání Předmět nájmu a Nájemce se zavazuje platit za užívání Předmětu nájmu na základě této Smlouvy nájemné, to vše přitom za podmínek uvedených níže v této Smlouvě.
5. Pronajímatel prohlašuje, že tuto Smlouvu uzavírá v souvislosti se svou podnikatelskou činností.

**II.**

**Účel nájmu**

1. Účelem nájmu Předmětu nájmu ze strany Nájemce je jeho užívání ke kancelářskému a administrativnímu provozu Nájemce. Právě uvedené účelové užití Předmětu nájmu smí být změněno pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.

**III.**

**Doba nájmu**

1. Nájem Předmětu nájmu na základě této Smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018.

**IV.**

**Výše a splatnost nájemného**

1. Smluvní strany tímto sjednávají měsíční nájemné za nájem Předmětu nájmu ve výši 36071,-Kč (slovy: třicetšest tisíc sedmdesátjedna Korun českých) (dále jen jako **„Sjednané nájemné“)**.
2. Pronajímatel bude u Předmětu nájmu uplatňovat daň z přidané hodnoty. Smluvní strany prohlašují, že v případě, že v době po uzavření této Smlouvy bude stanovena jiná daň, popř. jakýkoliv poplatek týkající se nájmu prostoru sloužícího k podnikání, bude Pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit Sjednané nájemné, to však pouze o částku odpovídající výši stanovené daně či poplatku. Pro úplnost tímto Nájemce zároveň prohlašuje, že si je vědom, že jakékoli správní či místní poplatky nebo daně související s nájmem, jež je povinen (či případně by byl povinen) z titulu nájmu Předmětu nájmu hradit, nejsou zahrnuty ve Sjednaném nájemném nebo v Úhradě za služby, jak je tento pojem definován níže, a budou Nájemcem hrazeny nad rámec těchto plateb.
3. Sjednané nájemné bude placeno měsíčně, a to ke každému 15. (slovy: patnáctému) dni kalendářního měsíce, na nějž je nájem placen (při bezhotovostní platbě bude částka považována za zaplacenou okamžikem jejího připsání na účet Pronajímatele). Pronajímatel vystaví každý měsíc fakturu/daňový doklad, v níž Nájemci vyúčtuje měsíční nájemné, a to tak aby uvedená faktura/daňový doklad mohla být Nájemci doručena vždy alespoň 10 (slovy: deset) dní před datem splatnosti měsíčního nájemného. Smluvní strany tímto sjednávají, že Nájemce je povinen uhradit měsíční nájemné ve lhůtě jeho splatnosti uvedené v první větě tohoto odstavce bez ohledu na doručení či nedoručení faktury/daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem. Měsíční nájemné bude placeno bezhotovostním převodem na číslo účtu Pronajímatele č.: ……………….…., pod VS: ……….., KS: ………, pokud Pronajímatel nesdělí Nájemci písemně jiné číslo účtu.
4. Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn jednou za rok jednostranně zvýšit Sjednané nájemné dle míry inflace spotřebitelských cen publikované Českým statistickým úřadem (popř. jiným příslušným orgánem státní správy) za předchozí kalendářní rok, a to o odpovídající procenta míry inflace (dále jen jako **„Úprava Sjednaného nájemného“**). Při Úpravě Sjednaného nájemného bude za základ vzata výše nájemného za předchozí kalendářní rok. Úprava Sjednaného nájemného bude platit vždy od 1. ledna kalendářního roku, přičemž rozdíl mezi již uhrazeným a na základě Úpravy Sjednaného nájemného nově stanoveným nájemným bude Nájemci vyúčtován ve faktuře/daňovém dokladu vystaveném na úhradu měsíčního nájemného za kalendářní měsíc, který bude následovat po měsíci, v němž Pronajímatel oznámil Nájemci Úpravu Sjednaného nájemného. Nájemné podle tohoto ustanovení lze pouze zvýšit, nikoli snížit.
5. V případě, že užívání Předmětu nájmu Nájemcem bude z jakéhokoli důvodu omezeno (např. v případě přerušení dodávek služeb specifikovaných v odst. 5.1 písm. c) této Smlouvy) po dobu nepřesahující 14 kalendářních dnů jednorázově nebo v souhrnu v období dvou po sobě jdoucích měsíců, nevzniká Nájemci nárok na slevu ze Sjednaného nájemného, pokud toto omezení nebylo způsobeno Pronajímatelem a pokud Pronajímatel vynaložil na odstranění závady veškeré úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat. V ostatních případech, kdy užívání Předmětu nájmu bude omezeno nebo znemožněno, nemá Nájemce žádný jiný nárok než nárok na slevu ze Sjednaného nájemného.
6. Za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem Předmětu nájmu a jež jsou specifikované v odst. 5.1 písm. c) této Smlouvy, bude Nájemce platit úhradu podle poměru podlahové plochy Předmětu nájmu k celkové podlahové ploše všech prostor v Budově, ve kterých jsou dané služby rovněž poskytovány, nebo ve skutečné výši, pokud jsou takové služby/jejich spotřeby měřeny ve vztahu k Předmětu nájmu/jeho části/Nájemci ve skutečné výši (dále jen jako **„Úhrada za služby“**). Úhrada za služby bude placena:
7. zpětně za každý kalendářní měsíc, ve kterém došlo k dodávce služeb, dle přesného vyúčtování, které Pronajímatel obdrží od dodavatelů těchto služeb, a to na základě faktury/daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem s tím, že účtovaná částka bude splatná ve lhůtě minimálně deseti (10) dní ode dne doručení faktury/daňového dokladu Nájemci; nebo
8. ve formě měsíčních záloh splatných ke každému 15. (slovy: patnáctému) dni příslušného kalendářního měsíce, a to na základě zálohové faktury vystavené Pronajímatelem tak, aby uvedená zálohová faktura mohla být Nájemci doručena vždy alespoň 10 (slovy: deset) dní před datem splatnosti měsíční zálohy. Smluvní strany tímto prohlašují, že Nájemce je povinen uhradit měsíční zálohu ve lhůtě její splatnosti uvedené v předcházející větě bez ohledu na doručení či nedoručení zálohové faktury vystavené Pronajímatelem. Vyúčtování ceny za skutečně odebrané (spotřebované) služby v jednom kalendářním roce provede Pronajímatel nejpozději do konce března následujícího kalendářního roku. V případě, že souhrn poskytnutých měsíčních záloh převýší skutečné náklady za poskytnuté služby, bude rozdíl započten Pronajímatelem na platby měsíčních záloh pro další období. V případě nedoplatku bude Nájemci vystavena ze strany Pronajímatele faktura/daňový doklad, v němž bude dlužná částka vyúčtována. Tato částka bude splatná ve lhůtě minimálně deseti (10) dní ode dne doručení této faktury/daňového dokladu Nájemci.

Úhrada za služby bude placena bezhotovostním převodem na číslo účtu Pronajímatele č.: ……………………, pod VS: …………, KS: ………….., pokud Pronajímatel nesdělí Nájemci písemně jiné číslo účtu. Ve vyúčtování Úhrady za služby bude zahrnuta daň z přidané hodnoty v příslušné výši. Případnou změnu způsobu Úhrady za služby (ve smyslu písm. a) či b) shora) je Pronajímatel povinen oznámit Nájemci písemnou cestou alespoň 30 (třicet) dní před začátkem kalendářního měsíce, na který by se měl uplatnit již nový způsob úhrady. Výše záloh ke dni uzavření této smlouvy je přílohou č. 5 smlouvy.

1. V případě platby Úhrady za služby dle odst. 4.7 písm. b) této Smlouvy může Pronajímatel během trvání nájmu Předmětu nájmu jednostranně určit novou výši měsíční zálohy, a to tak, aby výše měsíční zálohy co nejvíce odpovídala skutečným platbám vynakládaným Pronajímatelem za tyto služby (např. v případě zvýšení cen poskytovaných služeb, změny jejich rozsahu nebo kvality).
2. Pro případ prodlení Nájemce s úhradou jakékoli platby podle této smlouvy Smluvní strany tímto sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,1 % příslušné dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení. Tuto smluvní pokutu je povinen zaplatit Nájemce do 10 (deseti) dní ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele k jejímu zaplacení. Sjednáním této smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody v plné výši.

**V.**

**Práva a povinnosti Pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen:
2. přenechat (odevzdat) Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k jeho smluvenému užívání, uklizený a vyklizený; v této souvislosti Smluvní strany sjednávají, že pokud nedojde k odevzdání Předmětu nájmu Nájemci při uzavření Smlouvy, bude ze strany Pronajímatele Nájemci předán dne následujícího po dni, kdy k tomu bude Nájemcem písemně vyzván;
3. zajišťovat Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu nájmu k účelu a v rozsahu stanoveném touto Smlouvou a přístup do Předmětu nájmu 24 hodin denně po celý kalendářní rok;
4. zajišťovat Nájemci poskytování těchto služeb: dodávku elektrické energie, dodávku teplé a studené vody, odvoz směsného komunálního odpadu, úklid a osvětlení společných prostor, kontrolu a čištění komínů, odvádění odpadních vod, čištění kanalizace, údržbu výtahu, správu a údržbu budovy, včetně pravidelných kontrol a revizí stanovených obecně závaznými právními normami, nepřetržitou ostrahu objektu, provoz recepce u hlavního vchodu do budovy objektu, pojištění budovy; za zajištění dodávek služeb je též považováno, pokud Pronajímatel umožní nebo zprostředkuje Nájemci uzavření smlouvy se třetí osobu o dodávkách těchto služeb (některých z nich). Strany se dohodly na tom, že služby budou Pronajímatelem poskytovány v kvalitě a množství poskytnutém jejich primárními dodavateli za ceny v místě a čase obvyklé s tím, že Pronajímatel Nájemci nebude odpovídat za škodu vzniklou v důsledku přerušení či nedostatečné kvality anebo množství dodávek Služeb, které jsou závislé na dodávkách souvisejících služeb či médií ze strany primárních dodavatelů, pokud Pronajímatel tento závadný stav nezavinil.
5. na své náklady zajistit opravy přesahující běžnou údržbu, což znamená opravu konstrukčních částí Budovy a technických zařízení tvořících podstatu Budovy.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že Pronajímatel neodpovídá za škodu vzniklou Nájemci, jeho pracovníkům či osobám jím pověřeným k plnění úkolů, zákazníkům či obchodním partnerům na věcech vnesených do Předmětu nájmu.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že Pronajímatel neodpovídá za jakoukoliv případnou vadu Předmětu nájmu, o které v době uzavření Smlouvy Smluvní strany věděly a která nebrání užívání Předmětu nájmu.
8. Pronajímatel oznámí Nájemci provádění jakýchkoli stavebních či rekonstrukčních prací na Předmětu nájmu, které by mohly znamenat omezení či ztížení užívání Předmětu nájmu Nájemcem, a to písemně nejpozději 14 (čtrnáct) dní před předpokládaným termínem zahájení prací. Tato lhůta nemusí být splněna v případě havárie nebo jiných nepředvídaných skutečností. V oznámení Pronajímatel uvede předpokládaný časový a prostorový rozsah provádění takových prací. Pokud by takové práce ovlivnily podstatným způsobem nerušený výkon práv Nájemce podle této Smlouvy, je Nájemce oprávněn vyžadovat přiměřenou slevu z nájmu; ustanovení odst. 4.6 Smlouvy tím není dotčeno.
9. V recepci Budovy budou uloženy klíče od vstupních dveří do Předmětu nájmu, které je Pronajímatel oprávněn užít ke vstupu do Předmětu nájmu v případě naléhavé potřeby, např. při požáru, nebo v případě jiné hrozící škody za účelem jejího odvrácení
10. V případě, že se Nájemce dostane do prodlení se splněním jakékoli nepeněžité povinnosti podle této Smlouvy, dohodly se Strany na tom, že Pronajímatel bude oprávněn takovou povinnost splnit namísto Nájemce a na náklady a nebezpečí Nájemce, včetně povinnosti k vyklizení Předmětu nájmu, a v souvislosti s tím bude oprávněn, i bez předchozího oznámení Nájemci, vstoupit do Předmětu nájmu, popřípadě si do Předmětu nájmu i násilím zjednat přístup, neposkytne-li Nájemce dostatečnou součinnost.
11. Pronajímatel je ve smyslu ust. § 2234 NOZ oprávněn na úhradu své pohledávky vůči Nájemci zadržet movité věci, které má Nájemce v Předmětu nájmu. Ve smyslu ust. § 1398, ve spojení s § 1359 odst. 1 NOZ tímto Smluvní strany sjednávají, že v případě, že zajištěná pohledávka bude splatná a Nájemce nesplní svou povinnost uspokojit pohledávku ani v dodatečné lhůtě 15 (patnácti) dní stanovené v písemné výzvě Pronajímatele, bude Pronajímatel oprávněn zadržené movité věci prodat za cenu v místě a čase obvyklou (a to nikoliv nutně ve veřejné dražbě) a svou pohledávku včetně souvisejících nákladů spojených s uskladněním zadržených věcí a jejich prodejem uspokojit z výtěžku prodeje těchto věcí.

**VI.**

**Práva a povinnosti Nájemce**

1. Nájemce je povinen:
2. užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář a v souladu s účelem vymezeným v ust. čl. II této Smlouvy;
3. při užívaní Předmětu nájmu podle této Smlouvy dodržovat platné obecně závazné právní předpisy o bezpečnosti práce, o pravidlech požární ochrany, jakož i obecně platné právní předpisy hygienické a ekologické a předpisy stanovené pro oblast činnosti Nájemce;
4. pečovat o to, aby v důsledku užívání Předmětu nájmu nevznikla na majetku Pronajímatele škoda;
5. umožnit Pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování sjednaných podmínek Smlouvy;
6. hradit veškeré náklady spojené s běžnými opravami a údržbou Předmětu nájmu a běžné opravy a údržbu provádět bez zbytečného odkladu;
7. oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu vady (resp. potřeby oprav) Předmětu nájmu, jejichž odstranění má zajistit Pronajímatel; v případě nesplnění této oznamovací povinnosti odpovídá Nájemce za škodu tím způsobenou;
8. uhradit Pronajímateli škodu, která vznikne na Budově či na Předmětu nájmu jednáním Nájemce nebo jeho zaměstnanců, popř. osob, které pověřil plněním úkolů nebo jimž umožnil do Předmětu nájmu přístup; Nájemce je povinen každou takto vzniklou škodu Pronajímateli resp. osobě pověřené Pronajímatelem správou Budovy ohlásit, a to okamžitě po zjištění, že škoda vznikla;
9. v den skončení nájmu předat Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, vyklizený a uklizený; v opačném případě je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli náklady na vystěhování a uskladnění věcí Nájemce nacházejících se v Předmětu nájmu a uvedení Předmětu nájmu do stavu způso­bilého pro další užívání. Nad rámec uvedené povinnosti Nájemce uhradit Pronajímateli vynaložené náklady sjednávají tímto Smluvní strany i povinnost Nájemce zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku částky odpovídající Sjednanému nájemnému připadajícímu na jeden kalendářní den, a to za každý i jen započatý den prodlení Nájemce se splněním jakékoliv z jeho povinností uvedených v tomto ustanovení (tj. pod písm. h)) ve větě první před středníkem; ustanovení odst. 5.6 Smlouvy tím není dotčeno;
10. provádět svou činnost způsobem, při kterém bude zajištěno nerušené užívání Budovy ostatními nájemci nebo veřejností, a zdržet se všeho, co by způsobilo, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) v míře nepřiměřené místním poměrům budou rušit ostatní uživatele Budovy či sousedních budov a nemovitostí nebo kolemjdoucí;
11. neumisťovat v Budově ani na ní s výjimkou v Předmětu nájmu jakékoli věci (zejména zboží, materiál, obaly, nábytek, dekorace, reklamní a propagační předměty apod.)
12. neužívat Předmět nájmu k bydlení či přespávání, popř. ani neumožnit užívání Předmětu nájmu k těmto účelům svým zaměstnancům či třetím osobám.
13. Nájemce je oprávněn provádět jakékoli stavební či jiné úpravy Předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Náhradu nákladů vynaložených na takové úpravy je Nájemce oprávněn od Pronajímatele požadovat, jen pokud se tento k náhradě těchto nákladů písemně zavázal. Všechny úpravy realizované Nájemcem v souladu s tímto ustanovením zůstanou v Předmětu nájmu i po skončení nájmu a stávají se vlastnictvím Pronajímatele, pokud se Smluvní strany nedohodnou při udělení souhlasu se stavební či jinou úpravou (dle věty první tohoto odstavce) jinak, anebo Pronajímatel před uplynutím doby nájmu nedoručí písemnou žádost o odstranění těchto úprav. V posledně uvedeném případě je Nájemce povinen na své náklady úpravy odstranit a uvést Předmět nájmu do stavu, v jakém se nacházel při jeho převzetí od Pronajímatele při uzavření této Smlouvy. Pokud Nájemce nesplní tuto povinnost ve stanovené přiměřené lhůtě, je Pronajímatel oprávněn uvést Předmět nájmu do původního stavu sám a Nájemce je povinen takto vynaložené náklady a výdaje Pronajímateli uhradit.
14. Nájemce je oprávněn umístit na Budově své označení (obchodní firmu či název, popř. jméno, pod kterým podniká) v podobě a na místo schválené Pronajímatelem tak, aby tato podoba odpovídala již zavedenému způsobu označování jiných nájemců. Pronajímatel se zavazuje, že souhlas s umístěním označení bez vážných důvodů neodepře. Povinnost Nájemce vyžádat si souhlas příslušných správních orgánů, pokud je takového souhlasu potřeba, tím není dotčena a Nájemce je povinen Pronajímateli nahradit škodu, jež by Pronajímateli vznikla v důsledku nesplnění této povinnosti Nájemce. Nájemce si je vědom, že umístění jiného než zavedeného způsobu označení Nájemce, jakož i umístění reklamních štítů a jiné reklamy Nájemce, umísťování reklamních předmětů (včetně letáků a katalogů) v a na Budově je možné pouze s předchozím souhlasem Pronajímatele a obvykle zpoplatněno. Pronajímatel s Nájemcem za tímto účelem případně uzavřou samostatnou smlouvu. Při skončení nájmu Předmětu nájmu je Nájemce povinen uvedené označení a jiné reklamní materiály odstranit, a to nejpozději ke dni skončení nájmu. Smluvní strany tímto sjednávají, že veškeré náklady spojené s umístěním, jakož i s odstraněním označení a reklamy nese Nájemce.
15. Nájemce má právo přenechat Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu známo, že v případě, kdy umožní užívat Předmět nájmu třetí osobě, odpovídá Pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.
16. Nájemce je povinen po celou dobu Nájmu a dále až do řádného vyklizení Předmětu nájmu na své náklady udržovat pojištění odpovědnosti za škodu na zdraví či majetku způsobenou třetím osobám a specificky za škodu způsobenou na Budově s minimální částkou pojistného krytí 10,000.000,-Kč a dále majetkové pojištění pro případ poškození, ztráty či zničení majetku vneseného do Prostor s tím, že pojistné podmínky umožní, aby Pronajímatel uplatnil nárok na náhradu škody na majetku Pronajímatele, za kterou odpovídá Nájemce, přímo u příslušné pojišťovny. Nájemce se zavazuje Pronajímateli trvání uvedeného pojištění na žádost kdykoli doložit způsobem uspokojivým pro Pronajímatele, zejména ve formě pojistky a potvrzení příslušné pojišťovny o trvání pojištění.
17. Nájemce je povinen manipulovat s náklady tak, aby nedocházelo k poškozování Budovy.
18. Nájemce je povinen třídit a ukládat komunální odpad do nádob k tomu určených Pronajímatelem. Nájemce je povinen zajistit likvidaci odpadu, jehož je původcem a jenž není zařazen v katalogu odpadů vyhlášky č.381/2001 Sb. jako odpad komunální, na vlastní náklady a odpovědnost.

**VII.**

**Kauce**

1. Nájemce uhradí do 3. 1. 2018 Pronajímateli jistotu (kauci) ve výši 0,- Kč.
2. Jistotu je Nájemce povinen uhradit převodem na účet Pronajímatele uvedený v odst. 4.2 do tří pracovních dnů od podpisu této smlouvy, jinak má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit.
3. Pronajímatel je oprávněn provést jednostranné započtení jakékoli pohledávky, která mu vznikne za Nájemcem v případě, že Nájemce neuhradí řádně a včas platby, které je povinen Pronajímateli hradit dle této smlouvy nebo dle platných právních předpisů, oproti složené kauci, případně vůči jakémukoli jinému nároku Nájemce.
4. V případě, že kauce bude zcela nebo zčásti snížena v důsledku započtení dle odst. 7.3 je Nájemce povinen ji dorovnat do výše uvedené v odst. 7.1, a to do sedmi (7) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele k jejímu doplnění či od oznámení o započtení kauce či její části.
5. Nebude-li jistota použita (započtena) v souladu s touto smlouvou, je Pronajímatel povinen ji (nebo její zbývající část po částečném zápočtu) vrátit Nájemci do 30 dnů od vrácení předmětu nájmu Nájemcem při skončení nájmu. Nájemci nevzniká nárok na úroky z kauce.

**VIII.**

**Skončení nájmu**

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, a to do: 30. 6. 2018.
2. Nájem Předmětu nájmu může skončit dohodou Smluvních stran, a to dnem uvedeným v dohodě sepsané v písemné formě.
3. Smluvní strany sjednávají právo Pronajímatele vypovědět nájem Předmětu nájmu před uplynutím doby nájmu s výpovědní dobou v délce trvání jednoho měsíce, která počne běžet prvního dne následujícího po dni, kdy byla výpověď doručena druhé Smluvní straně, a to z těchto důvodů:
4. Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou, zejména jej užívá takovým způsobem, že hrozí jeho poškození či zničení;
5. bylo rozhodnuto o odstranění Budovy nebo takových jejích změnách, jež brání užívání Předmětu nájmu s výjimkou případu, kdy k takovému rozhodnutí došlo z podnětu Pronajímatele;
6. Nájemce nebo osoby, které s jeho vědomím Předmět nájmu užívají, přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek nebo porušují povinnost uvedenou v odst. 6.1 písm. i);
7. Nájemce přenechá Předmět nájmu, popř. jeho části, do podnájmu třetí osobě bez předchozího souhlasu Pronajímatele;
8. Nájemce hrubě nebo opakovaně porušuje přes písemné upozornění své povinnosti vyplývající z této Smlouvy;
9. Nájemce v rozporu s ustanovením čl. II Smlouvy změnil účel užívání Předmětu nájmu.

Výpověď musí být učiněna v písemné formě a musí v ní být uveden konkrétní důvod, o nějž se opírá.

1. Smluvní strany dále sjednávají právo Nájemce vypovědět nájem Předmětu nájmu s výpovědní dobou v délce trvání jednoho měsíce, která počne běžet prvního dne následujícího po dni, kdy byla výpověď doručena druhé Smluvní straně, a to z těchto důvodů:
2. Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilými ke smluvenému užívání po dobu delší než 1 (jeden) měsíc;
3. Pronajímatel hrubě a opakovaně porušuje přes písemné upozornění své povinnosti vyplývající z této Smlouvy.

Výpověď musí být učiněna v písemné formě a musí v ní být uveden konkrétní důvod, o nějž se opírá.

1. Smluvní strany tímto dále sjednávají právo Pronajímatele vypovědět nájem Předmětu nájmu s účinností okamžikem jejího doručení Nájemci, kdy tímto okamžikem nájem Předmětu nájmu skončí ke dni doručení výpovědi v případě, že:
2. Nájemce nebo osoba, která užívá Předmět nájmu jako podnájemce, provedl v Předmětu nájmu stavební změny bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
3. Nájemce je více než 30 dní v prodlení s úhradou jakékoli platby podle této smlouvy.

Výpověď musí být učiněna v písemné formě a musí v ní být uveden konkrétní důvod, o nějž se opírá.

1. Smluvní strany výslovně sjednávají, že změní-li se vlastník Předmětu nájmu, přejdou na něj práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy. V souvislosti s tím Smluvní strany sjednávají, že Nájemce nemá právo vypovědět z tohoto důvodu (tj. z důvodu změny vlastníka) nájem Předmětu nájmu.
2. Strany výslovně sjednávají, a Nájemce výslovně souhlasí s tím, že v souvislosti s ukončením této Smlouvy Nájemce nemá (a nebude mít) vůči Pronajímateli nárok na jakoukoliv náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ustanovení §2315 Občanského zákoníku.
3. Strany se dohodly na tom, že Nájemce bude oprávněn snížit platbu Nájemného či Úhrady za služby či započítat jakoukoli svou pohledávku vůči pohledávce Pronajímatele výlučně na základě dohody s Pronajímatelem, a to i v případě vzniku nároku na slevu z Nájemného. Nájemce není oprávněn postoupit své pohledávky vůči Pronajímateli na třetí osobu.
4. Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností, zejména pak ve smyslu ustanovení §1765 odst. 2, §2287 a §2000 odst. 1 Občanského zákoníku.

**IX.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany prohlašují, že nájemní právo nebude zapsáno do veřejného seznamu ve smyslu ust. § 2203 NOZ.
2. Změny nebo doplňky této Smlouvy lze činit pouze na základě dohody obou Smluvních stran, a to ve formě písemných postupně vzestupně číslovaných dodatků.
3. Za dodržení písemné formy nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
4. Veškeré písemnosti dle této smlouvy budou doručovány Pronajímateli na adresu Národní 28, Praha 1, 110 00 a Nájemci na adresu Národní 28, Praha 1, 110 00, nebo na adresy oznámené druhé Smluvní straně. V případě změny adresy určené pro doručování nastává účinnost takové změny vůči druhé Smluvní straně až dnem, kdy se o takové změně prokazatelně dozví, tj. na základě doručeného písemného oznámení. Pro účely doručování se uplatní ust. § 573 NOZ, podle kterého se má za to, že došlá zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla adresátovi třetí pracovní den po jejím odeslání (v případě doručování do zahraničí patnáctý pracovní den po jejím odeslání).
5. Práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na případné právní nástupce Smluvních stran.
6. Práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy mohou být převedena na třetí osobu, to však na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Rovněž smlouva o převodu práv a povinností musí mít písemnou formu.
7. Pokud není v této Smlouvě uvedeno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající ustanoveními příslušných právních předpisů ČR, zejména novým občanským zákoníkem.
8. Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu Smluvních stran ve věci předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškeré ostatní písemné či ústní dohody učiněné ve věci předmětu této Smlouvy. Smluvní strany tímto prohlašují, že si nepřejí, aby jakékoliv projevy Smluvních stran učiněné před či při sjednávání Smlouvy nebo i projevy učiněné po jejím uzavření byly vykládány v rozporu s výslovnými ustanoveními Smlouvy a aby byly schopné založit Smluvním stranám jakékoliv závazky.
9. Pokud se jakékoli ustanovení této Smlouvy stane neplatným či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné nebo nevymahatelné ustanovení novým ustanovením, jehož znění bude odpovídat úmyslu vyjádřenému původním ustanovením a touto Smlouvou jako celkem.
10. Ukáže-li se některé ustanovení Smlouvy zdánlivým (nicotným) bude se postupovat obdobně podle ust. § 576 NOZ.
11. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je výsledkem dohody stran a že každá ze Smluvních stran měla možnost navržené znění Smlouvy připomínkovat a ovlivnit tak podmínky zakotvené ve Smlouvě.
12. Smluvní strany tímto výslovně vylučují aplikaci těchto ustanovení: § 557 a § 1805 odst. 2 NOZ na závazkový vztah založený touto Smlouvou.

1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.
2. Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom obdrží Pronajímatel a Nájemce.
3. Nedílnou součástí této Smlouvy je příloha č. 1, jíž tvoří plánek umístění Předmětu nájmu, příloha č. 2, jíž tvoří výpis z katastru nemovitostí (LV č. 194 pro k.ú. Nové Město, vedený Katastrálním úřadem pro hl.m. Praha, Katastrální pracoviště Praha), příloha č. 3, jíž tvoří výpis z obchodního rejstříku týkající se Pronajímatele, příloha č. 4, jíž tvoří výpis z obchodního rejstříku týkající se Nájemce.
4. Smluvní strany prohlašují, že při uzavírání této Smlouvy jednají svobodně a vážně a Smlouva tak vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli.

|  |  |
| --- | --- |
| V Praze dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | V Praze dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **CMArt Reality, a.s.** | **Státní fond kinematografie** |
| Vojtěch Tříska  člen představenstva | Helena Bezděk Fraňková  Ředitel společnosti |

Ověření totožnosti podle zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů:

|  |  |
| --- | --- |
| jméno a příjmení osoby oprávněn é jednat za nájemce/název/obchodní firma Nájemce | Mgr. Helena Bezděk Fraňková/Státní fond kinematografie |
| číslo OP či jiného dokladu osoby oprávněné jednat |  |
| datum narození osoby oprávněné jednat za Nájemce |  |
| trvalý pobyt/sídlo osoby oprávněné jednat za Nájemce |  |