

Pronajímatel:
Středočeský kraj
Zborovská 11
150 21 Praha 5
IČO: 70891095
Zastoupen Mgr. Robertem Georgievem, ředitelem úřadu
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

nájemce:
Nadace Centrum Pop Artu
Košická 63/30 Praha 10,
IČO: 03094979
Zastoupena Timotejem Vlkiem, předsedou správní rady a Vilémem Svitákem, členem správní rady, na základě plné moci
(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně jen „**Smluvní strany**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**OZ**“) tuto **smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**.

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je většinovým spoluvlastníkem pozemku p. č. 114, jehož součástí je budova č. p. 156 a pozemku p. č. 115, jehož součástí je budova č. p. 229, oba v k. ú. Staré Město a oba zapsané na LV č. 914, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
2. Předmětem nájmu jsou
 - prostory sloužící k podnikání o výměře 163,52 m² v 1. podzemním podlaží, 240,35 m² v 1. nadzemním podlaží a 266,88 m² v 2. nadzemním podlaží, vše v budově č. p. 156, která je součástí pozemku p. č. 114, k. ú. Staré Město, zapsaného na LV č. 914, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha; a
 - prostory sloužící k podnikání o výměře 38,3 m² v 1. nadzemním podlaží, 60,76 m² ve 2. nadzemním podlaží, 63,78 m² v 3. nadzemním podlaží a 16,93 m² v 4. nadzemním podlaží, vše v budově č. p. 229, která je součástí p. č. 115, k. ú. Staré Město, zapsaného na LV č. 914, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

(výše uvedené prostory dále jen „**Předmět nájmu**“).

3. Pronajímatel se zavazuje přenechat Předmět nájmu Nájemci za níže uvedeným účelem a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli níže sjednanou paušální úhradu za užívání předmětu nájmu.
4. Účelem nájmu je provoz galerie Centrum Pop Artu, kavárny, galerijního obchodu spolu s doprovodným uměleckým, vzdělávacím a sociálním programem a programem pro handicapované a souvisejících administrativních činností a zázemí.

5. Pronajímatel prohlašuje, že Rada Středočeského kraje dne 3.11.2014 schválila znění této smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání a že záměr pronajmout Předmět nájmu byl po dobu stanovenou zákonem řádně zveřejněn vyvěšením na úřední desce.
6. Nájemce nemá právo v Předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala Pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.
7. Pronajímatel prohlašuje, že je s druhým spoluvlastníkem Předmětu nájmu, kterému patří spoluvlastnický podíl ve výši 1/20, tedy Hlavním městem Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, v souvislosti s touto smlouvou o nájmu prostor sloužících k podnikání vypořádán, včetně souhlasu s tímto nájmem.

II.

Doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává Předmět nájmu Nájemci na dobu určitou deseti let, počínaje 1.12.2014, tedy do 30.12.2024.
2. Předmět nájmu se Pronajímatel zavazuje odevzdat Nájemci nejpozději do 5.11.2014 za účelem přípravy užívání Předmětu Nájmu dle článku I. odstavce 4. a odevzdá mu s Předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání Předmětu nájmu.
3. Ustanovení § 2285 OZ o automatickém prodlužování nájmu se neuplatní.

III.

Paušální úhrada za užívání předmětu nájmu a úhrada nákladů za poskytnuté služby

1. Výše paušální úhrady za užívání předmětu nájmu byla sjednána v pevné částce 300.000,- Kč (slovy třístatisíc korun českých) včetně DPH za jeden měsíc. Paušální úhradu za užívání předmětu nájmu je Nájemce povinen platit předem na každý měsíc nejpozději do 15. (pátého) dne měsíce, za které úhrada náleží, na účet Pronajímatele 4440009090/6000. V rámci paušální úhrady za užívání předmětu nájmu (dále paušální úhrada) jsou Nájemcem hrazeny služby, které je povinen zajišťovat Pronajímatel - těmito službami jsou dodávka teplé a studené vody, tepla, elektřiny, plynu, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, osvětlení, provoz a čištění komínů, revize vyhrazených technických zařízení, zajištění ostrahy nemovitosti, apod. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat úhradu za užívání předmětu nájmu, a to v souladu s mírou inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem, o tolik procent, kolik procent činila inflace v roce předcházejícím. Zvýšení bude účinné vždy od 1. ledna roku ve kterém dojde k oznámení zvýšení a Nájemce se zavazuje nedoplatek vzniklý před doručení oznámení uhradit do 10 dní od doručení oznámení.
2. Nejpozději ke dni podpisu této smlouvy zaplatí Nájemce Pronajímateli kauci ve výši jedné paušální úhrady, tj. 300.000,- Kč (slovy: třístatisíc korun českých) včetně DPH. Kauce bude Nájemci vrácena dle dohody Smluvních stran, nejpozději do 4 týdnů po skončení nájmu. Pronajímatel má právo z kauce před jejím vrácením odečíst dlužné paušální úhrady a další pohledávky za Nájemcem vzniklé v souvislosti s touto smlouvou.
3. Dostane-li se Nájemce do prodlení s placením paušální úhrady, Pronajímateli náleží veškeré

příslušenství pohledávky dle ustanovení § 513 OZ.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

1. Pronajímatel je povinen:
 - 1.1. přenechat Předmět nájmu Nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu;
 - 1.2. udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k užívání, pro které byl pronajat;
 - 1.3. zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu nájmu;
 - 1.4. provádět ostatní údržbu Předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy, vyjma bodu 2.2. níže;
 - 1.5. sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění a k souboru skel pojištění proti zničení a poškození;
 - 1.6. provádět revize vyhrazených technických zařízení.
 - 1.7. Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli Předmět nájmu měnit.
2. Nájemce je povinen:
 - 2.1. užívat Předmět nájmu a vybavení, které mu bylo svěřeno, jako řádný hospodář k účelu sjednanému a platit paušální úhradu dle této smlouvy;
 - 2.2. provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu. Běžnou údržbou se rozumí běžné opravy do výše 2000,- Kč;
 - 2.3. oznámit Pronajímateli, že Předmět nájmu má vadu, kterou je povinen odstranit Pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání Předmětu nájmu zjistit mohl.
 - 2.4. Uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k Předmětu nájmu nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení Předmětu nájmu, je Nájemce povinen to Pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je Pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Bude-li Nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu paušální úhrady, pokud takové jednání třetí osoby Pronajímateli včas oznámil.
 - 2.5. Oznámí-li to Pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu Nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku Předmětu nájmu, jakož i přístup do něj, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby Předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li Nájemci takovou činností Pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z paušální úhrady.
 - 2.6. dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování Předmětu nájmu.
 - 2.7. umožnit po oznámení Pronajímateli kontrolu Předmětu nájmu.
3. Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech této smlouvy následující kontaktní osoby:

kontaktní osoba Pronajímatele: vedoucí oddělení Informační středisko

kontaktní osoba Nájemce: XXXXXXXXXX

4. Pokud některá ze Smluvních stran změní svou adresu, je povinna novou adresu oznámit druhé smluvní straně, a to doporučeným dopisem a nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne změny

adresy. Neoznámí-li Smluvní strana změnu své adresy, považují se písemnosti, které jí druhá smluvní strana zaslala na původní adresu za doručené 3. (třetím) dnem od uložení písemností na poště, nelze-li zásilku uložit, považuje se za den doručení den odepření přijetí zásilky a nelze-li takový den určit, pak den vrácení zásilky odesilateli. Pokud kterákoli ze Smluvních stran jakýmkoli způsobem zabrání (například si nepřebírá poštu) přijetí odeslané zásilky, považuje se taková zásilka za doručenou 10. (desátým) dnem od prvního neúspěšného pokusu o doručení takové zásilky.

5. Nájemce je oprávněn:

- 5.1. oznámí-li Nájemce řádně a včas Pronajímateli vadu Předmětu nájmu, kterou je povinen odstranit Pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže Nájemce může Předmětu nájmu užívat jen s obtížemi, má Nájemce právo na přiměřenou slevu z paušální úhrady nebo může sám provést opravu a požadovat po Pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má Nájemce právo na prominutí paušální úhrady nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od Pronajímatele, až do výše paušální úhrady za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše paušální úhrady.
- 5.2. trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má Nájemce právo na slevu z paušální úhrady podle doby opravy a jejího rozsahu
- 5.3. v případě, že Nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba Nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat Nájemce sám.
- 5.4. Nájemce má právo provést změnu Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se Pronajímatel s Nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však Nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu Pronajímatele, jedná se o hrubé porušení povinnosti Nájemce s následky dle § 2309 OZ.

V. Podnájem

1. Nájemce není oprávněn uzavřít podnájemní vztah se třetí osobou.

VI. Změna vlastnictví

1. Změní-li se vlastník Předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.
2. Žádná ze Smluvních stran nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník Předmětu nájmu.

VII. Skončení nájmu

1. Při odevzdání Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do Předmětu nájmu vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.
2. Nájem zanikne uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy nebo na základě některého z následujících důvodů:

2.1. Písemnou dohodou uzavřenou mezi Pronajímatelem a Nájemcem. Smluvní vztah v tomto případě končí dnem, na němž se Smluvní strany výslovně dohodnou.

2.2. Písemnou výpověď podanou Pronajímatelem nebo Nájemcem s jednoměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi a končí posledním dnem kalendářního měsíce. Smluvní strany si sjednávají následující důvody výpovědi:

2.2.1. Pronajímatel je tuto smlouvu oprávněn vypovědět pouze v případě, že:

i) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou, Pronajímatel písemně vyzval Nájemce k nápravě a poskytl Nájemci v písemné výzvě přiměřenou lhůtu k nápravě, která nesmí být kratší než 15 pracovních dnů a počne běžet dnem následujícím po doručení písemné výzvy Nájemci, a tato lhůta k nápravě marně uplynula;

ii) Nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením paušální úhrady, Pronajímatel písemně vyzval Nájemce k zaplacení dlužné částky a poskytl Nájemci v písemné výzvě přiměřenou lhůtu k zaplacení dlužné částky, která nesmí být kratší než 15 pracovních dnů a počne běžet dnem následujícím po doručení písemné výzvy Nájemci, a tato lhůta k nápravě marně uplynula;

iii) Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele.

2.2.2. Nájemce je tuto smlouvu oprávněn vypovědět pouze:

i) z důvodů uvedených v § 2308 OZ;

ii) dojde-li ke změně vlastnictví Předmětu nájmu, a to do 1 (jednoho) měsíce ode dne, co se Nájemce o změně vlastnictví prokazatelně dozvěděl nebo do 3 (tří) měsíců ode dne účinnosti změny vlastnictví; Smluvní strany tímto vylučují užití § 2223 OZ na tuto smlouvu;

iii) pokud se Nájemce rozhodne pro přemístění svého obchodního místa provozovaného v Předmětu nájmu. Toto ustanovení se použije nejdříve po uplynutí 5 (pěti) let od vzniku nájmu dle této smlouvy;

iv) případně z jiných zákonem nebo touto smlouvou výslovně stanovených výpovědních důvodů.

2.3. Písemnou výpověď podanou Pronajímatelem bez výpovědní doby. Poruší-li Nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem, má Pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

2.4. Písemným odstoupením od Smlouvy jednou ze Smluvních stran. Pronajímatel i Nájemce je oprávněn odstoupit od této Smlouvy z důvodu podstatného porušení Smlouvy ve smyslu ustanovení § 2002 OZ.

3. Nájemce je povinen odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li Pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do Předmětu nájmu a v jeho užívání.
4. Nájemce je povinen odevzdat Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit Pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
5. Nájemce je povinen odstranit v Předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem Pronajímatele, a uvést Předmět nájmu do původního stavu.
6. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu Předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození Předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku,

přecházejí upevněním nebo vložím do vlastnictví Pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním Pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

7. Zůstane-li v Předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří Nájemci, postará se Pronajímatel o věc ve prospěch Nájemce a na jeho účet.
8. Vyklidí-li Nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou Nájemcem bez námitek.

VIII. Firemní štít, sídlo

1. Pronajímatel umožní Nájemci opatřit nemovitou věc, kde se nalézá Předmět nájmu v přiměřeném rozsahu štítem, návěstím či podobným znamením, avšak pouze po předchozím schválení konkrétního označení, Pronajímatelem, zejména s přihlédnutím k námitkám odboru památkové péče. Při skončení nájmu je Nájemce povinen veškerá znamení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
2. Nájemce je oprávněn umístit své sídlo do Předmětu nájmu. Pronajímatel vystaví příslušný souhlas s umístěním sídla Nájemce s ověřeným podpisem a zajistí souhlas menšinového spoluvlastníka.

IX. Převod nájmu prostoru

1. Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již bude Předmět nájmu sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

X. Závěrečná ustanovení

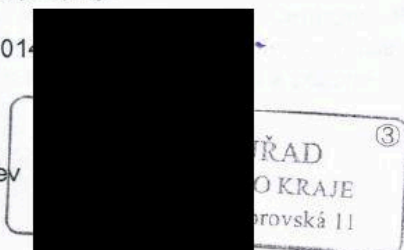
1. Smluvní vztah založený touto smlouvou se řídí zákony platnými na území České republiky.
2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je shledáno nebo se stane neplatným, je platnost zbývajících ustanovení této smlouvy nedotčena. Na místo neplatného ustanovení nastupuje pak ustanovení obecně závazného předpisu, které je svojí povahou a účelem nejbližší zamýšlenému účelu této smlouvy.
3. Tuto smlouvu lze změnit pouze písemnou dohodou Smluvních stran.
4. Smlouva je vyhotovena v jazyce českém ve dvou vyhotoveních. Každá Smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

Tato smlouva byla uzavřena podle pravé a svobodné vůle Smluvních stran a bez nátlaku, což Smluvní strany stvrzují svými podpisy.

V Praze dne 4.11.2014

Pronajímatel:

Mgr. Robert Georgiev



Nájemce:

Timotej

Mrface Centrum Pop Artu
Kojlická 63/30, Praha 10 • IČO: 03094979

Vilém Sviták