

Institut umění - Divadelní ústav

se sídlem: Celetná 17, 110 00 Praha 1

IČ: 00023205

jednající: Ing. Pavlou Petrovou., ředitelkou

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Viktor Kronbauer

se sídlem Glowackého 553/2, 181 0 Praha 8, Troja

IČO:700 96 457

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

N Á J E M N Í S M L O U V A

I.

Pronajímatel má právo hospodaření k domu v Celetné ulici č.p. 595, Praha 1 postaveného na poz. parc. č. 612,613 kat. území Staré Město podle výpisu z LV č. 232 u Katastrálního úřadu Praha-město.

II.

Pronajímatel přenechává do užívání nájemci ve výše uvedeném domě za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti prostory sloužící k podnikání (dále jen „prostory“) nacházející se III. patře budovy vlevo od schodů sestávající z poloviny ateliéru a fotokomory o celkové výměře 14m².

Pronajímatel prohlašuje, že veškeré výše uvedené prostory a věci jsou způsobilé ke smlouvenému užívání. Nájemce je oprávněn užívat prostory přiměřené jejich povaze a určení a pouze pro účely, ke kterým jsou určeny. Současně pronajímatel nájemci umožní spoluužívat společné prostory k zajištění přístupu k pronajatým prostorám a to jak pracovníkům nájemce, tak i návštěvníkům nájemce. Pronajímatel umožní nájemci a jeho návštěvníkům užívat sociální zařízení.

III.

Účastníci této smlouvy si dohodli nájemné a úhradu za služby poskytované s nájemním vztahem takto:

- Nájemné za prostory se sjednává ve výši 140 Kč/m²/měs., tj. 1.960,- Kč (bez DPH) měsíčně,
- Úhrada za služby poskytované pronajímatelem nájemci (elektr. energie, vodné a stočné, dodávka tepla, úklid společných prostor a odvoz domovního odpadu) činí paušální částku 706,-Kč (bez DPH) měsíčně.

Nájemné za prostory a úhrada za služby budou placeny v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 1.960,-Kč pro nájemné za nebytové prostory a ve výši 706,- Kč pro úhrady za služby, a to nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce, za něž je nájemné účtováno, na základě faktury vystavené pronajímatelem.

IV.

Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.

Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých smluvní strany v době uzavření této smlouvy věděly a které nebrání užívání prostor.

V.

Nájemce je povinen při užívání prostor dodržovat všechny bezpečnostní a protipožární předpisy.

Nájemce je povinen prostory užívat jako řádný hospodář ke smluvenému účelu a platit řádně a včas nájemné.

Nájemce odpovídá za škody, které by případně způsobili pracovníci nájemce nebo jiné osoby, které do uvedených prostor vpustí.

Nájemce je povinen pečovat o to, aby na pronajatých prostorách nevznikla škoda. Je povinen na své náklady uzavřít pojistnou smlouvu na prostory a informovat o tom pronajímatele předložením uzavřené pojistné smlouvy.

Nájemce je povinen projednat zapojení elektrospotřebičů v prostorách s příslušným pracovníkem pronajímatele (XXXXX).

Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor a tuto údržbu sám zajistit, pokud nebude tato údržba zajištěna na základě obstaravatelské smlouvy pronajímatelem na účet nájemce.

Nájemce je povinen, bez zbytečného odkladu, oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu přístup do prostor za účelem provedení oprav, oznámí-li mu pronajímatel potřebu vstoupit do prostor ve lhůtě nejméně 24 hodin předem. Ukáže-li se během trvání nájemního vztahu potřeba provést nezbytnou opravu prostor, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou, je nájemce povinen takovou opravu strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání prostor.

Nájemce není oprávněn provádět v pronajatých prostorách jakékoliv stavební či jiné úpravy či změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Součástí uděleného souhlasu musí být i výslovná specifikace těchto povolených úprav či změn. Úpravy a změny prostor provádí nájemce na svůj náklad.

Provede-li nájemce změnu či úpravu prostor bez souhlasu pronajímatele, je povinen prostory uvést do původního stavu ve lhůtě, v jaké jej o to pronajímatel požádá, nejpozději však do ukončení nájemního vztahu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostory do původního stavu, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby.

VI.

V případě prodlení s placením nájemného a pravidelných záloh na poskytované služby se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

VII.

Nájemce je oprávněn zřídit k pronajatým prostorám nebo jejich části užívací právo třetí osobě jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Umožní-li nájemce užívání prostor třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby prostory užíval sám.

Nájemce je oprávněn s předchozím písemným souhlasem pronajímatele převést nájem prostor v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti, které prostory slouží.

VIII.

Smluvní strany se dohodly, že zajištění a způsob úhrady telefonních linek poskytnutých nájemci bude řešen zvláštní smlouvou.

IX.

Nájemce je povinen po skončení nájmu odevzdat prostory pronajímateli ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a současně tyto prostory vyklidit nejpozději ke dni skončení nájmu.

X.

Tato smlouva je uzavírána na dobu určitou, a to od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2019.

XI.

Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět písemně před uplynutím sjednané nájemní doby za podmínek stanovených v § 2308 a 2309 občanského zákoníku. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; bez uvedení důvodu je výpověď neplatná. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

XII.

Veškerá ostatní práva a povinnosti k pronajatým prostorám, která nejsou upravena touto smlouvou, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Veškeré právní vztahy vzniklé z této smlouvy se řídí právem České republiky.

XIII.

Veškeré doplňky a změny této smlouvy je možné činit pouze písemnou formou ve formě číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami, jinak jsou neplatné.

Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že si smlouvu přečetli, jejímu obsahu plně rozumí, tuto smlouvu neuzavírají v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a tyto skutečnosti stvrzují podpisem smlouvy.

Tato smlouva byla vyhotovena ve 2 stejnopisech platnosti originálu s tím, že každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení.

V Praze dne 19. 12. 2017

V Praze dne

pronajímatel

nájemce