

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

INSTITUT UMĚNÍ - DIVADELNÍ ÚSTAV

státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem kultury ČR

se sídlem: Celetná 595/17, 110 00 Praha 1 - Staré Město

IČ: 00023205, DIČ: CZ00023205

zastoupená Ing. Pavlou Petrovou, ředitelkou

bankovní spojení: číslo účtu **XXXXX**

(dále jen „**pronajímatel**“) na straně jedné

a

Podnikatelská družstevní záložna

se sídlem Celetná 595/17, 110 00 Praha 1 – Staré Město

IČ: 63083868, DIČ: CZ 63083868

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 2577

jednající **předsedou představenstva** Bc. René Szonowskim

(dále jen „**nájemce**“)

*uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen
„**občanský zákoník**“) a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování
v právních vztazích, tuto*

Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání

(dále jen „**Nájemní smlouva**“ nebo také jen „**Smlouva**“)

Článek I.

Předmět a účel této smlouvy

- 1.1. Dne 02. 01. 2013 byla mezi smluvními stranami uzavřena Smlouva o nájmu nebytových prostor na dobu určitou od 1.1.2013 do 31.12.2017, jejímž předmětem je pronájem prostor sloužících podnikání označených v odst. 3.1. až 3.3. této smlouvy (dále jen „**Předchozí nájemní smlouva**“).
- 1.2. Předmětem této Smlouvy je smluvní úprava veškerých závazků, práv a povinností vzniklých mezi účastníky této Smlouvy z nájemního vztahu (nájmu), přičemž účelem této Smlouvy je sjednání jejího obsahu, a to zejména vzájemných práv a povinností (závazků) v souladu s jednoznačnou a svobodnou vůlí těchto účastníků, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a dále za účelem optimalizace nájemného sjednaného mezi účastníky v Předchozí nájemní smlouvě takovým způsobem, aby jeho výše nadále odpovídala nájemnému obvykle sjednávanému na realitním trhu ve srovnatelných prostorech sloužících podnikání a srovnatelných lokalitách při zohlednění obdobného účelu užívání (nájmu) předmětných pronajímaných prostor sloužících podnikání.

Článek II.

Identifikace nemovitosti a právních vztahů

- 2.1. Pronajímatel prohlašuje, že je právnickou osobou, která v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, hospodaří s majetkem státu, tj. mimo jiné s nemovitostmi **v kat. území Staré Město, obec Praha**, a to:
 - a) se spoluvlastnickým podílem o velikosti 2/3 **na budově č.p. 595**, která je součástí pozemku parc. č. 612, a která je umístěna v Pražské památkové rezervaci a je historickým památkově chráněným objektem (dále jen „**předmětná budova**“),

b) se spoluvlastnickým podílem o velikosti 2/3 **na pozemku parc. č. 612**, o celkové výměře 1.698 m², druh zast. plocha a nádvoří Praha (dále jen „**pozemek parc. č. 612**“), zapsanými **na LV č. 644** vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha;

c) **s pozemkem parc. č. 613**, o výměře 448 m², druh ostatní plocha, jiná plocha, zapsaným na **LV č. 232** vedeným Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jen „**pozemek parc. č. 613**“),

vše pod adresou Celetná 17, Praha 1 (dále jen „**předmětné nemovitosti**“).

Předmětné nemovitosti jsou umístěny v Pražské památkové rezervaci a předmětná budova je historickým památkově chráněným objektem.

Kopie LV č. 644 a LV č. 232 jsou nedílnou součástí této smlouvy jako její **příloha č. 1 a 2**.

- 2.2. Na základě článku I. odst. 1 Dohody o výkonu spoluvlastnických práv a povinností k předmětné budově č. p. 595 s pozemky v Praze 1, Celetná 17, uzavřené dne 28.06.2007 mezi pronajímatelem, jakožto většinovým spoluvlastníkem pozemku parc. č. 612 (spoluvlastnický podíl o velikosti 2/3), a panem XXXXX, bytem XXXXX (spoluvlastnický podíl o velikosti 1/6) a panem XXXXX, bytem XXXXX (spoluvlastnický podíl o velikosti 1/6), jakožto menšinovými spoluvlastníky, je pronajímatel oprávněn k výlučnému výkonu správy předmětných nemovitostí a tedy i k výlučnému uzavírání nájemních smluv a jejich dodatků vlastním jménem, a to na účet všech spoluvlastníků.
- 2.3. Pronajímatel prohlašuje, že je v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb. a podle dohody o výkonu spoluvlastnických práv a povinností uvedené v odstavci 2.2. oprávněn přenechat prostory sloužící podnikání umístěné v předmětné budově do dočasného užívání (nájmu).
- 2.4. Pronajímatel a nájemce společně prohlašují, že mají společně zájem pokračovat v nájemním vztahu založeném Předchozí nájemní smlouvou uvedenou v odst. 1.1. této nájemní smlouvy, přičemž práva a povinnosti se nadále budou řídit obsahem této Smlouvy.

Článek III. Předmět nájmu

- 3.1. **Předmětem nájmu podle této Smlouvy jsou prostory sloužící podnikání sestávající z místností č. 1 až č. 3 a kuchyňského koutu, o celkové výměře 91 m², umístěné ve 2. nadzemním podlaží předmětné budovy** (dále jen „**předmět nájmu**“ nebo „**pronajímané prostory sloužící podnikání**“).
- 3.2. Nájemce je současně oprávněn užívat společné prostory k zajištění přístupu k pronajímaným prostorám sloužícím podnikání, a to jak svým zaměstnancům, tak i svým návštěvníkům, které stavebně technicky i funkčně souvisí s pronajímanými prostory sloužícími podnikání, a to včetně užívání sociálního zařízení umístěného 2. nadzemním podlaží předmětné budovy.
- 3.3. Pronajímané prostory sloužící podnikání jsou přesně zakresleny (umístění, rozsah, členění a specifikace) v grafickém půdorysném schématu (situačním plánu), který je nedílnou součástí této smlouvy jako její **příloha č. 3**.
- 3.4. Pronajímatel přenechává nájemci za úplaty do užívání (nájmu) pronajímané prostory sloužící podnikání, a to za podmínek sjednaných v této Smlouvě a nájemce se zavazuje zaplatit za nájem podle této Smlouvy pronajímateli sjednané nájemné a úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním pronajímaných prostor sloužících podnikání a zároveň je povinen užívat pronajímané prostory sloužící podnikání jen k účelu sjednanému v této smlouvě (odst. 4.1.).
- 3.5. Nájemce je oprávněn užívat pronajímané prostory sloužící podnikání výhradně k účelu sjednanému v této Smlouvě (odst. 4.1.), umístit do těchto pronajímaných prostor svoji provozovnu, a to v souladu s touto Smlouvou a příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Nájemce zároveň prohlašuje, že je mu známo stavebně technické určení i funkční stav pronajímaných prostor sloužících podnikání a že předmět nájmu je podle tohoto určení funkčně vhodný pro účel nájmu sjednaný v článku IV. v souladu s obecně závaznými stavebními předpisy a správními rozhodnutími příslušného stavebního úřadu a že v tomto stavu pronajímané prostory sloužící podnikání přejímá.

Článek IV. Účel nájmu

- 4.1. Nájemce je oprávněn využívat pronajímané prostory sloužící podnikání specifikované v odst. 3.1. pouze a výlučně pro sjednaný účel, resp. odsouhlasený účel nájmu, tj. zejména jako prostory určené výhradně za účelem zajišťování a provozování činností tvořících předmět činnosti nájemce, tedy jako kancelářské prostory k administrativní činnosti, včetně pokladní činnosti a styku se zákazníky (klienty) nájemce, a to vždy v souladu s předmětem podnikání nájemce zapsaným ke dni uzavření této smlouvy v obchodním rejstříku, jímž je ke dni uzavření této smlouvy výkon činnosti družstevní záložny v souladu s ustanoveními zákona č. 87/1995 Sb., o spořitelních a úvěrních družstvech a některých opatřeních s tím souvisejících a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**účel nájmu**“).

Pokud by nájemce užíval pronajímané prostory sloužící podnikání k jinému než sjednanému, příp. odsouhlasenému účelu nájmu, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit, a to za podmínek dále v této smlouvě sjednaných.

- 4.2. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce je oprávněn užívat pronajímané prostory sloužící podnikání (článek III.) i k jinému předmětu podnikání, než který má nájemce ke dni uzavření této smlouvy zapsán v obchodním rejstříku, a to za podmínky, že jakýkoliv budoucí předmět podnikání nájemce musí být vždy v souladu s dohodnutým účelem užívání a/nebo se stavebně-technickým určením pronajímaných prostor sloužících podnikání podle této smlouvy a zároveň v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu o účelu užívání předmětu nájmu.
- 4.3. Pokud dojde k řádné změně účelu nájmu, je nájemce oprávněn pronajímané prostory sloužící podnikání na své náklady pro nový účel zrekonstruovat, ale vždy jen s předchozím souhlasem pronajímatele, který takový souhlas nemůže bezdůvodně odepřít.

Článek V. Trvání nájmu

- 5.1. Nájem upravený touto Smlouvou se uzavírá na dobu určitou a to **od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2022** (dále jen „**sjednaná doba nájmu**“), přičemž tato doba počíná běžet dnem nabytí obligace – právní účinnosti této smlouvy.
- 5.2. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že pokud nejpozději ve lhůtě 6 (šesti) měsíců před uplynutím doby nájmu sjednané v odst. 5.1. (dále jen „**lhůta pro uplatnění práva**“) **nájemce písemně oznámí pronajímateli, že trvá na prodloužení nájmu o dobu minimálně 6 (šesti) měsíců, maximálně však o dobu 3 (tři) let, účinnost** (právní následky) **této smlouvy, jakož i všech závazků, práv a povinností touto smlouvou založených, a tedy i doba nájmu, se bez dalšího** za obdobných podmínek, jaké jsou sjednány touto smlouvou, **prodlužuje vždy o dobu uvedenou v písemném oznámení nájemce** (dále jen „**prodloužená doba nájmu**“). Pokud dojde k prodloužení doby nájmu ve lhůtě pro uplatnění práva podle předchozí věty a neoznámí-li následně nájemce nebo pronajímatel vždy nejpozději 6 (šest) kalendářních měsíců před předpokládaným dnem skončení účinnosti této Smlouvy a prodloužené doby nájmu, že na jeho skončení trvá, účinnost této Smlouvy a doba nájmu se opakovaně prodlužuje vždy na dobu dalších dvanácti měsíců. Takto prodlužovaný nájem pak skončí na základě dohody smluvních stran, a to nejpozději před započítáním běhu uvedené šestiměsíční lhůty. Nájemní vztah pak zanikne uplynutím prodloužené doby nájmu.

Současně se má za to, že hmotně právní lhůty uvedené v tomto odstavci Smlouvy byly zachovány, jestliže ve výše uvedené lhůtě pro uplatnění práva bylo písemné oznámení nájemce odesláno jako doporučená listovní zásilka nebo předáno osobně oprávněnému zástupci pronajímatele oproti písemnému potvrzení o převzetí.

Článek VI. Nájemné Zvýšené platební povinnosti pronajímatele

- 6.1. Účastníci této Smlouvy sjednávají za užívání pronajatých nebytových prostor přesně označených v článku II. této smlouvy (nájem) **měsíční nájemné v celkové výši 31.850,- Kč** (slovy: třicet_jeden_tisíc_osm_set_padesát korun českých) **bez DPH** (dále jen „**sjednané nájemné**“), tj. částku 350,- Kč/1 m² měsíčně. Účastníci shodně uznávají a potvrzují, že s ohledem na velikost spoluvlastnického podílu na předmětu nájmu náležejícího pronajímateli, **podléhají dani z přidané hodnoty** pouze 2/3 (dvě třetiny) sjednaného nájemného ve výši 21.233,- Kč. Z tohoto důvodu je pronajímatel oprávněn nájemci vyúčtovat k tomuto podílu o velikosti 2/3 (dvě třetiny) na sjednaném nájemném i **daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnou zákonnou úpravou** (dále jen „**celkové sjednané nájemné**“).
- 6.2. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli na tom, že pronajímatel je vždy k 1. lednu každého kalendářního roku následujícího po datu 31. prosince 2017 již bez dalšího oprávněn jednostranně zvýšit nájemné podle průměrné míry inflace měřené úhrnným indexem spotřebitelských cen vyjádřeným v procentech, kterou zveřejňuje Český statistický úřad za uplynulý rok, a to za podmínky, že kumulativní míra inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen oznamovaná Českým statistickým úřadem přesáhne za období ode dne uzavření této smlouvy, nebo ode dne posledního zvýšení nájemného, hranici 10 % (dále jen „**zvýšené nájemné**“). Zvýšení nájemného pak musí odpovídat vypočtené míře inflace. Zvýšení nájemného je účinné od kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž toto jednostranné zvýšení pronajímatel písemně a s odůvodněním oznámí nájemci.
- Do doby zveřejnění průměrné míry inflace za uplynulý rok, resp. úhrnného indexu spotřebitelských cen bude pronajímatel fakturovat celkové sjednané nájemné ve shodné výši s posledním měsíčním nájemným zaplaceným v předchozím kalendářním roce. Měsíční platby zvýšeného nájemného následující po doručení písemného oznámení pronajímatele o inflačním zvýšení celkového sjednaného nájemného, je nájemce povinen platit již v nově stanovené výši.
- Rozdíl mezi výší celkového sjednaného nájemného, zaplaceného v období od 1. ledna příslušného kalendářního roku do doby doručení oznámení pronajímatele o inflačním zvýšení celkového sjednaného nájemného, a výší zvýšeného měsíčního nájemného, je splatný samostatně v nejbližším následujícím smluvním termínu pro splatnost celkového sjednaného nájemného.
- 6.3. V případě nových a/nebo zvýšených daňových a/nebo odvodových a/nebo poplatkových povinností stanovených nebo vyměřených pronajímateli rozhodnutím orgánu veřejné moci a/nebo obecně závazným právním předpisem v souvislosti s výkonem práva vlastnictví k předmětné budově (dále jen „**zvýšené platební povinnosti pronajímatele**“), je nájemce povinen platit **celkové sjednané nájemné zvýšené o částku** odpovídající poměru zvýšení těchto platebních povinností a rozsahu (výměře) nájemcem užívaných pronajímaných prostor sloužících podnikání a to **od 1. (prvního) dne kalendářního čtvrtletí následujícího po písemném oznámení pronajímatele o zvýšení jeho platebních povinností**.
- 6.4. **Celkové sjednané nájemné** (odst. 6.1.) **nebo zvýšené nájemné** (odst. 6.2.) **nebo zvýšené platební povinnosti pronajímatele** (odst. 6.3.) **je nájemce povinen platit měsíčně, a to vždy nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce předcházejícímu kalendářnímu měsíci**, v němž nájemní vztah založený touto Smlouvou trvá. Celkové sjednané nájemné (odst. 6.1.) nebo zvýšené nájemné (odst. 6.2.) nebo zvýšené platební povinnosti pronajímatele (odst. 6.3.) je nájemce povinen platit **na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy**, pokud nebude mezi smluvními stranami dohodnuto jinak, a to na základě faktur vystavených pronajímatelem a splňujících náležitosti daňového dokladu. Za den zaplacení jakéhokoliv peněžního plnění sjednaného v tomto odstavci je považován den, ve kterém bude toto plnění připsáno na účet pronajímatele.
- 6.5. V případě porušení smluvních povinností nájemcem spočívajícím v prodlení nájemce s placením celkového sjednaného nájemného (odst. 6.1.) a/nebo se zaplacením zvýšeného nájemného (odst. 6.2.) a/nebo zvýšené platební povinnosti pronajímatele (odst. 6.3.), a to způsobem a ve lhůtách sjednaných v odst. 6.4., **je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč** (slovy: Pět_set korun českých) **za každý den prodlení** nájemce. Smluvní pokuta sjednaná v tomto odstavci je splatná pravidelně za každé jednotlivé období příslušného kalendářního měsíce, a to vždy do posledního dne následujícího kalendářního měsíce spolu s celkovým sjednaným nájemným na základě faktury vystavené pronajímatelem splňující náležitosti daňového dokladu.

- 6.6. Prodlení nájemce se splněním jeho povinností sjednaných v odst. 6.4. a/nebo 6.5. po dobu delší než 30 kalendářních dnů **se považuje za porušení povinností nájemcem zvláště závažným způsobem podle § 2291 odst. 1 občanského zákoníku** a je důvodem pro výpověď této Smlouvy podle ustanovení odst. 11.2 písm. a).

Článek VII.

Úhrada za plnění poskytovaná s nájmem

- 7.1. V nájmemném podle odst. 6.1. nejsou zahrnuty náklady nezbytných plnění nebo služeb spojených nebo souvisejících s užíváním pronajímaných prostor sloužících podnikání s tím, že pronajímatel zajistí nájemci dodávka elektrické energie, dodávky vody a odvod odpadních vod (vodné a stočné), dodávku a rozvod tepla, dodávku elektrické energie i do společných prostor, odvoz domovního odpadu a ostrahu předmětné budovy (dále jen „**plnění poskytovaná s nájmem**“).
- 7.2. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli na tom, že **nájemce je povinen platit pronajímateli za plnění poskytovaná s nájmem měsíční paušální úhradu ve výši 9.000,- Kč** (slovy: devět tisíc korun českých), ke které je pronajímatel oprávněn nájemci **vyúčtovat i daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnou zákonnou úpravou**, přičemž základní zákonná sazba DPH bude vyúčtována u částky 7.350,- Kč a snížená zákonná sazba DPH u částky 1.650,- Kč. Pronajímatel nemá nárok na zaplacení jakýchkoliv doplatků nad sjednanou paušální úhradu a nájemce nemá nárok na vrácení jakýchkoliv přeplatků ze sjednané paušální úhrady.
- 7.3. **Měsíční paušální úhrada** sjednaná v předchozím odstavci se skládá z jednotlivých plnění a/nebo služeb poskytovaných s nájmem:
- | | |
|-------------------------------|--------------------|
| a) dodávka tepla | 1.600,- Kč, |
| b) dodávka elektrické energie | 2.100,- Kč, |
| c) vodné a stočné | 50,- Kč, |
| d) odvoz domovního odpadu | 100,- Kč, |
| e) úklid společných prostor | 150,- Kč, |
| f) ostraha předmětné budovy | 5.000,- Kč, |
| celkem | 9.000,- Kč. |
- 7.4. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli na tom, že **pronajímatel je oprávněn již bez dalšího jednostranně zvýšit sjednanou celkovou měsíční paušální úhradu za plnění poskytovaná s nájmem** (odst. 7.2. a odst. 7.3.), pokud dojde ze strany dodavatelů plnění nebo poskytovatelů služeb k podstatnému zvýšení cen jednotlivých plnění a/nebo služeb poskytovaných s nájmem (odst. 7.3.). **Podstatným zvýšením cen** podle předchozí věty **se rozumí kumulativní zvýšení cen jakékoliv služby nebo plnění** uvedených v předchozím odstavci pod písm. a) - f) **o více než 10 %** k výši cen počínaje dnem 01. 01. 2018 (dále jen „**zvýšená měsíční paušální úhrada**“). Zvýšení úhrady musí procentuálně odpovídat zvýšené ceně konkrétního plnění nebo služby. Nájemce je reciprocně povinen platit zvýšenou měsíční paušální úhradu vždy od 1. (prvního) dne kalendářního měsíce následujícího po písemném oznámení pronajímatele o zvýšení celkové měsíční paušální úhrady za plnění poskytovaná s nájmem, a to v termínu splatnosti sjednaném mezi účastníky v odst. 7.6.
- 7.5. V případě jednostranného zvýšení měsíční paušální úhrady za plnění poskytovaná s nájmem je pronajímatel povinen tuto skutečnost oznámit nájemci písemně nejpozději jeden měsíc před dnem splatnosti této úhrady, jinak je nájemce oprávněn zaplatit úhradu v původní výši.
- 7.6. **Měsíční paušální úhradu** (odst. 7.2. a odst. 7.3.) **za plnění poskytovaná s nájmem nebo zvýšenou měsíční paušální úhradu** (odst. 7.4.) **je nájemce povinen platit měsíčně, vždy nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce předcházejícímu kalendářnímu měsíci**, v němž nájemní vztah založený touto smlouvou trvá. Měsíční paušální úhradu za plnění poskytovaná s nájmem nebo zvýšenou měsíční paušální úhradu je nájemce povinen platit na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, pokud nebude mezi smluvními stranami dohodnuto jinak, a to na základě faktur vystavených pronajímatelem a splňujících náležitosti daňového dokladu. Za den zaplacení jakéhokoliv peněžního plnění sjednaného v tomto odstavci je považován den, ve kterém bude toto plnění připsáno na účet pronajímatele.
- 7.7. V případě porušení smluvních povinností nájemcem spočívajícím v prodlení nájemce s placením měsíční paušální úhrady (odst. 7.2. a odst. 7.3.) za plnění poskytovaná s nájmem a/nebo zvýšené měsíční paušální úhrady (odst. 7.4.), a to způsobem a ve lhůtách sjednaných v odst. 7.6., je

nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **500,- Kč** (slovy: Pět_set korun českých) za každý den prodlení nájemce. Smluvní pokuta sjednaná v tomto odstavci je splatná pravidelně za každé jednotlivé období příslušného kalendářního měsíce, a to vždy do posledního dne následujícího kalendářního měsíce spolu s celkovým sjednaným nájemným na základě faktury vystavené pronajímatelem splňující náležitosti daňového dokladu.

- 7.8. Prodlení nájemce se splněním jeho povinností sjednaných v odst. 7.6. a/nebo odst. 7.7. po dobu delší než 30 kalendářních dnů **se považuje za porušení povinností nájemcem zvláště závažným způsobem podle § 2291 odst. 1 občanského zákoníku** a je důvodem pro výpověď této Smlouvy podle ustanovení odst. 11.2. písm. a).

Článek VIII.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 8.1. Pronajímatel je povinen udržovat pronajímané prostory sloužící podnikání ve stavu způsobilém ke sjednanému způsobu a účelu užívání a zajišťovat řádná plnění nebo služby spojené nebo související s užíváním pronajímaných prostor sloužících podnikání (odst. 7.1.). Smluvní strany shodně konstatují, že k předání pronajímaných prostor sloužících k podnikání nájemci ve stavu způsobilém ke sjednanému způsobu a účelu užívání (tj. v řádném stavu) došlo již na základě Předchozí nájemní smlouvy. Smluvní strany shodně potvrzují, že pronajímané prostory sloužící podnikání převzal nájemce od pronajímatele v řádném stavu, tj. ve stavu způsobilém ke sjednanému způsobu a účelu užívání podle čl. III. a IV., a tento stav trvá i po dosavadním užívání nájemcem na základě Předchozí nájemní smlouvy ke dni uzavření této smlouvy.
- 8.2. Pronajímatel je povinen zajistit podmínky pro řádný a nerušený výkon práva nájmu po celou dobu nájemního vztahu. Za rušení výkonu práva nájmu se nepovažuje běžná pracovní činnost pronajímatele.
- 8.3. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci opravu poškození pronajímaných prostor sloužících podnikání, které vzniklo živelnou pohromou nebo okolnostmi, za které nájemce prokazatelně neodpovídá. Nájemce je povinen neprodleně ohlásit pronajímateli potřebu těchto oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit mu jejich provedení. V opačném případě se má za to, že pronajímatel neporušil své povinnosti vyplývající z této smlouvy a nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, která nesplněním této ohlašovací povinnosti vznikla.
- 8.4. Pronajímatel je oprávněn po předchozí dohodě s nájemcem provést v pronajímaných prostorech sloužících podnikání nezbytné opravy a/nebo udržovací práce a/nebo změny na předmětu nájmu (odst. 10.3.), které jsou nutné k odvrácení hrozících nebezpečí a/nebo k odstranění škod a/nebo odstranění havarijního stavu předmětné budovy nebo jejích částí a je taktéž oprávněn ze stejného důvodu provést kontrolu rozvodů elektrické energie, vody, plynu, teplé vody a ústředního vytápění (tepla), jakož i telefonních a dalších rozvodů a vedení umístěných v předmětu nájmu. Nájemce je povinen po předchozí dohodě a bez zbytečného odkladu umožnit pronajímateli či jím pověřeným osobám vstup do pronajímaných prostor sloužících podnikání za účelem provedení takových nezbytných oprav a/nebo udržovacích prací a/nebo změn na předmětu nájmu a/nebo odstranění havarijního stavu a/nebo kontrolní činnosti, a to v souladu s ujednáním účastníků uvedeným v odst. 8.6. Jestliže nájemce poruší nebo nesplní tuto povinnost, objektivně odpovídá pronajímateli v celém rozsahu za škodu tím způsobenou. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že si je vědom předmětu podnikání nájemce a účelu nájmu pronajímaných prostor sloužících k podnikání, tedy činnosti spořitelního a úvěrního družstva, a výslovně souhlasí s tím, že v případě uplatnění oprávnění, sjednaných v tomto odstavci a/nebo odst. 8.6., pronajímatelem může nájemce vyžadovat nebo uplatňovat zvýšené bezpečnostní procedury a/nebo opatření, směřující k zamezení vzniku škody, zneužití nebo ohrožení klientských informací nebo důvěrných informací či hodnot, které je nájemce jako spořitelní a úvěrní družstvo v souladu se zákonem povinen chránit. Pronajímatel je povinen na své náklady zajišťovat obvyklým způsobem provoz, údržbu a opravy klimatizace a vzduchotechniky, dále zdrojů a rozvodů ústředního vytápění a centrálního ohřevu teplé vody s výjimkou průtokových ohřivačů vody, jakož i rozvodů elektrické energie, vody a odpadů umístěných ve zdi nebo v zemi, s výjimkou jakýchkoliv koncových zařízení.
- 8.5. Pronajímatel neodpovídá za škody na věcech vnesených nájemcem nebo třetími osobami do pronajímaných prostor sloužících podnikání a není povinen uzavírat v tomto směru žádné pojistné smlouvy. Pronajímatel taktéž neodpovídá za škody, které vzniknou v pronajímaných prostorech sloužících podnikání v důsledku užívání a/nebo v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem

a/nebo s podnikatelskou činností nájemce. Pronajímatel taktéž neodpovídá za škody vzniklé v pronajímaných prostorech sloužících podnikání a způsobené odcizením a/nebo ztrátou a/nebo poškozením věci a/nebo za škody na věcech vnesených nájemcem nebo třetími osobami, s výjimkou škody prokazatelně způsobené pronajímatelem, tj. jeho zaměstnanci a/nebo jím pověřenými nebo zmocněnými osobami, a to výlučně v přímé příčinné souvislosti s výkonem oprávnění pronajímatele sjednaných v odst. 8.4. a/nebo 8.6. Totéž platí i pro případ veškerých škod vzniklých nájemci na zdraví nebo životu jeho zaměstnanců či návštěvníků předmětu nájmu.

- 8.6. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do pronajímaných prostor sloužících podnikání a provést jejich prohlídku pouze v přítomnosti nájemce, či osoby jím pověřené, a to pouze za účelem kontroly účelu užívání předmětu nájmu a/nebo kontroly jejich stavebně technického stavu a/nebo kontroly plnění ostatních smluvních závazků a povinností nájemcem sjednaných touto Smlouvou, ovšem s podmínkou, že vyrozumí nájemce o takovéto kontrole nejméně 24 hodin předem. Výjimečně z důvodu vzniku obecného ohrožení nebo jiného bezprostředního vážného ohrožení majetku a/nebo zdraví a/nebo životů osob nebo vzniklého havarijního stavu nebo situace, kdy hrozí nebezpečí z prodlení ze vzniku takové škody, je pronajímatel oprávněn vstoupit samostatně do pronajímaných prostor sloužících podnikání neodkladně bez přítomnosti nájemce nebo osoby jím pověřené; je však povinen před vstupem do pronajímaných prostor sloužících podnikání alespoň telefonicky kontaktovat a informovat o této skutečnosti nájemcem určenou osobu nebo osoby. Současně je pronajímatel povinen dbát na to, aby nadměrně či nepřiměřeným způsobem nerušil nájemce ve výkonu jeho práv, vzniklých podle této Smlouvy, zejména jeho práva na klidné a nerušené užívání pronajímaných prostor sloužících podnikání. Uvedená podmínka se mimo jiné považuje za splněnou, jestliže pronajímatel učiní tyto úkony telefonicky, a to prostřednictvím platných účastnických telefonních čísel sdělených mu k tomuto účelu nájemcem ke dni uzavření této smlouvy. **Kontaktní osobou je XXXXX.** Aktualizaci platných telefonních čísel je povinen zajistit nájemce. Pokud nebude k dispozici žádná kontaktní osoba, souhlasí nájemce se svémocným násilným otevřením prostor v případě bezprostředně hrozící vážné škody a/nebo havárie a/nebo požáru a/nebo bezprostředního ohrožení zdraví a/nebo životů osob, a současně objektivně odpovídá za veškerou škodu vzniklou v/na předmětu nájmu a/nebo na movitých věcech v něm umístěných následkem užití tohoto sjednaného postupu pronajímatelem.

Článek IX.

Práva a povinnosti nájemce

- 9.1. Nájemce je povinen na vlastní náklady udržovat pronajímané prostory sloužící podnikání ve stavu způsobilém k jejich řádnému užívání za sjednaným účelem, tj. je povinen udržovat pronajímané prostory sloužící podnikání v čistotě, provádět jejich pravidelný (minimálně týdně) úklid, drobné opravy a běžnou a/nebo obvyklou údržbu v rozsahu vyplývajícím z odst. 9.7. s cílem odstranit částečná opotřebení a/nebo drobné poškození pronajímaných prostor sloužících podnikání. Nájemce je zároveň povinen užívat pronajímané prostory sloužící podnikání tak, aby v nich nezpůsobil žádnou škodu. Dojde-li porušením této povinnosti nájemcem k havárii a/nebo ke vzniku jakékoliv škody na předmětu nájmu a/nebo na vnesených movitých věcech a/nebo technologických zařízeních pronajímatele a/nebo ke vzniku jiné škody, není nájemce oprávněn požadovat na pronajímateli její náhradu, ale naopak je nájemce povinen zaplatit veškerou škodu, která pronajímateli vznikne porušením této povinnosti a za kterou objektivně odpovídá.
- 9.2. Nájemce **není oprávněn** přenechat pronajímané prostory sloužící podnikání nebo jejich část do **podnájmu** nebo jiného užívání třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. **Nájemce tímto bere na vědomí, že u podnájemních smluv je nezbytné, aby předchozí písemný souhlas pronajímatele byl schválen zřizovatelem pronajímatele,** tj. Ministerstvem kultury ČR, ve smyslu ust. § 27 odst. 5 zák. č. 219/2000 Sb. Pronajímatel může potřebný souhlas odmítnout jen s řádným odůvodněním. Případný podnájemce bude vázán stejným rozsahem povinností daných touto smlouvou a příslušnými právními předpisy jako nájemce. Dojde-li k porušení takových povinností, má se za to, že je porušil nájemce.
- 9.3. Nájemce je oprávněn užívat pronajímané prostory sloužící nájmu 7 dní v týdnu 24 hodin denně v souladu s provozním řádem předmětné budovy, s jehož zněním byl řádně seznámen, což potvrzuje podpisem této smlouvy. Nájemce je oprávněn v rámci výkonu své činnosti podle odst. 4.1. této smlouvy umožnit do předmětu nájmu vstup třetím osobám, zejména svým klientům, pracovníkům, kontrolním orgánům a dalším osobám, které v rámci předmětu své činnosti využívá – přitom však odpovídá za škodu způsobenou těmito osobami na předmětu nájmu.

- 9.4. Nájemce se zavazuje zdržet se jakéhokoliv jednání, které by neprávem a/nebo nad rámec sjednaného a/nebo obvyklého výkonu jeho práv spojených s nájmem pronajímaných prostor sloužících podnikání a v míře nepřiměřené místním poměrům zasahovalo, rušilo a/nebo omezovalo a/nebo znemožňovalo výkon vlastnických a/nebo nájemních nebo užívacích a/nebo jiných práv třetích osob spojených a/nebo vztahujících se k budově nebo ostatním nebytovým či bytovým prostorům v ní umístěných. Současně je nájemce povinen dodržovat obecně závazné právní předpisy vztahující se k zachování nočního klidu, udržovat dobré sousedské vztahy a respektovat povahu vlastnického práva, jakožto práva absolutního. Nájemce se současně zavazuje vyvinout veškeré úsilí k tomu, aby závazky a povinnosti v tomto odstavci uvedené plnily a dodržovaly i veškeré třetí osoby, kterým nájemce umožní vstup do pronajímaných prostor sloužících podnikání.
- 9.5. Nájemce **je povinen** mít k pronajímaným prostorám sloužícím podnikání uzavřenou pojistnou smlouvou po celou dobu trvání nájmu podle této smlouvy. Nájemce je povinen předložit pronajímateli, pokud o to požádá, tuto pojistnou smlouvu i doklady o placení pojistného. V případě pojistné události je nájemce povinen neprodleně o této události informovat pronajímatele.
- 9.6. Nájemce je povinen užívat pronajímané prostory sloužící k podnikání tak, aby jeho zaviněním na nich nebo na jejich vybavení a zařízení nevznikla škoda a je povinen bez zbytečného odkladu odstranit veškeré závady a poškození, které způsobil. Nájemce je povinen zaplatit náklady na odstranění škody, která v pronajímaných prostorech sloužících k podnikání vznikla jeho zaviněním nebo zaviněním jeho zaměstnanců, návštěvníků apod. Nájemce odpovídá za veškerou škodu, která vznikne na předmětné budově užíváním pronajímaných prostor sloužících podnikání nájemcem nebo v souvislosti s tímto užíváním.
- 9.7. Nájemce se zavazuje a je povinen provádět veškeré drobné opravy a běžnou a/nebo obvyklou údržbu pronajímaných prostor sloužících podnikání výlučně na vlastní náklady. Drobnými opravami a/nebo běžnou a/nebo obvyklou údržbou v pronajímaných prostorách sloužících podnikání se pro účely této smlouvy rozumí opravy a údržba, jejichž cena v jednotlivých případech nepřesáhne částku 10.000,- Kč.
- 9.8. Nájemce **je povinen** dodržovat veškeré požární a hygienické předpisy a technické normy určené pro provoz v pronajímaných prostorách sloužících podnikání. Nájemce bere na vědomí, že pokud jde rozvod elektrické energie, je v pronajímaných prostorách sloužících podnikání možné maximální zatížení jedné větve rozvodu do 15 A. Nájemce je v této souvislosti povinen projednat zapojení jakýchkoli elektrospotřebičů s příslušným pracovníkem pronajímatele. Pronajímatel potvrzuje, že s ním bylo řádně projednáno stávající zapojení elektrospotřebičů nájemce dle Předchozí nájemní smlouvy.
- 9.9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli existenci hrozícího nebezpečí škody nebo vznik škody a/nebo havarijního stavu a/nebo požáru a/nebo jakéhokoliv zásadní závady znemožňující nebo omezující řádné, klidné a nerušené užívání předmětu nájmu (dále jen „**závadný stav**“). Nájemce je současně povinen oznámit pronajímateli potřebu okamžitého odstranění závadného stavu a/nebo potřeby provedení nutných (nezbytných) oprav na pronajímaných prostorech sloužících podnikání. Nájemce je povinen po předchozí dohodě a bez zbytečného odkladu umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám přístup do pronajímaných prostor sloužících podnikání a provedení všech nezbytných oprav a/nebo udržovacích prací a/nebo změn na předmětu nájmu, směřujících k odstranění závadného stavu a současně k tomu poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost. Podstatnou náležitostí takové přechodí dohody smluvních stran bude i přiměřené snížení nájemného v příčinné souvislosti s případným omezením oprávnění nájemce užívat předmětu nájmu podle odst. 3.2. vzniklým závadným stavem a jeho opravami. Nájemce je bez dalšího povinen snášet omezení v užívání pronajímaných prostor sloužících podnikání při odstraňování závadného stavu pronajímatelem.
- 9.10. Nájemce **je dále povinen**
- seznámit své zaměstnance s obecně závaznými předpisy PO a BOZP a případnými interními pokyny pronajímatele;
 - písemně oznámit pronajímateli telefonní kontakty a e-mailové adresy na osoby, na které je možno se obrátit v případě, kdy bude nezbytné vstoupit do pronajímaných prostor sloužících podnikání mimo pracovní dobu, nebo v době, kdy budou i z jiných důvodů uzavřeny (popřípadě seznámit pronajímatele s místem, kde jsou uloženy klíče);
 - počínat si tak, aby předcházel vzniku škody na předmětné budově a pronajímaných prostorech sloužících podnikání, a pokud by taková škoda přesto vznikla bez zbytečného odkladu to oznámit pronajímateli.

Článek X.

Další závazky smluvních stran

- 10.1. Vzhledem ke skutečnostem uvedeným v odst. 14.3. v tom smyslu, že Předchozí nájemní smlouva se v celém rozsahu, s výjimkou článku V. Předchozí nájemní smlouvy, nahrazuje touto Smlouvou za trvání nájmu (nájemního vztahu) na základě Předchozí nájemní smlouvy, považují se pronajímané prostory sloužící podnikání za kvalifikovaně a řádně předané pronajímatelem a převzaté nájemcem ve smyslu ustanovení tohoto odstavce 10.1. bez toho, aby smluvní strany sepisovaly o této právní skutečnosti nový zápis (předávací protokol).
- 10.2. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen **vyklidit pronajímané prostory sloužící podnikání a vyklizené předat (odevzdat zpět) pronajímateli ve stavu odpovídajícím sjednanému účelu nájmu a jejich obvyklému opotřebení a zároveň na své náklady odstranit veškeré stavební, stavebně technické a jiné změny na předmětu nájmu (odst. 10.3.), které provedl se souhlasem pronajímatele (odst. 10.3.) a/nebo i bez tohoto souhlasu v době trvání nájemního vztahu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.** O předání a převzetí vyklizených pronajímaných prostor sloužících podnikání sepíše účastníci zápis (předávací protokol), který je pronajímatel povinen potvrdit pouze v případě, že skutečnosti v něm uvedené budou přesně, jednoznačně a úplně vystihovat skutečný stav pronajímaných prostor sloužících podnikání ke dni jejich předání nájemcem. V případě, že nájemce pronajímané prostory sloužící podnikání nevyklidí do 5 dnů ode dne skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn nechat tyto prostory vyklidit a vyklizené věci uskladnit na účet, náklady a nebezpečí nájemce; ten zároveň nese nebezpečí škody na těchto uskladněných věcech. Skladné dohodly smluvní strany na 500,- Kč za 1 m² plochy týdně. Pro splatnost vystavených faktur k dohodnutému skladnému platí ustanovení odst. 6.4. Nájemce touto smlouvou výslovně zmocňuje pronajímatele pro případ, že si uskladněné věci nevyzvedne nejdéle do dvou kalendářních měsíců po ukončení nájmu, aby pronajímatel uskladněné věci prodal a výtěžek z tohoto prodeje použil k uspokojení svých pohledávek vůči nájemci. Poruší-li nájemce svoji povinnost sjednanou v první větě tohoto odstavce, je povinen zaplatit pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: Jedno_sto_tisíc korun českých).
- 10.3. Nájemce není oprávněn bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele provádět v/na pronajímaných prostorech sloužících podnikání a/nebo předmětné budově, včetně jejího příslušenství, jakékoliv jejich stavební a/nebo stavebně technické změny trvalého charakteru. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že udělí-li pronajímatel písemný souhlas se změnami na předmětu nájmu, musí tento souhlas obsahovat výslovnou specifikaci (určení) těchto změn, včetně jejich podrobného stavebního a/nebo architektonického a/nebo interiérového a/nebo technického či jiného popisu, nebo může být udělen pouze ke konkrétní technické a/nebo grafické a/nebo projektové a/nebo stavební dokumentaci. Smluvní strany se taktéž dohodly na tom, že předchozí výslovný písemný souhlas pronajímatele vždy vyžadují veškeré, ať již trvalé nebo dočasné, změny na předmětu nájmu zasahující do stavebního a/nebo architektonického řešení budovy a/nebo jejího příslušenství a venkovních prostor a/nebo do interiérového řešení vnitřních prostor budovy, dále změny na předmětu nájmu, které mění pronajímané prostory sloužící podnikání a/nebo jejich dispoziční uspořádání a/nebo sjednaný účel jejich užívání, dále jakékoliv pevné instalace technických a/nebo technologických zařízení, jakož i veškeré změny nebo úpravy rozvodů inženýrských sítí, zejména rozvodů elektrické energie, vody, plynu, teplé vody a ústředního vytápění (tepla), jakož i telefonních a dalších rozvodů a vedení umístěných v předmětu nájmu, a též změny nebo úpravy zdrojů ústředního vytápění a centrálního ohřevu teplé vody. Pronajímatel podpisem této Smlouvy výslovně potvrzuje, že veškeré dosavadní změny nebo úpravy předmětu nájmu provedené nájemcem před uzavřením této Smlouvy v rámci nájemního vztahu vzniklého z Předchozí nájemní smlouvy, byly provedeny řádně a s jeho souhlasem.
- 10.4. Nájemce je oprávněn umístit v dohodnutém místě uvnitř případně i vně předmětné budovy, ve které jsou umístěny pronajímané prostory sloužící podnikání, svoje firemní označení s uvedením obchodní firmy, a to v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejména stavebními. Jednotný vizuální styl obchodní firmy, případně jeho jednotlivé grafické prvky zahrnující formu, velikost, umístění a grafické řešení firemního označení i jednotlivých prvků vizuálního stylu obchodní firmy, které mají být umístěny vně předmětné budovy, podléhají výslovnému písemnému souhlasu pronajímatele s jejich konkrétním umístěním i grafickým řešením, bez kterého není nájemce oprávněn svoje firemní označení ani jakékoliv grafické prvky jednotného vizuálního stylu firmy umístit.

- 10.5. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že **veškeré změny na předmětu nájmu provedené nájemcem podle odst. 10.3. je nájemce oprávněn provádět výlučně na vlastní náklady a bez jakéhokoliv nároku na jejich úhradu, a to ani částečnou.** Nájemce není oprávněn ani mu nevzniká nárok požadovat během platnosti a účinnosti této smlouvy ani po skončení nájmu na pronajímateli úhradu jakýchkoliv nákladů spojených se změnami předmětu nájmu. Současně není nájemce oprávněn ani mu nevzniká nárok požadovat po pronajímateli protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu v důsledku změn na předmětu nájmu provedených podle odst. 10.3. (dále jen „**zhodnocení předmětu nájmu**“). **Pro právní vztahy smluvních stran spojené se změnami předmětu nájmu podle tohoto odstavce a odst. 10.3. neplatí ustanovení § 2220 odst. 1 druhá věta, občanského zákoníku, jehož užití smluvní strany výslovně vylučují.** Nájemci rovněž nenáleží právo na úhradu jakýchkoliv nákladů nebo zhodnocení předmětu nájmu spojených/ého se změnami na předmětu nájmu provedenými podle Předchozí nájemní smlouvy.
- 10.6. Pokud nájemce v době trvání nájemního vztahu sjednaného touto smlouvou mezi pronajímatelem a nájemcem ujedná s třetí osobou, že tato převezme všechny závazky vyplývající z této Smlouvy a tím budou zachovány všechny smluvní podmínky této Smlouvy, pronajímatel se zavazuje:
- dát souhlas s uzavřením písemné dohody o změně v osobě nájemce mezi nájemcem a třetí osobou, nebo
 - uzavřít novou smlouvu o nájmu nebytových prostor mezi pronajímatelem a třetí osobou za podmínek shodných s podmínkami sjednanými touto smlouvou mezi smluvními stranami.

Článek XI. Skončení nájmu

- 11.1. Nájem podle této smlouvy skončí buď **uplynutím sjednané doby nájmu** (odst. 5.1.) **a/nebo prodloužené doby nájmu** (odst. 5.2.), nebo **písemnou dohodou** obou smluvních stran, nebo **výpovědí** danou jednou ze smluvních stran, nebo **odstoupením** od smlouvy.
- 11.2. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že pronajímatel může písemně vypovědět nájem sjednaný touto Smlouvou před uplynutím sjednané doby nájmu nebo prodloužené doby nájmu, pouze z důvodů uvedených v této Smlouvě, zejména jestliže:
- nájemce poruší svou povinnost podle odst. 6.4. a současně je více než 30 kalendářních dnů v prodlení s placením celkového sjednaného nájemného (odst. 6.1.) nebo zvýšeného nájemného (odst. 6.2.) a/nebo zvýšené platební povinnosti pronajímatele (odst. 6.3.) a/nebo nájemce poruší svou povinnost podle odst. 7.6. a současně je více než 30 kalendářních dnů v prodlení s placením měsíční paušální úhrady (odst. 7.2. a 7.3.) za plnění poskytovaná s nájmem nebo zvýšené měsíční paušální úhrady (odst. 7.4.); pro porušení jakékoliv povinnosti uvedené pod tímto písm. a) platí, že jde o porušení smluvní povinnosti nájemcem zvláště závažným způsobem podle ust. § 2291 odst. 1 občanského zákoníku, nájemce přes písemné upozornění užívá pronajímané prostory sloužící podnikání v rozporu se sjednaným účelem, nebo přes písemné upozornění užívá pronajímané prostory sloužící podnikání v rozporu s touto Smlouvou takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda,
 - nájemce provede jakékoliv změny na předmětu nájmu bez předchozího výslovného a písemného souhlasu pronajímatele v rozporu s ujednáními smluvních stran podle této smlouvy uvedenými v odst. 10.3.,
 - nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajímané prostory sloužící podnikání, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
 - nájemce přenechá pronajímané prostory sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu bez předchozího výslovného a písemného souhlasu pronajímatele schváleného jeho zřízovatelem podle odst. 9.2.,
 - nájemce změnil v pronajímaných prostorách sloužících podnikání předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele takovým způsobem, že tato změna podstatným způsobem negativně ovlivní využití prostoru sloužícího podnikání a/nebo tato změna není v souladu s dohodnutým účelem užívání pronajímaných prostor sloužících podnikání podle této smlouvy (účelem nájmu).
- 11.3. Pronajímatel je dále oprávněn v souladu s ustanovením § 27 odst. 1 a 2 zákona č. 219/2000 Sb. písemně vypovědět nájem s právními účinky ke dni doručení písemné výpovědi nájemci v případě, že pronajímateli vznikne objektivní potřeba užívat pronajímané prostory k plnění svého

poslání jako informační a vědecké instituce zřízené Ministerstvem kultury České republiky, když tímto posláním je zejména poskytovat české i zahraniční veřejnosti komplexní informační služby z oblasti divadla, resp. performing arts, tedy včetně opery, baletu, scénického tance, loutkového divadla a jiných forem.

- 11.4. Nájemce může písemně vypovědět tuto nájemní smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu nebo prodloužené doby nájmu, výlučně jen z těchto důvodů:
- a) ztratí-li nájemce způsobilost k provozování předmětu podnikání, k jehož výkonu si předmětné prostory sloužící podnikání pronajal,
 - b) pronajímané prostory sloužící podnikání se stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilé k výkonu činnosti, k níž jsou určeny,
 - c) pronajímatel přes písemné upozornění zvláště závažným způsobem porušuje své povinnosti vyplývající z čl. VIII nebo obecné povinnosti pronajímatele vyplývající z platných právních předpisů,
 - d) dojde (i) k podstatnému rozšíření předmětu podnikání nájemce zapsanému ke dni uzavření této smlouvy v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze a/nebo (ii) rozšíření zabezpečovacích a ochranných povinností nájemce vyplývajících z Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 24. 4. 2016 o Ochráně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů (Obecné nařízení o ochraně osobních údajů – GDPR) a/nebo (iii) dojde ke změně obecně závazných právních předpisů upravujících podnikání nájemce, jakožto peněžního ústavu, a to v každém z těchto případů v takovém rozsahu a/nebo způsobem, že předmět nájmu se z těchto důvodů stane objektivně zcela nevyhovujícím.
- 11.5. Smluvní strany výslovně sjednávají, že nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem sjednaný touto nájemní smlouvou výlučně z důvodů sjednaných v odst. 11.4. a to pouze po předchozím písemném upozornění pronajímatele na naplnění některého z těchto výpovědních důvodů a v případě výpovědních důvodů sjednaných v odst. 11.4. písm. a) až c) i po poskytnutí náhradní 15denní (patnáctidenní) lhůty k plnění nebo k odstranění stavu zakládajícího výpovědní důvod.
- 11.6. **Výpovědní lhůta pro výpověď nájmu pronajímatelem z důvodů sjednaných v odst. 11.2. písm. a) činí 1 (jeden) kalendářní měsíc** a počíná běžet (počítá se) od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi pronajímatele nájemci.
- 11.7. **Výpovědní lhůta pro výpověď nájmu pronajímatelem z důvodů sjednaných v odst. 11.2. písm. b) až e) a odst. 11.3. činí 3 (tři) kalendářní měsíce** a počíná běžet (počítá se) od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi pronajímatele nájemci.
- 11.8. **Výpovědní lhůta pro výpověď nájmu nájemcem z důvodů sjednaných v odst. 11.4. písm. a) až c) činí 3 (tři) kalendářní měsíce** a počíná běžet (počítá se) od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemce pronajímateli.
- 11.9. **Výpovědní lhůta pro výpověď nájmu nájemcem z důvodu sjednaného v odst. 11.4. písm. d) činí 12 (dvanáct) kalendářních měsíců, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, a počíná běžet** (počítá se) od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemce pronajímateli.
- 11.10. **Nájem** podle této smlouvy **zaniká** zánikem nájemce bez právního nástupce.
- 11.11. Nájemce je povinen nejpozději ve lhůtě 15 dnů ode dne skončení nájmu sjednaného touto Smlouvou **vyklidit** pronajímané prostory sloužící podnikání a vyklizené je předat (odevzdat zpět) pronajímateli. Pro právní vztahy spojené s vyklizením, předáním a převzetím pronajímaných prostor sloužících podnikání platí závazky smluvních stran sjednané v odst. 10.2. Nájemce je povinen předat pronajímateli pronajímané prostory ve stavu, v jakém je převzal, popř. ve stavu po stavebních úpravách provedených na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, s ohledem na běžné opotřebení. O předání pronajímaných prostor bude nájemcem sepsán předávací protokol, který pronajímatel potvrdí svým podpisem, pokud skutečnosti v něm uvedené budou úplně vystihovat stav pronajímaných prostor sloužících podnikání ke dni jejich předání.
- 11.12. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že pokud dojde ke skončení nájmu z důvodů uvedených v odst. 11.2. písm. a), zavazuje se nájemce a je povinen:

- a) nejpozději ke dni skončení nebo zániku nájmu na vlastní náklady obstarat nového nájemce nebytových prostor a zajistit vlastním přičiněním uzavření nové nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a tímto novým nájemcem nebo ve stejné lhůtě uzavřít s tímto nájemcem smlouvu o právním nástupnictví ve všech závazcích, právech a povinnostech založených touto smlouvou, a zároveň
- b) bude-li roční nájemné sjednáno s novým nájemcem ve výši, která je nižší než jakou stanoví tato smlouva, je nájemce povinen uhradit pronajímateli z titulu ušlého zisku rozdíl vyjádřený v peněžních prostředcích mezi takto nově sjednaným nájemným a nájemným, které by byl nájemce povinen platit podle této smlouvy po celou zbývající část sjednané doby nájmu podle odst. 5.1. a/nebo prodloužené doby nájmu podle odst. 5.2. Uvedený peněžní rozdíl je splatný ve lhůtě 30ti kalendářních dnů ode dne účinnosti nájemní smlouvy sjednané s novým nájemcem.
- 11.13. Smluvní strany se dále výslovně dohodly na tom, že pokud dojde ke skončení nájmu z důvodů uvedených v odst. 11.2. písm. a) a zároveň nájemce nesplní povinnosti a závazky sjednané v odstavci 11.12., zavazuje se nájemce a je povinen, kromě dluhu na celkovém sjednaném nájemném (odst. 6.1.) nebo zvýšeném nájemném (odst. 6.2.) a/nebo na zvýšené platební povinnosti pronajímatele (odst. 6.3.) a/nebo na měsíční paušální úhradě (odst. 7.2. a 7.3.) za plnění poskytovaná s nájmem nebo na zvýšené měsíční paušální úhradě (odst. 7.4.) a kromě smluvních pokut za prodlení s úhradami těchto peněžních plnění (odst. 6.5. a/nebo 7.7), uhradit pronajímateli současně i ušlý zisk ve výši ušlého nájemného podle odst. 6.1. nebo odst.6.2. a náhradu škody ve výši zvýšené platební povinnosti pronajímatele (odst. 6.3.) a ve výši měsíční paušální úhrady podle odst. 7.2. a 7.3. nebo ve výši zvýšené měsíční paušální úhrady podle odst. 7.4. a to za dobu od skončení nájmu výpovědí podle odst. 11.2. písm. a) této smlouvy do dne vzniku nájmu s novým nájemcem obstaraným ze strany nájemce podle odst. 11.12. písm. a) této smlouvy nebo s novým nájemcem, kterého si pronajímatel obstará sám s péčí řádného hospodáře.

Článek XII. Smluvní pokuta

Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že smluvní pokuty sjednané touto Smlouvou se považují za sjednané podle ust. § 2048 občanského zákoníku a dále též na tom, že **pronajímatel je vždy zároveň oprávněn požadovat vedle smluvní pokuty současně i náhradu škody, s výjimkou ušlého zisku**, vzniklé v důsledku porušení každé povinnosti nájemce zajištěné smluvní pokutou, tedy škody vzniklé zejména prodlením nájemce, **a to v rozsahu převyšujícím každou jednotlivou uplatněnou smluvní pokutu** s tím, že v těchto případech **užití ust. § 2050 občanského zákoníku smluvní strany výslovně vylučují**.

Článek XIII. Rozhodčí doložka

Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že veškeré spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou řešit smírně mimosoudní nebo mimorozhodčí dohodou. Nebude-li mezi smluvními stranami dosaženo smírného řešení podle předchozí věty, budou všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho Řádu a Pravidel třemi rozhodci.

Článek XIV. Závěrečná ustanovení

- 14.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu (uzavření) smluvními stranami a obligačně právní účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle ust. § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o veřejném registru smluv, v platném znění.

- 14.2. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že pro veškerá plnění závazků, práv a povinností provedená kteroukoliv ze smluvních stran v období od 1. ledna 2018 ke dni vzniku obligačně právní účinnosti této Smlouvy podle odst. 14.1, platí, že jde o smluvní plnění kterékoliv ze smluvních stran podle této smlouvy.
- 14.3. Závazky touto Smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a zákonem č. 219/2000 Sb., v platném znění. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neúčinným nebo neplatným, nezpůsobuje tato skutečnost neúčinnost nebo neplatnost celé Smlouvy a veškerá ostatní ustanovení této Smlouvy zůstávají zcela nedotčena.
- 14.4. Tuto Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými průběžně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 14.5. Veškeré písemnosti doručované v souladu s touto Smlouvou se budou doručovat na adresy uvedené v této Smlouvě, anebo na jiné adresy v České republice písemně sdělené druhé smluvní straně. Má-li být podle této Smlouvy doručena listina oznamující provedení určitého právního jednání, považuje se taková listina za doručenu dnem jejího převzetí adresátem, nestanoví-li tato Smlouva v konkrétním ustanovení jinak. Je-li taková listina odesílána doporučeně poštovní přepravou a není-li vykázáno její převzetí adresátem, je považována za doručenu, respektive právní účinky oznamovaného právního jednání nastanou, třetího dne po jejím opětovném odeslání uvedeným způsobem, nestanoví-li v konkrétním případě zákon obligatorně jinak.
- 14.6. Smluvní strany se dohodly, že nájemce má přednostní právo na uzavření smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání umístěných v 1. patře (2. nadzemním podlaží) předmětné budovy o výměře 20 m² mezi předmětem nájmu a sociálním zařízením (dále jen „**rozšířený předmět nájmu**“), a to v případě ukončení jejich nájmu dosavadním nájemcem. O skončení dosavadního nájemního vztahu bude pronajímatel informovat nájemce ve lhůtě minimálně 14 kalendářních dní předem. V případě, že se pronajímatel s nájemcem dohodne na vzniku nájemního vztahu k rozšířenému předmětu nájmu, bude smlouva o nájmu těchto prostor uzavřena s nájemcem za shodných podmínek sjednaných touto smlouvou.
- 14.7. Odkazuje-li se v textu Smlouvy na odstavec určitého čísla bez dalšího upřesnění, jde vždy o odstavec této Smlouvy.
- 14.8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly a souhlasí s ním, Smlouva vyjadřuje přesně, určitě a srozumitelně jejich vůli a smluvním stranám nejsou známy žádné skutečnosti, které by bránily uzavření smlouvy a plnění smluvních závazků.
- 14.9. Tato Smlouva má třináct stran, tři přílohy - dvě textové a jednu grafickou, a vyhotovuje se ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jeden je určen pro nájemce při uzavření této smlouvy.

V Praze dne

V Praze dne

.....
Institut umění – Divadelní ústav
Ing. Pavla Petrová, ředitelka

.....
Podnikatelská družstevní záložna
Bc. René Szonowski
předseda představenstva