

NÁJEMNÍ SMLOUVA

I.

Exportní garanční a pojišťovací společnost, a.s.

sídlo: Praha 1, Vodičkova 34/701, PSČ 111 21

zastoupená: předsedou představenstva Ing. Janem Procházkou

IČO: 45279314

DIČ: CZ45279314

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová zn. B 1619

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s., číslo účtu: 1795247/0300

emailový kontakt: fluhsova@egap.cz

(dále jen „pronajímatel“)

a

Galerie Richter s.r.o.

sídlo: Praha 1 – Nové Město, Štěpánská 704/61, PSČ 110 00

zastoupená: jednatelem Luděkem Richterm

IČO: 03872335

DIČ: CZ03872335

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová zn. C 239317

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., číslo účtu: 4395003369/0800

emailový kontakt: richterovi@gmail.com

(dále jen „nájemce“)

uzavírají dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, **smlouvu o nájmu** prostor sloužících podnikání v objektu č.p. 701, Vodičkova ul. 34, Praha 1 (dále jen „Smlouva“).

II.

1. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání nebytové prostory, jejichž je vlastníkem, v domě č.p. 701, Vodičkova ul. 34, Praha 1, o celkové výměře 9,63 m² (označeny č. 050 - prodejna), které se nacházejí v prvním nadzemním podlaží v pasáži objektu. Umístění a specifikace pronajímaných prostor jsou uvedeny ve výkresové dokumentaci, která je přiložena k této smlouvě. Součástí nájmu podle smlouvy je zajištění užívání vyčleněného sociálního zařízení.
2. Pronajaté nebytové prostory bude nájemce užívat výhradně ke své podnikatelské činnosti – nákup a prodej kulturních památek nebo předmětů kulturní hodnoty. Oprávnění k činnosti doložil nájemce výpisem z obchodního rejstříku, který je přiložen k této Smlouvě.

Pronajímatel prohlašuje, že prostory sloužící podnikání specifikované v odst. 1 tohoto článku přenechává nájemci k užívání za dále uvedených podmínek.

III.

1. Nájem vzniká dne 1. října 2018 a jeho trvání se stanovuje na dobu neurčitou.
2. Nájemce prohlašuje, že se s nebytovými prostory uvedenými v čl. II. odst. 1 seznámil, a že je přebírá ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu.
3. O předání a převzetí prostor sepíše obě strany protokol.
4. Tuto Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí. Vypovědět Smlouvu může kterákoliv smluvní strana bez uvedení důvodu písemnou výpovědí ve lhůtě šest měsíců, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení.
5. Nesplní-li nájemce řádně a včas své povinnosti uvedené v článku IV. odst. 2. a 3. Smlouvy, tj. nezaplatí řádně a včas nájemné a poplatky za služby s tím spojené, nebo jinak závažně či opakovaně (více než dvakrát) poruší své povinnosti dle této Smlouvy nebo právních předpisů, je pronajímatel oprávněn vypovědět písemně Smlouvu s uvedením důvodu ve lhůtě jeden měsíc, a to po předchozí písemné výzvě nájemci k plnění jeho povinností. Za písemnou výzvu se považuje i výzva zaslaná emailem na kontaktní email nájemce.
6. K datu posledního dne trvání nájmu je nájemce povinen předat pronajaté prostory pronajímateli vyklizené, čisté, bez zjevných vad prostor tak, aby bylo možné prostory pronajmout jinému nájemci bez dalších úprav.

IV.

1. Cena za pronájem je sjednána smluvně ve výši :

nájemné za 1 m ² pronajaté plochy ročně činí	5 800, - Kč,
výše ročního nájemného činí	55 854, - Kč,
výše čtvrtletního nájemného činí	13 963, - Kč.

Výše čtvrtletní zálohy za služby uvedené v příloze této Smlouvy činí 1 500,- Kč.

2. Nájemné je nájemce povinen platit bezhotovostně na účet pronajímatele čtvrtletně předem, vždy 15. den prvního měsíce příslušného čtvrtletí na základě pronajímatelem vystavené faktury.
3. Náklady za služby spojené s užíváním prostor, které jsou uvedeny v příloze č. 3 této Smlouvy, se zavazuje nájemce platit zálohově spolu s nájmem od 1. 10. 2018. Náklady na služby

spojené s nájmem budou vyúčtovány pronajímatelem 1x za kalendářní rok včetně DPH, a to nejpozději do konce 1. čtvrtletí následujícího roku.

4. Smluvní strany sjednaly právo pronajímatele upravit výši nájemného podle úředně stanovené míry inflace za minulé roční období, a to vždy k 1. dubnu příslušného roku písemným oznámením nájemci.
5. Smluvní strany sjednaly právo pronajímatele upravit zálohy za služby spojené s užíváním prostor v souladu s vývojem cen těchto služeb, a to i v průběhu kalendářního roku. Úprava zálohy za služby bude písemně oznámena nájemci.
6. Pronajímatel si vyhrazuje právo uzavření pasáže pronajímaného objektu maximálně 4 kalendářní dny v roce. Uzavření pasáže bude oznámeno písemně nejpozději 14 kalendářních dnů předem a nezakládá nárok na jakoukoli náhradu (snížení nájemného, ušlý zisk apod.). Rovněž má pronajímatel právo okamžitého uzavření vstupů do pasáže objektu po dobu nezbytně nutnou v případě mimořádných situací (např. ohrožení majetku a bezpečnosti osob při masových demonstracích, živelných pohromách), a to bez nároku nájemce na jakoukoli náhradu (snížení nájemného, ušlý zisk apod.).
7. Prostory jsou řešeny jako samostatná odběrní místa elektřiny. Přihlášku k odběru elektřiny a připojení elektroměru si zajistí nájemce na vlastní náklady u dodavatele těchto služeb.
8. Pokud nebude nájemné nebo úhrada za služby hrazena včas a ve sjednané výši, smluvní strany sjednaly právo pronajímatele účtovat smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Nájemce se zavazuje smluvní pokutu uhradit na výzvu pronajímatele.
9. Nájemce se zavazuje, že v případě nepředání prostor ke dni ukončení nájemního vztahu pronajímateli uhradí smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč denně až do doby odevzdání prostor pronajímateli.
10. Sjednáním smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
11. Smluvní strany sjednaly, že nájemce zaplatí pronajímateli peněžitou jistotu (kauci) ve výši odpovídající dvou měsíčnímu nájemnému, tj. ve výši 9 309,- Kč, splatnou 5 dní ode dne podpisu této Smlouvy. Jistota slouží pro případ, že nájemce nezaplatí nájemné řádně a včas nebo nesplní jiné své povinnosti vyplývající z této Smlouvy nebo právních předpisů.
12. Pronajímatel je oprávněn čerpat jistotu v případě uvedeném v předchozím odstavci, tj. v případě porušení povinností nájemce plynoucích z této Smlouvy. O čerpání z jistoty je pronajímatel povinen písemně informovat nájemce. Nájemce je povinen doplnit jistotu do sjednané výše dle předchozího odstavce nejpozději do 1 měsíce od jejího čerpání.
13. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Smluvní strany sjednaly, že nájemci náleží úroky z jistoty od jejího poskytnutí ve výši úroků z krátkodobých státních dluhopisů..

V.

1. Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu řádně užívat pronajaté prostory podle jejich účelu a udržovat je v dobrém stavu. V případě poškození pronajatých prostor a jejich zařízení (včetně příslušenství) nájemcem nebo třetí osobou, která se v těchto prostorách pohybuje, je nájemce povinen okamžitě škodu nahlásit a náklady na její odstranění uhradit pronajímateli. Zároveň bezpečnostní agentura pronajímatele nebude v užívaných prostorách zasahovat a pronajímatel neodpovídá za škody na zdraví a životě, které v těchto prostorách nastanou a které vyplývají z činnosti nájemce nebo jeho provozu.
2. Běžnou údržbu pronajatých prostor včetně údržby vneseného zařízení provádí nájemce na své náklady.
3. Nájemce je oprávněn veškeré úpravy, a to investičního i drobného charakteru, provádět v pronajatých prostorách pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav prostor a umožnit jejich provedení. Poškození, prokazatelně zaviněné činností nájemce, nájemce neprodleně odstraní na své náklady (po jejich předchozím oznámení pronajímateli).
5. Nájemce je oprávněn instalovat reklamní panely v pronajatých prostorách a vně budovy pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a za podmínky, že jejich umístění, obsah a provozování bude v souladu s příslušnými platnými právními předpisy a nepoškodí dobré jméno pronajímatele
6. Nájemce je oprávněn organizovat kulturní akce s účastí širší veřejnosti v pronajatých prostorách a prostorách přilehlé pasáže pouze po předchozím ohlášení (nejméně 14 dní předem) a schválení akce pronajímatelem.
7. Nájemce se zavazuje:
 - a) dodržovat bezpečnostní a protipožární opatření dle platných právních předpisů a norem,
 - b) dodržovat domovní řád objektu a další pokyny vydané pronajímatelem. Domovní řád obdrží nájemce při podpisu této Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn Domovní řád jednostranně změnit, přičemž o této změně je povinen informovat nájemce,
 - c) sjednat majetkové pojištění vneseného majetku. Pokud neuzavře nájemce majetkové pojištění na vnesený majetek, nenese pronajímatel odpovědnost za případně vzniklou škodu,
 - d) přenechat do podnájmu předmětné prostory jiné právnické, či fyzické osobě pouze se souhlasem a za podmínek stanovených pronajímatelem. K žádosti o povolení dalšího podnájmu třetí osobě je nutno předložit oprávnění k činnosti (výpis z OR, ŽR) podnájemce, jeho předmět činnosti a písemný závazek, že podnájemce nebude vykonávat jinou činnost, než na kterou je vydáno pronajímatelem písemné povolení,

- e) hradit nájemné a veškeré služby poskytované pronajímatelem a spojené s provozem a pronájmem prostor,
- f) umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor na jeho vyžádání a umožnit mu potřebnou kontrolu těchto prostor a pronajatého majetku. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do pronajatých prostor po předchozím oznámení nájemci a doprovodu odpovědných pracovníků nájemce. V případě závažné poruchy, havárie nebo jiné skutečnosti, která by měla za následek ohrožení cizího majetku nebo osob, je pronajímatel oprávněn vstoupit do prostor i bez předchozího oznámení, souhlasu či přítomnosti nájemce,
- g) nahlásit písemně pronajímateli změnu vlastnické struktury nebo statutárního orgánu společnosti, a to do 5 dnů od skutečného provedení takové změny. V případě takové změny je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem s výpovědní lhůtou v délce 3 měsíců, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení o změně.
- h) dodržovat v provozovně stanovenou minimální provozní dobu ve všední dny od 10:00 do 17:00, přičemž maximální provozní dobu stanoví Domovní řád.

8. Pronajímatel se zavazuje:

- a) přenechat nájemci prostor ve stavu způsobilém k účelu sjednanému ke dni podpisu této Smlouvy,
- b) umožnit nájemci řádné užívání prostor v souladu s touto Smlouvou,
- c) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize prostor, jejich součástí a příslušenství,
- d) provádět opravy prostor ve lhůtě přiměřené charakteru vady či poškození poté, co mu nájemce potřebu opravy prostor oznámí, pokud jde o poškození nebo vady, které je povinen odstranit pronajímatel.

VI.

1. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnou formou a po souhlasu obou smluvních stran.
2. Tato Smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu oběma smluvními stranami a v účinnost dnem zveřejnění v registru smluv.
3. Tato Smlouva byla sepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a dva nájemce.
4. Nájemce bere na vědomí, že tato Smlouva podléhá ze strany pronajímatele povinnosti zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v platném znění. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že tuto Smlouvu vloží do registru smluv pronajímatel.
5. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její přílohy:
 1. Výpis z obchodního rejstříku

2. Výkresová dokumentace
3. Zálohově placené služby

V Praze dne

V Praze dne

za pronajímatele

za nájemce

Ing. Jan Procházka, předseda představenstva
Exportní garanční a pojišťovací společnost, a.s.

Luděk Richter, jednatel
Galerie Richter s.r.o.

Příloha

Zálohově placené služby

Poskytované služby	čtvrtletní záloha v Kč	roční záloha v Kč
topení	600,-	2 400,-
osvětlení společ. prostor	30,-	120,-
vodné, stočné	240,-	960,-
odvoz komunál. odpadu	30,-	120,-
úklid společných prostor	600,-	2 400,-
Celkem	1 500,-	6 000,-