

# **Smlouva o nájmu nebytových prostor**

## **I.**

### **Smluvní strany**

1. Státní fond kultury České republiky, se sídlem v Praze 6, Milady Horákové 139  
zastoupený ministrem kultury panem Pavlem Dostálem

IČO: 45806985

Bankovní spojení: ČNB Praha 1, Na Příkopě 28  
č. ú. 18028-001/0710

(dále jen pronajímatel)

2. Statistrade, s.r.o., se sídlem v Praze 4, Nám. bří.Synků 12  
zastoupená jednatelem společnosti paní Světlanou Bořkovou

IČO: 25603493

Bankovní spojení: ČSOB, a.s., Vinohradská 163, č.ú. 124905549/0300

(dále jen nájemce)

uzavřely dnešního dne, měsíce a roku, jak je v závěru této smlouvy uvedeno, ve smyslu zák. č. 116/1990 Sb. v platném znění, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

## **II.**

### **Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel je právnickou osobou zřízenou zákonem č. 239/1992 Sb., v platném znění. Je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle A, vložce 6804 a spravuje ho Ministerstvo kultury ČR.

2. Nájemce je obchodní společností, která je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 54041, a jejímž hlavním předmětem podnikání je koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej. Výpis z obchodního rejstříku tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

## **III.**

### **Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je příslušný k hospodaření s nemovitostí ve vlastnictví státu – domu čp. 569 v Praze 1, Ovocný trh 19, k.ú Staré Město (Dům U Černé Matky boží). Předmětná nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Praha – město na LV č. 78, pro k. ú. Staré Město, pro ČR Státní fond kultury.

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání nebytové prostory v přízemí ve shora uvedeném domě, a to místnosti č. 07, 08, 09, 10 o celkové rozloze 63,3 m<sup>2</sup>, vyznačené podélným šrafováním na plánu přízemí předmětného domu (příloha č. 2).
3. Nebytové prostory se dávají nájemci do nájmu k účelu provozování specializovaného obchodu především kubistického užitého a výtvarného umění (originálů i autorizovaných reprodukcí), včetně literatury a upomínkových předmětů. K jiným než shora uvedeným účelům nelze předmětné nebytové prostory užívat.
4. Nájemce prohlašuje, že mu je znám stav pronajatých nebytových prostor, že tento stav je pro něho vyhovující, a že nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu, přejímá ve stavu, v němž se nacházejí ke dni podpisu této smlouvy.
5. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nebytové prostory v domě uvedeném v čl. III/1 této smlouvy do nájmu nájemci ve smyslu ust. § 3, odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění.

#### IV.

##### Doba trvání nájmu

1. Nájem dle této smlouvy se uzavírá na dobu určitou, a to počínaje dnem účinnosti této smlouvy do 30. listopadu 2006.

#### V.

##### Nájemné a další úhrady

1. Roční nájemné je sjednáno dohodou účastníků ve výši ve výši 759.600,- Kč ročně. Nájemné je splatné v pravidelných dvanácti (12) měsíčních splátkách ve výši 63.300,- Kč, a to vždy do pátého dne příslušného měsíce na shora uvedený účet pronajímatele, a to právně a formálně bezchybným převodním příkazem nájemce na účet pronajímatele uvedený v čl. I této smlouvy, případně na jiné číslo účtu, které pronajímatel písemně sdělí nájemci. Za den platby se považuje den, kdy příslušná splátka nájemného bude odepsána z účtu nájemce na účet pronajímatele. První splátka nájemného bude nájemcem uhrazena na účet pronajímatele nejpozději do 5 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
2. Kromě nájemného je nájemce povinen platit zálohy na úhradu provozních nákladů spojených s užíváním nebytových prostor, tj. zejména odběr el., energie, vodné, stočné, spotřeba plynu, úklid a provoz společných nebytových prostor, úklid chodníku, odvoz pevného domovního odpadu atd.
3. Záloha na úhradu provozních nákladů byla stanovena dohodou smluvních stran ve výši 10.000,- Kč měsíčně. Způsob stanovení výše úhrad bude dohodnut samostatným smluvním ujednáním, které se smluvní strany zavazují uzavřít bez zbytečného odkladu po podpisu této smlouvy.
4. Zálohy na úhradu provozních nákladů dle čl. V./3. jsou splatné za stejných podmínek jako nájemné.

5. Zálohy na úhradu provozních nákladů a služeb poskytovaných s užíváním nebytových prostor budou vyúčtovány ve vztahu k nájemci do 1 měsíce od vyúčtování služeb dodavatel, nejpozději do 30.4. následujícího kalendářního roku s tím, že vyúčtování bude příslušně zdokladováno. Eventuelní přeplatek na zálohách bude vrácen do 15 dnů ode dne odeslání vyúčtování nájemci. Ve stejném termínu uhradí nájemce případný nedoplatek dle vyúčtování.

6. Pro případ prodlení nájemce s placením nájemného a dalších úhrad dle této smlouvy delšího 5 kalendářních dní sjednávají smluvní strany úrok z prodlení ve výši 0.1% z dlužné částky za každý den prodlení.

7. Pronajímatel má právo nájemné každoročně valorizovat podle oficiálně vyhlášeného procenta inflace dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem jako index růstu spotřebitelských cen. Novou výši nájemného dle tohoto ustanovení oznámí pronajímatel nájemci neprodleně po tomto zveřejnění a toto oznámení po jeho doručení nájemci stává nedílnou součástí této smlouvy, přičemž nově upravené nájemné bude splatné zpětně od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Nájemce je povinen rozdíl mezi dosavadním a takto nově stanoveným nájemným doplatit ve splátce nájemného následující po oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného.

8. Výše záloh dle čl. V./3. této smlouvy bude každoročně stanovena pronajímatelem, na základě skutečné výše vynaložených nákladů v předcházejícím kalendářním roce dle vyúčtování služeb nejpozději k 30.4. následujícího roku. Nově stanovená částka záloh bude splatná zpětně od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Nájemce je povinen doplatit rozdíl mezi dosavadní a nově stanovenou výši záloh spolu se splátkou následující po oznámení pronajímatele o zvýšení záloh. V případě snížení záloh bude přeplatek vrácen nájemci do 15 dnů od doručení oznámení o nové výši záloh.

## VI.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu šetrně, je ke sjednanému účelu, pečovat o jeho údržbu, chránit jej před poškozením, zničením, rozkrádáním a zneužíváním. Je odpovědný za škody na předmětu nájmu, způsobené porušením povinností ze strany nájemce.

2. Nájemce bere na vědomí, že nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu, se nacházejí v objektu, jenž je kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek a zavazuje se tuto skutečnost po dobu trvání nájemního vztahu plně respektovat při veškeré své činnosti. Nájemce dále bere na vědomí i skutečnost, že zbývající nebytové prostory nacházející v objektu uvedeném čl. III./1. smlouvy jsou pronajímatelem pronajaty dalším nájemcům.

3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dát pronajaté nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetím osobám.

4. Nájemce je povinen pojistit na vlastní náklady své věci a zařízení nacházející se v pronajatých nebytových prostorách proti poškození nebo zničení nahodilou událostí nebo třetími osobami a dále sjednat pojištění pro případ škody vzniklé jeho činností v nebytových prostorách třetím osobám (včetně pronajímatele). Na vyžádání pronajímatele se zavazuje tyto pojistné smlouvy pronajímateli předložit.

5. Škody zaviněné nájemcem nebo třetími osobami zdržujícími se v provozovně, které nebudou pronajímateli uhrazeny na základě pojistné smlouvy, je povinen nájemce uhradit v plném rozsahu pronajímateli.
6. Nájemce je povinen dodržovat ustanovení zákona o požární ochraně a bezpečnosti práce a odpovídá za škody způsobené pronajímateli nebo třetím osobám porušením těchto právních předpisů.
7. Nájemce je povinen zajistit dodržování veřejného pořádku v pronajatých nebytových prostorách, a to všemi osobami, které se v nich budou pohybovat.
8. Věci pořízené nájemcem, které se stávají součástí nebo příslušenstvím pronajatých prostor, přecházejí do vlastnictví pronajímatele bez nároku na finanční úhradu s tím, že po dobu nájmu je nájemce oprávněn takovéto zhodnocení účetně odepisovat.
9. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli umožnit přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly stavu předmětu nájmu a kontroly účelu, pro který je předmět nájmu užíván nájemcem. Pronajímatel při tom bude dbát, aby nájemce nebyl nadměrně rušen v užívání.
10. Ve výjimečných případech je pronajímatel oprávněn vstoupit do nebytových prostor bez doprovodu nájemce, jestliže to vyžaduje havarijní stav či jiná obdobná skutečnost, o čemž bude nájemce neprodleně informován.
11. Nájemce se zavazuje provádět na svůj náklad údržbu a drobné opravy pronajatých nebytových prostor do výše 3.000,- Kč každé opravy, včetně preventivní kontroly. Potřebu ostatních oprav je nájemce povinen bezodkladně hlásit pronajímateli, případně jím pověřenému správci objektu.
12. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele provádět stavební ani jiné úpravy pronajatých nebytových prostor nebo jiné podstatné změny, opravy nebo investice. Není oprávněn umísťovat na fasádu předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv reklamy, poutače a jiné objekty.
13. Pronajímatel tímto souhlasí s přiměřeným způsobem prezentace provozovny, pokud charakter, zpracování, umístění a velikost poutačů nebude v rozporu se stavebními předpisy, předpisy na ochranu kulturních památek a bude respektovat charakter a umístění předmětu nájmu.
14. V případě skončení nájmu dle čl. IV./1. smlouvy je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájemního vztahu. V ostatních případech ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu do 15 dnů od ukončení nájemního vztahu. Ve všech případech je nájemce povinen předat předmět nájmu vyklizený a ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení. Stavem běžného opotřebení předmětu nájmu se při ukončení nájemního vztahu rozumí stav, kdy předmět nájmu bude při předání pronajímateli v užívání schopném stavu pro účely jeho následného předání dalšímu uživateli, připravený bez nutnosti jakýchkoliv nutných oprav, podstatných investic a rekonstrukcí k běžnému provozu prodejny sortimentu dle čl. III/3 výše. Spolu s předmětem nájmu je nájemce povinen pronajímateli vydat veškeré doklady a dokumenty vztahující se k předmětu nájmu, které v průběhu nájemního vztahu získal. Povinnost k placení nájemného ze strany nájemce trvá do doby předání předmětu nájmu pronajímateli. V případě porušení povinnosti

v uvedených termínech předmět nájmu vyklidit a vyklizený pronajimateli předat spolu s příslušnou dokumentací, sjednávají si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti. Smluvní pokuta je splatná okamžitě každým dnem prodlení. Takto sjednaná smluvní pokuta nemá vliv na případnou náhradu vzniklé škody. Po dobu prodlení pronajímatele s převzetím prostor od nájemce není nájemce v prodlení s jejich předáním pronajímatele.

## **VII.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Po skončení doby nájmu je pronajimatel povinen převzít od nájemce předmět nájmu, a to ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení. O předání a převzetí předmětu nájmu se smluvní strany zavazují sepsat protokol.
2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci na jeho žádost veškerou nutnou součinnost při jednání s orgány státní správy a místní samosprávy a příp. dalšími osobami při výkonu povinností nájemce dle této smlouvy.

## **VIII.**

### **Skončení nájmu**

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Nájemní vztah může skončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah skončí odstoupením od smlouvy, v případech dále uvedených.
4. Nájemní vztah končí výpovědí smlouvy, jak dále uvedeno.

## **IX.**

### **Výpověď smlouvy**

1. Pronajímatel může tuto smlouvou vypovědět, jestliže:
  - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou,
  - b) nájemce je o více než třicet (30) dní i po písemném upozornění pronajímatele v prodlení s plněním veškerých svých platebních závazků vyplývajících z této smlouvy,
  - c) bylo autoritativním pravomocným rozhodnutím orgánu státní správy rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání v užívání předmětu nájmu,
  - d) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce může tuto smlouvu vypovědět, jestliže se předmět nájmu stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.
3. Výpovědní lhůta je jednoměsíční a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

## X. Odstoupení od smlouvy

1. Pro případ, že nájemce nedodrží své závazky dle čl. VI./2., 4., 9., 12. smlouvy má pronajímatel právo od této smlouvy jednostranně odstoupit ve smyslu ustanovení § 48 občanského zákoníku.

## XI. Další ujednání

1. Pronajímatel neručí za závazky nájemce vůči třetím osobám týkající se předmětu nájmu vzniklých za doby trvání této smlouvy.

2. V případě ukončení nájmu nejsou dotčena práva pronajímatele na plnění z této smlouvy pokud jde o nájemné a další platby, k nimž se nájemce zavázal touto smlouvou za dobu, kdy nájemce předmět nájmu skutečně užíval.

## XII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

2. Případné změny smlouvy jsou možné jen na základě dohody obou smluvních stran, formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.


3. Vztahy neupravené touto smlouvou se řídí a budou vykládány v souladu s právním řádem České republiky.

4. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že souhlasí s jejím obsahem, a že ji uzavřely podle své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Na důkaz toho připojují své podpisy.

5. Nedílnou součástí smlouvy jsou přílohy č. 1 a 2 uvedené shora v textu smlouvy

6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích s platností originálu, z nichž každý účastník obdrží po jednom výtisku.

V Praze dne 28. 11. 02

  
.....  
Statistrade, s.r.o.

V Praze dne 4. 12. 2002

Státní fond kultury  
České republiky  
Milady Horákové 139  
160 41 Praha 6  
  
.....  
Státní fond kultury České republiky