



Správa
Pražského hradu

Č.j. SPH 1248/2017
ID RS

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR

Správa Pražského hradu

právní forma: příspěvková organizace
sídlem: Hrad I. nádvoří č.p. 1, Hradčany, 119 08 Praha 1
zastoupená: Ing. Ivo Velíškem, CSc., ředitelem
IČO: 49366076
DIČ: CZ49366076
bankovní spojení: xxxxxx, č. účtu: xxxxxx
(dále jen „pronajímatel“)

a

SP spol. s r.o.

sídlem: 155 31 Praha 5 - Lipence, Na Bambouzku 204
kontaktní adresa: 186 00 Praha 8 – Karlín, Prvního pluku 17
IČO: 63669480
DIČ: CZ63669480
zastoupená: Josefem Šindelářem, jednatelem
bankovní spojení: xxxxx, č. účtu: xxxxxx
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 37741
(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., o občanský zákoník, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu prostor.

I. Pronajímatel

Pronajímateli přísluší hospodařit mimo jiné s objektem č.p. 30, jež je nedílnou součástí pozemku parc. č. 62, katastrální území Hradčany, obec Praha, část obce Praha 1, ulice Zlatá ulička u Daliborky, zapsaným na LV 34 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

V uvedeném objektu se nachází byt - č. bytu 3, ve II. nadzemním podlaží byt, sestávající z kuchyně, 2 pokojů, předsíně, koupěny a WC.

II. Nájemce

1. Nájemce provádí pro pronajímatele stavební práce v areálu Pražského hradu.

2. K výkonu své činnosti potřebuje nájemce prostory pronajímatele nacházející se v objektu uvedeném v čl. I. této smlouvy.

III. Popis předmětu nájmu

Předmětem nájmu je byt uvedený v čl. I. této smlouvy v objektu č.p. 30. V bytě není žádné vybavení bytu.

IV. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá a nájemce najímá od data účinnosti této smlouvy předmět nájmu za tím účelem, aby jej nájemce užíval jako šatnu, a to v souladu se svým záměrem a potřebou.

V. Doba nájmu

1. Nájem předmětu nájmu, specifikovaného v čl. III. této smlouvy, se sjednává na dobu **určitou**, a to **od 1.6.2017 do 31.12.2017**. Smluvní strany mezi sebou vylučují automatické prodloužení doby nájmu po uplynutí sjednané doby.

2.

2.1. Pronajímatel může kdykoliv odstoupit od této smlouvy, jestliže:

- a) využitím předmětu nájmu dosáhne účelnějšího či hospodárnějšího využití při zachování hlavního účelu, ke kterému mu předmětu nájmu slouží.
- b) nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, (tj. zejména nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou či obecně závaznými právními předpisy, nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda a nájemce užívá takovým způsobem předmět nájmu i přes písemnou výstrahu pronajímatele, nájemce, ač byl písemně upomenut, nezaplatil splatné nájemné),
- c) s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit,
- d) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal.
- e) dojde k ukončení smlouvy o dílo uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem na stavební práce v areálu Pražského hradu.

Rozhodnutí účastníka o odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemně a doručeno druhému účastníkovi. Odstoupení od smlouvy je účinné doručením.

2.2. Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu, jestliže:

- a) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného,
- b) bylo rozhodnuto o odstranění stavby či změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu,
- c) nájemce přenechá předmět nájmu či jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

2.3. Nájemce může písemně vypovědět smlouvu, jestliže:

- a) pronajímatel přes písemné upozornění hrubě porušuje své povinnosti stanovené touto smlouvou či právními předpisy,
- b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.

Pro případ výpovědi se sjednává jednoměsíční výpovědní doba, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhému účastníkovi.

VI. Nájemné a média

1. Užívání předmětu nájmu se sjednává za úplaty - nájemné dohodou účastníků ve výši: 4.250,- Kč (slovy čtyřtisícdevětstěpadesát korun českých) měsíčně. Za celou dobu nájmu tak nájemné činí 29.750,- Kč (slovy dvacetdevětstisícdevětstěpadesát korun českých).
2. Nájemné za celou dobu nájmu je splatné **v celé částce** nejpozději do 7.6.2017, a to převodem z účtu nájemce na k tomuto účelu pronajímatelem označený účet: xxxxxx, č. účtu xxxxxx, variabilním symbolem je xxxxxx.
3. Rozhodným datem platby nájemného je datum připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
3. Nájemce se dále zavazuje uhradit paušální částku na úhradu médií (elektrina, voda, teplo) ve výši 2.000,- Kč (slovy dvatisíce korun českých) měsíčně. Za celou dobu nájmu tak paušální částka činí 14.000,- Kč (slovy čtrnácttisíc korun českých). Paušální částka za celou dobu nájmu je splatná společně nájemným dle odst. 2 této smlouvy.
4. V případě předčasného ukončení nájmu vrátí pronajímatel nájemci poměrnou část nájemného.

VII. Smluvní pokuta

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pro případ opožděné platby nájemného či paušální částky na úhradu médií dle této smlouvy, se sjednává smluvní pokuta ve výši **0,1 %** z dlužné částky za každý den prodlení se zaplacením nájemného či paušální částky.
2. Veškeré smluvní pokuty sjednané touto smlouvou je nájemce povinen uhradit na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem, splatného dnem na něm uvedeným.
3. Smluvní strany mezi sebou vylučují aplikaci ustanovení § 2055 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

VIII. Změny okolností

1. Tato smlouva zavazuje i právní nástupce pronajímatele. O tom je pronajímatel povinen informovat eventuální nabyvatele při převodu či přechodu vlastnického práva (příslušnosti hospodařit) k nemovitosti, uvedené v čl. I. této smlouvy.
2. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně písemně informovat o změnách skutečností, jež jsou rozhodné pro řádné plnění obsahu této smlouvy, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do dvou týdnů po jejich vzniku.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli zejména tyto skutečnosti:

- a) změnu adresy sídla,
- b) změnu bankovního spojení nájemce,
- c) změnu nebo ztrátu způsobilosti nájemce k provozování činnosti.

Nájemce je dále povinen neprodleně nahlásit pronajímateli každou závadu nebo událost, pro kterou se předmět nájmu stane nezpůsobilý ke smlouvenému účelu užívání.

3. Smluvní strany sjednávají, že si budou písemnosti dle této smlouvy zasílat na kontakty, které jsou pro konkrétní jednání uvedené v této smlouvě či na adresu sídla smluvní strany. Smluvní strany také sjednávají, že si mohou platně zasílat jakákoli písemná právní jednání dle této smlouvy i do příslušné datové schránky formou datové zprávy (je třeba aktivace služby poštovní datová zpráva). Takové doručení, je-li v souladu s platnými právními předpisy, se považuje za platné doručení písemnosti dle této smlouvy. Smluvní strany dále sjednávají, že i pro tento případ mezi sebou ohledně doby doručení uplatní domněnku doby dojití stanovenou v § 573 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

IX.

Úpravy předmětu nájmu

Nájemce není oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a Odboru památkové péče Kanceláře prezidenta republiky stavební či jiné interiérové a exteriérové úpravy předmětu nájmu.

Za porušení této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 2 000,- (slovy dvatisíce korun českých). Porušení této povinnosti bude pronajímatelem rovněž považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou ve smyslu ustanovení článku V. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.1. písm. b) této smlouvy a může být ze strany pronajímatele důvodem k odstoupení od smlouvy.

X.

Převzetí předmětu nájmu

K datu zahájení doby nájmu bude předmět nájmu nájemci předán a mezi smluvními stranami o předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, že jej shledal bez zjevných faktických vad a potřeb oprav a že jej jako takový najímá.

XI.

Užívání předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k účelu v této smlouvě stanovenému tak, aby jeho činností nedocházelo k zásahům do pronajímatelovy příslušnosti hospodařit s předmětem nájmu a aby jeho činností nebyli nadměrným způsobem rušeni případní ostatní uživatelé objektu a jeho okolí.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 2 000,- Kč (slovy dvatisíce korun českých).

2. Nájemce je povinen uložit jednu sadu klíčů od předmětu nájmu v zapečetěné obálce s kontaktním jménem a telefonním spojením na klíčnici Hradní policie pro zajištění vstupu při mimořádné situaci. Nájemce je dále povinen při změně klíčů předat nový klíč na klíčnici Hradní policie.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč (slovy jedentisíc korun českých).

3. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit komplexní a pravidelnou běžnou údržbu a úklid předmětu nájmu.

Za nesplnění každé povinnosti uvedené v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 1 000,- (slovy jedentisíc korun českých).

4. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím určeným osobám vstup do předmětu nájmu za účelem oprav, revizí a technických kontrol, přičemž se pronajímatel zavazuje upozornit nájemce na konání případné akce alespoň 2 dny předem.
Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 1 000,- (slovy jedentisíc korun českých).
5. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy k ochraně státního majetku, kulturních památek, požární a bezpečnostní předpisy.
Za nesplnění povinností uvedených v tomto odstavci (v případě, že nedojde k nápravě ani po písemném upozornění nájemce pronajímatelem do tří dnů od doručení upozornění) se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 2 000,- (slovy dvatisíce korun českých).
6. Vyskytnou-li se v předmětu nájmu závady, k jejichž odstranění je povinen pronajímatel, zavazuje se nájemce bez zbytečného odkladu existenci takových závad oznámit pronajímateli; v případě havarijního stavu je k dispozici nepřetržitá linka 224 373 326.
Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 2 000,- (slovy dvatisíce korun českých).
7. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli každý případ škody, vzniklé na a v předmětu nájmu, bez zbytečného odkladu po jejím vzniku. Nájemce odpovídá za škodu, která pronajímateli vznikne jeho zaviněním či v souvislosti s jeho činností v předmětu nájmu a je povinen ji na své náklady okamžitě odstranit, nestanoví-li pronajímatel vzhledem k povaze škody jinak.
Za nesplnění povinností uvedených v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 2 000,- (slovy dvatisíce korun českých).
8. Nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, jsou povinni chovat se tak, aby v souvislosti s jejich činností, vyplývající z této smlouvy, nedošlo k poškození dobrého jména pronajímatele, Kanceláře prezidenta republiky, prezidenta republiky, popř. Pražského hradu.
Za nesplnění této povinnosti (v případě, že nedojde k nápravě ani po písemném upozornění nájemce pronajímatelem do 2 dnů od doručení upozornění) se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 2 000,- (slovy dvatisíce korun českých). Nájemce povinen uhradit vzniklou újmu, majetkovou i nemajetkovou, v plné výši způsobenou porušením této povinnosti.
9. Nájemce je zodpovědný za škody způsobené jeho zaviněním, které vznikly třetím osobám v souvislosti s jeho činností.
10. Nájemce je povinen zajistit plnění úkolů na úseku požární ochrany v rozsahu daném zákonem ČNR č. 133/1985 Sb., zákon o požární ochraně, v platném znění, zejména úkoly stanovené v § 6, 13, 15 a 16 výše uvedeného zákona.
11. Pronajímatel má právo komplexní kontroly předmětu nájmu a činnosti nájemce v něm a nájemce se zavazuje respektovat písemně vyjádřená stanoviska pronajímatele.
Za každé porušení této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 1 000,- (slovy jedentisíc korun českých).
12. Nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady likvidaci a odvoz odpadu vzniklého při jeho činnosti v předmětu nájmu, mimo předmět nájmu a areál Pražského hradu, v souladu platnými právními předpisy o odpadech. Nájemce nesmí dlouhodobě v předmětu nájmu skladovat žádný odpad.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 1 000,- (slovy jedentisíc korun českých).

13. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci nerušený výkon práva nájmu.

XII. Podnájem

Nájemce je oprávněn přenechat jiné osobě předmět nájmu, či jeho část, na dobu určitou, do podnájem jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

V případě porušení tohoto odstavce bude toto pronajímatelem považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou ve smyslu ust. Článku V. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.2. písm. c) a může být ze strany pronajímatele důvodem k výpovědi.

XIII. Překážky nájmu

1. Nájemce bere na vědomí a zavazuje se, že v případě potřeby upraví dobu provozu v předmětu nájmu dle oznámení pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje toto oznámení učinit bez zbytečného odkladu poté, co se o důvodu mimořádných opatření dozví.
2. Bude-li výkon práva nájmu znemožněn z důvodu tzv. vyšší moci, neplatí po tuto dobu nájemce pronajímateli nájemné.
3. Bude-li výkon nájmu znemožněn činností pronajímatele, má nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného, avšak jakákoliv další plnění v této souvislosti ze strany pronajímatele jsou dohodou stran vyloučena.

XIV. Zvláštní ujednání

1. Za pronajímatele je oprávněn jednat ve věcech souvisejících se správou předmětu nájmu, mimo úkonů týkajících se změn smluvního vztahu, ředitel Odboru nemovitého majetku (tel.: xxxxxx). Změnu v této osobě může pronajímatel provést jednostranným písemným oznámením nájemci.
2. Za nájemce je oprávněn jednat: xxxxxx, tel. xxxxxx.
3. Pronajímatel výslovně upozorňuje nájemce, že předmět nájmu není pojištěn a nájemce toto upozornění bere na vědomí a podpisem této smlouvy stvrzuje, že byl s touto skutečností seznámen.
4. Nájemce bere na vědomí, že případné pojištění nemovitosti pronajímatelem se nevztahuje na věci v ní se nacházející. Nájemce na své náklady zabezpečí svůj veškerý majetek a zařízení, které se nachází (či se budou nacházet) v předmětu nájmu.

XV. Vrácení předmětu nájmu

Nájemce se zavazuje předmět nájmu vyklidit a vyklizený vrátit pronajímateli nejpozději v poslední den nájemního vztahu, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení či ve změněném stavu tak, jak bylo ujednáno v souladu s touto smlouvou,

současně nájemce předá pronajímateli klíče od předmětu nájmu. K datu vrácení předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši Kč 2 000,- (slovy dvatisíce korun českých) a další smluvní pokutu ve výši Kč 500,- (slovy pětset korun českých) za každý den prodlení při nedodržení termínu předání objektu. Povinnost k náhradě případné škody tím zůstává nedotčena.

XVI.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla podepsána po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, neodporuje zákonu a nepřičí se dobrým mravům, a že jim není známa žádná okolnost, která by bránila jejímu uzavření.
2. Pronajímatel a nájemce se zavazují, že obchodní a technické informace, které jim byly svěřeny smluvním partnerem a které byly výslovně za tímto účelem označeny, nezpřístupní třetím osobám bez jeho předchozího písemného souhlasu a ani tyto informace nepoužijí pro jiné účely než pro plnění podmínek této smlouvy, a to po celou dobu trvání smlouvy i po jejím skončení, a to až do doby než se tyto informace stanou obecně známé. To neplatí v případě, kdy pronajímateli vznikne povinnost výše uvedené informace poskytnout podle obecně závazných právních předpisů, a dále bude-li o tyto informace požádán svým zřizovatelem. Smluvní strany sjednávají, že smlouva v uvedeném znění, může být kteroukoli ze smluvních stran zveřejněna v souladu s platnými právními předpisy.
3. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků, za předpokladu úplné bezvýhradné shody na jejich obsahu, bez připuštění byť nepatrných odchylek, podepsaných oběma oprávněnými zástupci smluvních stran, jakákoliv ústní ujednání o změnách této smlouvy budou považována za právně neplatná a neúčinná.
4. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran, s přihlédnutím k povinnostem stanoveným v zákoně č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři a nájemce jeden stejnopis.

V Praze dne

V Praze dne

.....
Josef Šindelář
jednatel
SP spol. s r.o.
(nájemce)

.....
Ing. Ivo Velišek, CSc.
ředitel
Správa Pražského hradu
(pronajímatel)