

Dnešního dne, měsíce a roku uzavřeli

Čj.: 1188/2012

**Národní galerie v Praze,**

se sídlem: Staroměstské nám. 12, Praha 1, PSČ 110 15,  
jednající Ing. Vladimírem Röselem, generálním ředitelem,  
bankovní spojení: \_\_\_\_\_ číslo účtu \_\_\_\_\_  
IČO: 00023281,

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

**La Forza, spol.s r.o.,**

se sídlem: Petýrkova 1995, Praha 4 – Chodov, PSČ:148 00,  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze,  
oddíl C., vložka 47989,

jednající Ondřejem Elišákem, jednatelem oprávněným k samostatnému jednání za společnost  
bankovní spojení: \_\_\_\_\_ číslo účtu \_\_\_\_\_

IČ: 25 08 08 90, DIČ: CZ25080890

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

tuto

## **Smlouvu o nájmu nebytových prostor, o nájmu části pozemku a nájmu movitých věcí**

*ve smyslu ustanoveníh zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů,  
dále ustanovení § 663 a násl. občanského zákoníku  
a zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.*

### **Preambule**

Česká republika je vlastníkem budovy č.p. 186-Salmovský palác na pozemku parc. č. 114, pozemku parc. č. 114 o výměře 1626 m<sup>2</sup>-zast. plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 115 o výměře 334 m<sup>2</sup>-zahrada, vše zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 48 pro kat. území Hradčany a obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Pronajímatel je příslušný hospodařit s touto budovou a pozemkem parc. č. 115 a z titulu tohoto práva je oprávněn přenechat nebytové prostory, které se nacházejí ve shora uvedené budově, včetně vybavení těchto nebytových prostor a část shora uvedeného pozemku, do nájmu včetně sjednávání smluv o nájmu nebytových prostor, nájmu části pozemku a nájmu movitých věcí.

Nájemce je společností s ručením omezeným s předmětem podnikání hostinská činnost a koupě zboží za účelem dalšího prodeje a prodej, a již od roku 1996 poskytuje gastronomické služby v prostorách zámku Nelahozeves a od roku 2003 také v Lobkoviczkém paláci na Pražském hradě.

## I. Předmět nájmu

- 1.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory nacházející se v 1. PP (suterénu) budovy včetně navazujících venkovních ploch č. p. 186-Salmovský palác v kat. území Hradčany a obci Praha (dále jen „nebytové prostory“), konkrétně popsané a uvedené v **příloze č. 1**

Celková výměra pronajatých nebytových prostor je **154,55 m<sup>2</sup>**.

Pronajímatel dále přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu část pozemku parc. č. **115** o výměře **242,69 m<sup>2</sup>** z celkové výměry pozemku 334 m<sup>2</sup> v kat. území Hradčany a obci Praha (dále jen část pozemku).

Pronajímáný nebytový prostor včetně přístupových vchodů a část pronajímaného pozemku jsou barevně znázorněny na půdorysném plánu v **příloze č. 2** této smlouvy.

Celková výměra pronajatých nebytových prostor a části pozemku činí **397,24 m<sup>2</sup>**.

Pronajímatel dále přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu základní zařízení gastru provozu, jehož seznam činí **přílohu č. 3** této smlouvy.

- 1.2. Pronajímatel dočasně nepotřebuje nebytové prostory, část pronajímaného pozemku a základní zařízení gastru provozu, které jsou uvedeny v preambuli a čl. I., odst. 1.1. této smlouvy k plnění funkcí státu nebo svých úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti ve smyslu ust. § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, a je tak oprávněn přenechat nebytové prostory, část pozemku a základní zařízení gastru provozu, do užívání nájemci na základě této smlouvy.
- 1.3. Nájemce byl pronajímatelem seznámen se skutečností, že s předmětnými nebytovými prostory pronajímatel hospodaří na základě zák. č. 219/2000 Sb., v platném znění, a dále, že pronajaté nebytové prostory jsou součástí památkově chráněného objektu a musí tedy dodržovat všechna opatření a omezení vyplývající z ustanovení platného zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči. S povinnostmi vyplývajícími z uvedených zákonů je nájemce povinen v nezbytném rozsahu se seznámit.
- 1.4. Nájemce nebytové prostory, část pozemku a základní zařízení gastru provozu za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přijímá.
- 1.5. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že po odstranění překážky na straně pronajímatele se stanou předmětem nájmu rovněž přiléhající prostory tzv. salonku o výměře 33 m<sup>2</sup>, které pronajímatel rovněž dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo svých úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Prostory se stanou předmětem dodatku k této smlouvě nejpozději do 30 dnů ode dne odstranění překážky na straně pronajímatele; měsíční nájemné za tento nebytový prostor bude činit 30 000,- Kč.

## II. Účel nájmu

- 2.1. Účelem nájmu je provozování hostinské činnosti a to provoz kavárny v nebytových prostorách a dále části pozemku pro provoz letní zahrádky kavárny v souladu

s živnostenským oprávněním nájemce a s kolaudačním rozhodnutím za podmínek dále uvedených. Živnostenské oprávnění je **přílohou č. 4** této smlouvy. Kolaudační rozhodnutí tvoří **přílohu č. 5** této smlouvy.

2.2. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory, část pozemku a základní zařízení gastru provozu pouze k provozování činnosti stanovené v čl. II. odst. 2.1. této smlouvy, a to tak, že její forma nebude v rozporu s významem a posláním Národní galerie v Praze. Za účelem vyloučení pozdějších sporů ohledně interpretace termínu „význam a poslání Národní galerie“ se stanoví, že v rozporu s významem a posláním Národní galerie v Praze **nejsou** následující činnosti, které je nájemce oprávněn v pronajatých nebytových prostorách a části pozemku provozovat:

- provozování kavárny;
- poskytování gastronomických služeb organizovaným skupinám,
- pořádání firemních akcí,
- pořádání kulturních akcí, např. koncerty vážné hudby,
- svatby,

přičemž pořádání firemních akcí a pořádání kulturních akcí se musí stát vždy předmětem speciální smlouvy mezi nájemcem a pronajímatelem.

### III.

#### Nebytové prostory,

část pozemku a základní zařízení gastru provozu

- 3.1. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav nebytových prostor, části pozemku a základního zařízení gastru provozu, které odpovídají účelu nájmu shora uvedenému a že nebytové prostory, část pozemku a základní zařízení gastru provozu v tomto stavu do nájmu přijímá.
- 3.2. Nájemce není oprávněn dát pronajaté nebytové prostory, část pozemku a základní zařízení gastru provozu dále do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 3.3. Nájemce je oprávněn po dohodě s pronajímatelem umístit na vhodném místě (místech) orientační poutač či tabuli. Za dodržení platných předpisů upravujících státní památkovou péči a obecních /např. OÚ/ předpisů, upravujících používání firemních poutačů a označení provozovny odpovídá nájemce. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci veškerou možnou součinnost při jednání s dotčenými orgány státní správy za účelem povolení umístění takového poutače na dohodnutém místě a podobě.
- 3.4. Nájemce není oprávněn do předmětných prostor umístit své sídlo, a to ani pro administrativní a evidenční účely.

### IV.

#### Doba nájmu

- 4.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu čtyř let od 1.8.2012 do 31.7.2016.
- 4.2. Pronajímatel se zavazuje pronajaté prostory, část pozemku a základní zařízení gastru provozu dále pronajmout nájemci na maximálně stejné období po skončení tohoto nájmu za stejných podmínek v případě, že nebude nebytové prostory, část pozemku a základní zařízení gastru provozu nadále potřebovat k plnění svých funkcí či funkcí státu nebo bude-

li dalším pronajmutím nebytových prostor, části pozemku a základního zařízení gastru provozu dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci než při zachování hlavního účelu, ke kterému NG slouží, a to za podmínky, že se pronajímatel rozhodne nebytové prostory, část pozemku a základní zařízení gastru provozu nadále pronajímat, nájemce řádně plní své závazky z této smlouvy a nájemce současně požádá, nejpozději 1 měsíc před ukončením právního vztahu z této smlouvy, o obnovení nájemního vztahu. Výše nájemného bude určena budoucími podmínkami trhu.

- 4.3. Pronajímatel výslovně souhlasí s tím, aby nájemce instaloval své zařízení do nebytových prostor potřebné k účelu nájmu před zahájením nájmu a zavazuje se, že od 1.8.2012 umožní nájemci přístup do těchto prostor za účelem jeho instalace. Pronajímatel však neodpovídá v této době za žádné škody na movitých věcech vnesených do těchto prostor nájemcem ani za škody na věcech a zdraví způsobené třetím osobám v důsledku instalace zařízení a přípravy prostor nájemcem za účelem jejich užívání v souladu s touto smlouvou. Naopak nájemce po tuto dobu odpovídá pronajímateli za škodu způsobenou na majetku ČR s příslušností hospodařit pro pronajímatele. Do doby zahájení nájmu se pronajímatel zavazuje zajistit, že nebytové prostory budou uzamčeny a nebude do nich umožněn vstup neoprávněným osobám, vyjma osob písemně určených nájemcem.

## V. Nájemné a služby

- 5.1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nebytové prostory, část pozemku a základní zařízení gastru provozu vymezené v čl. I. této smlouvy:
- a) celkové nájemné ve výši **95.809,- Kč** (slovy devadesátpěttisícsmsetdevět korun českých) měsíčně, z toho nájemné za nebytové prostory a část pozemku ve výši 80.017,- Kč bez DPH měsíčně, nájemné za základní zařízení gastru provozu ve výši 13.160,- Kč a 20% DPH ve výši 2.632,- Kč měsíčně, kdy platba DPH a výše její sazby bude vždy upravena dle změny platných právních předpisů.
  - b) zálohu na služby ve výši **24 046,- Kč** (slovy dvacetčtyřtisícčtyřicetšest korun českých) měsíčně, z toho záloha na elektřinu 13 570,- Kč, plyn 10 030,- Kč, vodné, stočné 446,- Kč.
- 5.2. Nájemné v částce 95 000,- Kč a zálohu na služby v částce 24 046,- Kč bude nájemce hradit v pravidelných měsíčních platbách dle faktur pronajímatele a ve lhůtě splatnosti 14 dnů ode dne odeslání faktury na účet pronajímatele u Komerční banky č. ú variabilní symbol: číslo konkrétní faktury.
- 5.3. Vyúčtování záloh na služby provede pronajímatel do 20. dne následujícího měsíce po ukončení čtvrtletí. Vzájemné pohledávky plynoucí z vyúčtování záloh na služby budou vyrovnány pronajímatelem při předání vyúčtování nájemci formou faktury/dobropisu. Metodika vyúčtování za poskytované služby vychází z poměru užívaných ploch a je **přílohou č. 6** této smlouvy.
- 5.4. Poskytované služby spojené s pronájmem nebytového prostoru nezahrnují telefonní poplatky za pobočkové linky a připojení k internetu, které budou v případě užívání těchto služeb fakturovány měsíčně dle tarifkace hovorů ústřednou Salmovského palác a včetně standardního poplatku pronajímatele za poskytnuté připojení telefonů a internetu. Specifické požadavky na úklidové práce objedná nájemce u úklidové firmy objektu na vlastní náklady.

- 5.5. V případě, že nájemce bude v prodlení se zaplacením nájemného a zálohy na služby, zavazuje se uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky za každý započatý den prodlení. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla částka připsána na účet pronajímatele.
- 5.6. Dohodnutou výši nájemného a poskytovaných služeb je oprávněn pronajímatel zvýšit podle indexu cen tržních služeb Českého statistického úřadu za pronájem vlastní nemovitosti.
- 5.7. V případě, že dojde k mimořádnému uzavření některého z prostorů, které jsou předmětem této smlouvy, z důvodů na straně pronajímatele (zejména z provozních důvodů, havárie ústředního vytápění, vody, elektroinstalace, klimatizace, provádění rekonstrukce, apod.) a toto uzavření přesáhne dobu 2 kalendářních dnů, bude úhrada za nájem a služby snížena o alikvotní částku podle délky uzavření provozu a výměře uzavřených prostor. O uzavření musí být pořízen zápis podepsaný oběma smluvními stranami.
- 5.8. Nájemce složí do 15ti dnů na účet pronajímatele ode dne uzavření této smlouvy kauci ve výši jednoho celkového měsíčního nájmu, která zůstane na účtu pronajímatele podle podmínek stanovených v bodě 5.9. tohoto odstavce.
- 5.9. Po skončení nájmu nebytových prostor, části pozemku a základního zařízení gastru provozu pronajímatel vrátí nájemci nevyčerpané peněžní prostředky dle čl. V. odst. 5.8. této smlouvy, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce nebytové prostory vyklidil a vyklizené předal pronajímateli, nedohodnou-li se písemně jinak, a to na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 5.10. Pokud si nájemce zajistí samostatnou přípojku internetu a všech telefonních linek, nebude pronajímatel nájemci ve službách účtovat připojení k internetu a užívání telefonních linek.

## VI. Vybavení prostor

- 6.1. Vedle základního zařízení gastru provozu uvedeného v **příloze č. 2** této smlouvy další vybavení mobiliářem a dalšími potřebnými předměty v nebytových prostorách zajišťuje nájemce na vlastní náklady.

## VII. Provozní podmínky

- 7.1. Otevírací doba nebytových prostor pro veřejnost bude shodná s otevírací dobou výstav, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce si může vlastní provozní dobu prodloužit do 22.00 hodin. Další prodloužení provozní doby je možné pouze s písemným souhlasem pronajímatele a po dohodě s ostrahou objektu.
- 7.2. Pronajímatel zajistí, aby v nebytovém prostoru nájemce byly potřebné hasicí přístroje a další zařízení, vše ve smyslu požární zprávy a směrnice pro tento nebytový prostor. Současně bude pronajímatel zajišťovat pravidelné revize těchto hasicích přístrojů a zařízení a dále vše doplňovat ve smyslu platných předpisů o požární ochraně. Pro požární ochranu platí „Dohoda o společném zabezpečování některých úkolů na úseku požární

ochrany v objektu“ uzavřená mezi pronajímatelem a nájemcem a požární řád objektu Salmovského paláce, které jsou nedílnou součástí **přílohy č. 7** této smlouvy.

- 7.3. Nájemce bude mít k dispozici jeden klíč od pronajatého nebytového prostoru dle čl. 1. odst. 1.1. této smlouvy, který převezme každý den na začátku pracovní doby nájemce na recepci určené k obsluze objektu nájemcem určený zaměstnanec, kdy po skončení pracovní doby nájemcem určený zaměstnanec klíč odevzdá v zapečetěné schránce opět na recepci. Seznam zaměstnanců nájemce oprávněných k převzetí a odevzdání klíče od pronajatého nebytového prostoru dle čl. 1. odst. 1.1. této smlouvy je uveden v předávacím protokolu, který je **přílohou č. 7** této smlouvy. Pronajímatel má k dispozici ostatní klíče od pronajatého nebytového prostoru dle čl. 1. odst. 1.1. této smlouvy, které jsou uloženy v zapečetěné schránce v operačním středisku pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn tyto klíče použít pouze v případě nenadálé události, přičemž tuto skutečnost neprodleně oznámí nájemci a pořídí protokolární úřední zápis. Nájemce není oprávněn měnit klíčový systém bez písemné dohody se správou objektu.
- 7.4. Klíče od vstupů do veřejných prostor NG souvisejících s předmětem nájmu jsou uloženy v recepci obsluhy objektu pronajímatele v zapečetěné schránce. Odemykání a zamykání těchto vstupů provádí za přítomnosti BP zaměstnanci nájemce uvedení v předávacím protokolu, který je **přílohou č. 7** této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn tyto klíče použít pouze v případě nenadálé události, přičemž tuto skutečnost neprodleně oznámí nájemci a pořídí protokolární úřední zápis.
- 7.5. Nájemce je povinen své zaměstnance seznámit se zásadami stanovenými touto smlouvou, s provozním řádem kavárny, který je nedílnou součástí **přílohy č. 7** této smlouvy, dále Dohodou o společném zabezpečování některých úkolů na úseku požární ochrany v objektu Salmovského paláce, uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem a platnou směrnicí o požární ochraně objektu Salmovského paláce, přičemž ustanovení o tom, že byli s těmito zásadami, provozním řádem kavárny, Dohodou o společném zabezpečování některých úkolů na úseku požární ochrany v objektu Salmovského paláce a platnou směrnicí o požární ochraně objektu Salmovského paláce, seznámeni a jsou povinni se jimi řídit bude uvedeno v pracovní smlouvě uzavřené mezi nájemcem a jeho zaměstnancem.
- 7.6. Nájemci není povolen vstup do ostatních prostor Salmovského paláce vyjma přístupových komunikací. Zásobování musí přednostně probíhat v hodinách mimo otevírací dobu výstav a expozic z nádvoří z Hradčanského náměstí do východního křídla paláce. Pronajímatel bere na vědomí, že tato část nádvoří je podsklepena nevyužívanými sklepy a neumožňuje vjezd těžších vozidel než jsou běžná dodávková vozidla. Nádvoří Salmovského paláce neslouží pro parkování vozidel. Jako služební vstup užívá nájemce vstup přes vrátnici a vstupní halu Schwarzenberského paláce. Vyjma vstupu návštěvníků Národní galerie v Praze z budovy je pro vstup hostů nájemce oprávněn používat ještě vchody do Salmovského paláce z Hradčanského náměstí vstupem za sochou T.G. Masaryka a z ulice Ke Hradu, jak je vyznačeno v **příloze č. 1** této smlouvy.
- 7.7. Po ukončení provozu jsou zaměstnanci nájemce povinni denně před svým odchodem z místností zkontrolovat jejich stav z hlediska bezpečnosti (oheň, elektřina, voda a vniknutí neoprávněných osob) a řádně je uzamknout.
- 7.8. Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách úklid a běžnou údržbu (zejména nátěry a malování, výměna světelných zdrojů, opravy dveří, zámků a kování dveří, sanitární vybavení WC) na vlastní náklady. Údržbu a opravy zařízení pevně spojených se stavbou provádí odborná firma pronajímatele na náklady pronajímatele (svítidla, zásuvky,

topná tělesa, klimatizační zařízení). Běžnou údržbou není nájemce oprávněn měnit charakter a vzhled prostoru. Povinnost pravidelného úklidu se dále vztahuje také na přilehlou chodbu a WC pro veřejnost a to chodbu č. 1S.02a, 1S.02b, 1S.08 a WC č. 1S.06, 1S.05 a 1S.06. Nájemce je dále povinen celoročně provádět úklid chodníku okolo budovy, kde se pronajaté nebytové prostory nachází.

- 7.9. Převzetí předmětu nájmu je obsahem předávacího protokolu, který je přílohou č. 7 této smlouvy.

### VIII. Vzájemné vztahy

- 8.1. Pronajímatel odevzdal nájemci pronajímané nebytové prostory, část pozemku a základní zařízení gastru provozu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a zavazuje se v tomto stavu je svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajatých nebytových prostor, části pozemku a základního zařízení gastru provozu spojeno.
- 8.2. Pronajímatel se zároveň zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor, části pozemku a základního zařízení gastru provozu.
- 8.3. Nájemce je povinen sjednat pojištění svého majetku, vneseného do pronajatých prostor anebo v nich instalovaného, jakož i pojištění odpovědnosti za škody způsobené jinému.
- 8.4. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory, část pozemku a základního zařízení gastru provozu v rozsahu uvedeném v této smlouvě, přičemž je povinen užívat tyto nebytové prostory, část pozemku a základní zařízení gastru provozu s péčí řádného hospodáře a hradit náklady spojené s jejich drobnými opravami a s obvyklým udržováním.
- 8.5. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se předmět nájmu nachází.
- 8.6. Jakékoliv stavební úpravy nebo změny užívání pronajatých nebytových prostor, části pozemku a základního zařízení gastru provozu mohou být prováděny výhradně na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na náklad nájemce.
- 8.7. Nájemce oznámí pronajímateli na interní tel. linku (nepřetržitá služba) bez zbytečného odkladu závady, které brání řádnému užívání pronajatých prostor, jakož i potřebu oprav a údržby, kterou má provést pronajímatel a umožnit vstup do těchto prostor za účelem kontroly a provedení oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
- 8.8. Pronajímatel se zavazuje zajistit a uhradit obnovu užívaného majetku pronajímatele pouze v případě, že k jeho poškození, zničení, příp. ztrátě funkčnosti, nedošlo zaviněným jednáním nájemce nebo jeho zaměstnanců či osob, které se svolením nájemce se v uvedených prostorách zdržují. Jinak nájemce odpovídá za škody podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

- 8.9. Nájemce se zavazuje respektovat skutečnost, že pronajaté nebytové prostory jsou součástí památkově chráněného objektu a musí tedy dodržovat všechna opatření a omezení vyplývající z ustanovení platného zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 8.10. Nájemce se zavazuje seznámit se a dodržovat příslušná opatření pronajímatele na úseku bezpečnosti a ochrany objektu a sbírek, protipožární a další bezpečnostní předpisy a dbát v těchto záležitostech pokynů pracovníků útvaru bezpečnosti a ochrany sbírek Národní galerie v Praze (viz také Provozní řád kavárny a Požární řád objektu, které tvoří nedílnou součást Předávacího protokolu - příloha č. 7).
- 8.11. Pronajímatel poskytne nájemci možnost užívání instalovaných pobočkových telefonních linek a souhlasí s tím, že nájemce bude mít v souladu s platnými předpisy připojena mimo běžné telefonní přístroje i další komunikační zařízení. Pronajímatel nemá námitek proti převedení linek nájemcem na jiného operátora a to na náklady nájemce. Pronajímatel poskytne nájemci možnost nepřetržitého připojení k internetu prostřednictvím místní sítě pronajímatele a to bez omezení množství přenesených dat.
- 8.12. Nájemce umožní během pracovní doby přístup technické obsluze pronajímatele do technických místností, a to vždy po předchozí dohodě s pronajímatelem.
- 8.13. Pronajímatel bude nájemci v rámci služeb zajišťovat dodávku elektřiny, plynu, topení, teplé a studené vody, klimatizace, vzduchotechniky, a další služby jak jsou uvedeny v této smlouvě a jejich přílohách.
- 8.14. Organizační a platební podmínky krátkodobého výhradního užití souvisejících veřejnosti přístupných prostor musí sjednat nájemce včas a na vlastní náklady s pronajímatelem. Cena za takové využití prostor se vždy stanoví speciální smlouvou.
- 8.15. Konání akcí a mimořádný provoz v souvisejících, veřejnosti přístupných prostorech, oznámí pronajímatel nájemci bez zbytečného prodlení.
- 8.16. Nájemce bude poskytovat zaměstnancům pronajímatele občerstvení za cenu sníženou o 50 % oproti ceně uvedené v ceníku (sleva se netýká alkoholických nápojů). Pravidla pro poskytování snížené ceny budou stanovena dodatkem k této smlouvě, který bude uzavřen do 31. 8. 2012

## IX.

### Smluvní pokuta

- 9.1. Pro případ nesplnění povinností vyplývajících z této smlouvy nájemcem se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Za porušení smlouvy nájemcem se považuje zejména provedení stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele, anebo hrubé poškození podlahové krytiny.
- 9.2. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo na náhradu škody.

## X.

### Ukončení nájmu

- 10.1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

- 10.2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět před uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán pouze z důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu pouze z důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- 10.3. Nájemce je oprávněn, pokud mu nebude provoz prosperovat nebo jinak vyhovovat ukončit nájemní smlouvu výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena pronajímateli.
- 10.4. Výpovědní lhůta, není-li ve smlouvě ujednáno jinak, činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhému účastníkovi.
- 10.5. V případě výpovědi z nájmu pronajímatelem z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 písm. a), b) a d) zákona č. 116/1990 Sb., se smluvní strany dohodly, že výpovědní lhůta činí jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhému účastníkovi.
- 10.6. Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, odpadne-li pronajímatelova dočasná nepotřebnost předmětu nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci jeho předmětu činnosti. (§ 27 z. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky) nebo pokud nájemce nebytové prostory nebo jejich část podnajme. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci odpadnutí dočasné nepotřebnosti předmětu nájmu 5 kalendářních dnů před doručením odstoupení od této smlouvy. Odstoupení od této smlouvy je účinné vůči nájemci okamžikem jeho doručení na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nájemce je povinen v takovém případě nebytové prostory vyklidit do tří měsíců od doručení oznámení nájemce o odstoupení od smlouvy.
- 10.7. V případě ukončení nájmu nájemce je povinen nebytový prostor a část pozemku vyklidit a vyklizený odevzdat pronajímateli nejpozději v poslední den výpovědní lhůty. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn vyklidit nebytový prostor a část pozemku, a to na náklady nájemce. V takovém případě je pronajímatel oprávněn věci nájemce nacházející se v nebytových prostorách zadržet a zřídit tak zadržovací právo. O předání nebytových prostor při ukončení nájemního vztahu sepíše obě smluvní strany protokolární zápis.
- 10.8. Předmět smlouvy bude předán k poslednímu dni nájmu nepoškozený, uklizený a vyklizený. Pronajaté nebytové prostory, část pozemku a základního zařízení gastru provozu se musí nacházet ve stavu, ve kterém byly nájemci předány s přihlédnutím k odpovídajícímu běžnému opotřebení a k opravám či úpravám, které byly provedeny pronajímatelem nebo jeho prostřednictvím či s jeho souhlasem nájemcem. Nájemce dokončí případné opravy uvedené v předávacím protokolu v dohodnutém termínu a kvalitě. Při nesplnění této povinnosti zaplatí nájemce smluvní pokutu ve výši 500,- (pět set) Kč za každý den prodlení, při prodlení 21 kalendářních dnů je pronajímatel oprávněn provést vyklizení pronajatých prostor a případné opravy na náklady nájemce a bez dalších náhrad škod na majetku nájemce.

**XI.**  
**Závěrečná ustanovení**

- 11.1. Pokud jsou v této smlouvě uvedeny přílohy, tvoří tyto její nedílnou součást.
- 11.2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí být uzavřeny písemně formou dodatku po dohodě obou smluvních stran, jinak jsou neplatné.
- 11.3. Tato smlouva se řídí příslušnými ustanoveními z. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích a ustanoveními občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.
- 11.4. K projednávání všech hospodářských, technických a provozních záležitostí s nájemcem je za pronajímatele oprávněn vedoucí správy objektu  
mobil: na adrese: Národní galerie v Praze, Sternberský  
palác, Hradčanské nám. 15, Praha 1.
- 11.5. Nájemce zastupuje v běžných technických a organizačních věcech pan
- 11.6. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy nepřecházejí na právního nástupce nájemce.
- 11.7. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každý z účastníků obdrží po jednom stejnopise.
- 11.8. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami.
- 11.9. Písemnosti se považují za doručené převzetím adresáta, nebo pátý pracovní den poté co byla písemnost uložena na příslušné doručovací poště. Lhůta se počítá od následujícího dne po uložení zásilky.

V Praze dne .....

V Praze dne 1.8.2012

Pronajímatel:

Nájemce:

.....  
za **Národní galerii v Praze**  
**Ing. Vladimír Rösel**, generální ředitel

.....  
za **La Forza, spol.s r.o.**  
**Ondřej Elišák**, jednatel

Seznam příloh ke smlouvě č. 1168/2012

- Příloha č. 1 Specifikace nebytového prostoru  
Příloha č. 2 Půdorys nebytového prostoru  
Příloha č. 3 Seznam základního zařízení gastru provozu  
Příloha č. 4 Živnostenské oprávnění nájemce

- Příloha č. 5 Kolaudační rozhodnutí  
Příloha č. 6 Metodika vyúčtování služeb  
Příloha č. 7 Předávací protokol nebytového prostoru, jehož nedílnou součástí tvoří Požární řád objektu a Provozní řád kavárny  
Příloha č. 8: Rozšíření pojistné smlouvy nájemce o krytí škod v prostorách, které jsou předmětem této nájemní smlouvy