



Správa
Pražského hradu

Č.j. SPH 885/2016

SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU

č.par. 785, k.ú. Hradčany

podle ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Správa Pražského hradu

sídlem: Hrad I. nádvoří č.p. 1, Hradčany, 119 08 Praha 1

IČO: 49366076

DIČ: CZ49366076

právní forma: příspěvková organizace

zastoupena: Ing. Ivo Velíškem, CSc., ředitelem

bankovní spojení: xxxxx, č. účtu: xxxxx

(dále jen „pronajímatel“)

a

České Deli a.s.

sídlem: Praha 10, Kobyláková 1370/5, PSČ 102 00

IČ: 27253406

DIČ: CZ27253406

zastoupena: Ing. Petrem Conkem, členem představenstva

bankovní spojení: xxxxx, č. účtu: xxxxx

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 9999

(dále jen „nájemce“)

Nájemní smlouva o nájmu pozemku se uzavírá v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

I. Pronajímatel

Pronajímateli přísluší hospodařit s nemovitostí - pozemkem č. parcelní 785 v katastrálním území Hradčany, obec Praha, zapsanou na listu vlastnictví č.34, pro katastrální území Hradčany, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu a je oprávněn přenechat uvedenou nemovitost do nájmu.

II. Nájemce

Nájemce je obchodní společností podnikající, na základě zápisu v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9999, v předmětu podnikání: hostinská činnost. Kopie výpisu z obchodního rejstříku nájemce tvoří nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy.

K výkonu své činnosti potřebuje nájemce část pozemku pronajímatele uvedeného v čl. I. této smlouvy a specifikovaného v čl. III. této smlouvy.

III. Popis předmětu nájmu

Předmětem nájmu je část pozemku č. parcelní 785 o výměře **40 m²**, uvedeného v čl. I. této smlouvy.

Výše uvedenou část pozemku je nájemce oprávněn užívat v období od 1. března do 31. října každého roku trvání nájmu následujícím po prvním roce trvání smlouvy jako předzahrádka přilehlé kavárny. Na pozemku je nájemce oprávněn umístit prodejní chladicí vitríny dle návrhu schváleného pronajímatelem.

Uvedená část pozemku je přesně specifikována ve výkresové dokumentaci tvořící přílohu č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

(vše dále označováno jako „**předmět nájmu**“)

IV. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci od data účinnosti této smlouvy předmět nájmu za tím účelem, aby jej nájemce užíval k provozování hostinské činnosti – sezónní předzahrádky přilehlé kavárny a pro činnosti s tím související, a to v souladu se svým záměrem a potřebou. Změny či rozšíření sortimentu podléhají předchozímu písemnému schválení pronajímatelem.

V. Doba nájmu

1. Nájem předmětu nájmu, specifikovaného v čl. I. a III. této smlouvy, se sjednává na dobu **určitou, a to od účinnosti této smlouvy do 31.3.2019.**
2. *2.1. Pronajímatel může kdykoliv odstoupit od této smlouvy, jestliže:*
 - a) v souladu s ustanovením § 27 odstavec 1 zák.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, bude potřebovat předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti či jeho využitím dosáhne účelnějšího či hospodárnějšího využití při zachování hlavního účelu, ke kterému mu předmět nájmu slouží
 - b) pokud 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, nebo že mu hrozí značná škoda a nájemce užívá takovým způsobem předmět nájmu

- i přes písemnou výstrahu pronajímatele, nájemce, ač byl písemně upomenut, nezaplatil splatné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného),
- 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.

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

2.2. Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu, jestliže:

- a) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného či úhrad za média a služby,
- b)
- 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,
- c) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal.

Pro případ výpovědi se sjednává tříměsíční výpovědní lhůta, která začíná běžet dnem následujícím po doručení písemné výpovědi druhému účastníkovi.

2.4. Pronajímatel a nájemce mohou smlouvu ukončit před uplynutím doby nájmu stanovené v čl. V. Doba nájmu, odst. 1 dohodou.

VI. Nájemné

1. Užívání předmětu nájmu se sjednává za úplatu - nájemné se sjednává dohodou účastníků ve výši **226.192,- Kč** (slovy: dvěštdvacetšesttisícjednostodevadesátdvě koruny české) **ročně** za celý předmět nájmu (tj. předzahrádka o celkové výměře 40 m²).

Rozpis plateb pro období od účinnosti smlouvy do 31.3.2017:

II. čtvrtletí 2016

Platba za nájem plochy (období od účinnosti smlouvy. – 30.6.) 84.822,- Kč

III. čtvrtletí 2016

Platba za nájem plochy (období 1.7. – 30.9.) 84.822,- Kč

IV. čtvrtletí 2016

Platba za nájem plochy (období 1.10. – 31.10.) 28.274,- Kč

I. čtvrtletí 2017

Platba za nájem plochy (období 1.3. – 31.3.) 28.274,- Kč

2. Nájemné je splatné **v měsíčních splátkách dopředu**, vždy nejpozději do 15. dne měsíce, za který platba přísluší, a to převodem z účtu nájemce na k tomuto účelu pronajímatelem označený účet: xxxxxx č. účtu xxxxx, variabilní symbol xxxx.

3. Rozhodným datem platby nájemného je datum připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
4. Nájemné bude pronajímatelem valorizováno jednou ročně procentuální hodnotou indexu spotřebitelských cen ČSÚ (CPI – Consumer Price Index), zveřejněného za předchozí kalendářní rok, a to počínaje rokem 2017. Zvyšovat se bude plná výše nájemného za předchozí období. O zvýšení nájemného informuje pronajímatel nájemce dopisem nejpozději do 31. března příslušného roku, nájemné se takto zvyšuje s účinností od 1.dubna.
5. V částce nájemného nejsou zahrnuty platby na úhradu služeb, jejichž poskytování je s nájmem spojeno, případně další platby sjednané dle této smlouvy.

VII.

Smluvní pokuta

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pro případ opožděné platby nájemného, či jeho částí dle této smlouvy, se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení se zaplacením nájemného.
2. Veškeré smluvní pokuty sjednané touto smlouvou je nájemce povinen uhradit na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem, splatného dnem na něm uvedeným.

VIII.

Změny okolností

1. Dle ustanovení § 27 odst. 6 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, neudělí pronajímatel předchozí souhlas s převodem nájmu v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti nájemce.
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 nebo místa podnikání,
- b) změnu bankovního spojení nájemce,
- c) změnu nebo ztrátu způsobilosti nájemce k provozování činnosti, pro kterou byl předmět nájmu pronajat.

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

Za porušení povinností uvedených v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pět tisíc korun českých).

3. Smluvní strany se dohodly, že veškerou vzájemnou korespondenci budou považovat za doručenu i zasláním na poslední známou adresu nájemce a to dnem vrácení zásilky poštou z důvodu, že nájemce přijetí zásilky zmařil (nepřevzetím zásilky, odmítnutím převzetí, příp. z důvodu včas neoznámené změny adresy).

IX. Úpravy předmětu nájmu

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

Za porušení této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 20 000,- (slovy dvacet tisíc korun českých). Porušení této povinnosti bude pronajímatelem rovněž považováno za užívání nebytových prostor 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

Vzhledem k tomu, že nájemce doposud užíval předmět nájmu na základě smlouvy č.j. SPH 2559/2010 ze dne 14.4.2011, ve znění jejího pozdějšího dodatku č. 1 č.j. SPH 1168/2011, do 31.3.2016, upouští se od předání předmětu nájmu nájemci. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, že jej shledal bez zjevných vad a potřeb oprav jako způsobilý k jeho činnosti a sjednanému účelu dle této smlouvy, a že jej jako takový nájímá.

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 příslušnosti k hospodaření pronajímatele a aby jeho činností nebyli nadměrným způsobem rušeni nájemci ostatních domů ve Zlaté uličce u Daliborky a okolí.
Za porušení této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 25 000,- (slovy dvacet pět tisíc korun českých)
2. Nájemce se zavazuje provádět úklid předmětu nájmu na vlastní náklady. V případě nepříznivých klimatických podmínek (např. sníh, náledí, kroupy), zejména v zimním období se nájemce zavazuje na předmětu nájmu odklízet sníh. Při odklizení sněhu a náledí nesmí nájemce používat chemické prostředky.
Za nesplnění každé povinnosti uvedené v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnáct tisíc korun českých).
3. Nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady likvidaci a odvoz odpadu, vzniklého při jeho činnosti v předmětu nájmu, mimo areál Pražského hradu, a to v souladu s platným Dopravním řádem pronajímatele (viz příloha č. 3 této smlouvy) a platnými právními předpisy o odpadech. Nájemce nesmí dlouhodobě v předmětu nájmu skladovat žádný odpad (např. obalový materiál apod.)
Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 10 000,- (slovy deset tisíc korun českých).
4. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím určeným osobám vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly.
Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnáct tisíc korun českých).
5. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy k ochraně státního majetku, kulturních památek, požární a bezpečnostní předpisy, jakož i interní předpisy

pronajímatele k režimu a provozu v chráněné oblasti Pražského hradu a zároveň se zavazuje poučit o obsahu příslušných předpisů své zaměstnance.

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 15 000,- (slovy patnácttisíc korun českých).

Při podpisu této smlouvy nájemce obdrží vždy po jednom výtisku výše uvedených interních předpisů (viz příloha č. 3 této smlouvy). Pronajímatel předloží nájemci změny interních předpisů či nově vydané interní předpisy bez zbytečného odkladu po nabytí jejich platnosti. Nájemce se zavazuje změněným zněním řídit.

6. Nájemce se zavazuje provádět veškeré úkony související s vjezdem k předmětu nájmu v souladu s ustanoveními Dopravního řádu pronajímatele (viz příloha č. 3 této smlouvy). Tj. nájemce je zejména oprávněn realizovat zásobování předmětu nájmu denně pouze v době od 6 hod do 9 hod; vjíždět do areálu Pražského hradu pouze ulicí Na Opyši, přes ulici Jiřská až do ulice Zlatá ulička u Daliborky, nejdále však k domu čp. 32.
7. 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 xxxx.
Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 10 000,- (slovy desettisíc korun českých).
8. 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. V případě, kdy odstranění škody bude dle rozhodnutí pronajímatele vyžadovat odborný restaurátorský zásah, vyhrazuje si pronajímatel právo volby restaurátora.
Za nesplnění povinností uvedených v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnácttisíc korun českých).
9. 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 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 15 000,- (slovy patnácttisíc korun českých).
10. Nájemce je zodpovědný za škody způsobené jeho zaviněním, které vznikly třetím osobám v souvislosti s jeho podnikatelskou činností na Pražském hradě.
11. Osazení, umístění a charakter informačních tabulí nájemce podléhá předchozímu písemnému schválení pronajímatelem.
Za porušení tohoto ustanovení se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 20 000,- (slovy dvacettisíc korun českých).
12. 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. Pokud nájemce provozuje práce se zvýšeným požárním nebezpečím, je povinen na tuto skutečnost upozornit

referenta BOZP a PO pronajímatele – na tel. xxxxx, a to dva pracovní dny předem. V případě, že budou při kontrole zajištění požární ochrany referentem BOZP a PO pronajímatele zjištěny neshody s platnou legislativou, je nájemce povinen na základě písemného zápisu vyhotoveného referentem BOZP a PO pronajímatele odstranit zjištěné nedostatky ve stanoveném termínu. Nebudou-li zjištěné nedostatky ve stanoveném termínu odstraněny, bude toto pronajímatelem považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou ve smyslu ust. článku V. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.1. písm. b) a může být ze strany pronajímatele důvodem k odstoupení od smlouvy.

13. Pronajímatel má právo komplexní kontroly předmětu nájmu a činnosti nájemce v něm, včetně práva vyjadřovat se k exteriérovému vybavení a k nabízenému sortimentu a nájemce se zavazuje respektovat písemně vyjádřená stanoviska pronajímatele.
Za každé porušení této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 10 000, - (slovy deset tisíc korun českých).
14. Nájemce se zavazuje, že obsluhující personál bude mít vzorné chování a vystupování a bude jazykově vybaven pro styk se zahraničními návštěvníky Pražského hradu.
15. 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

Nájemce bere na vědomí a zavazuje se, že v případě potřeby upraví dobu provozu v předmětu nájmu dle oznámení pronajímatele v souvislosti s mimořádnými opatřeními v areálu Pražského hradu. Pronajímatel se zavazuje toto oznámení učinit bez zbytečného odkladu po té, co se o důvodu mimořádných opatření dozví.

Bude-li výkon práva nájmu znemožněn z důvodu tzv. vyšší moci, neplatí po tuto dobu nájemce pronajímateli nájemné.

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.: xxxxx). Změnu v této osobě může pronajímatel provést jednostranným písemným oznámením nájemci.
2. Za nájemce je oprávněn jednat: xxxxx, tel. xxxxx.

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. K datu vrácení předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši Kč 25 000,- (slovy dvacetpět tisíc korun českých) a další smluvní pokutu ve výši Kč 10 000,- (slovy deset tisíc 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, nepříčí se dobrým mravům a neodporuje zákonu a že jim není známa žádná okolnost, která by bránila jejímu uzavření. Dále účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají při plné způsobilosti k právním úkonům.
2. Pronajímatel a nájemce se zavazují, že obchodní a technické informace, které jim byly svěřeny smluvním partnerem, nepřístupní 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 zřízovatelem.
3. Veškeré změny či doplňky této smlouvy lze provést pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, přijatými oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu účastníky této smlouvy, Smluvní strany prohlašují, že ustanovení této smlouvy užijí i na dobu od 1. dubna 2016 do dne podpisu této smlouvy. Je vyhotovena v pěti vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží po třech a nájemce po dvou vyhotoveních.
5. Nabytím účinnosti této nájemní smlouvy končí nájem podle smlouvy o nájmu nebytových prostor č.j. SPH 2559/2010 ze dne 14.4.2011, ve znění jejího pozdějšího dodatku č.1.

Přílohy:

- Příloha č. 1 výpis z obchodního rejstříku, počet listů 2
Příloha č. 2 specifikace předmětu nájmu (výkresová dokumentace), počet listů 1
Příloha č. 3 seznam interních předpisů, počet listů 1

Pražský hrad, dne

Pražský hrad, dne

.....
Ing. Petr Conk
člen představenstva

České Deli a.s.
(nájemce)

.....
Ing. Ivo Velíšek, CSc.
ředitel

Správa Pražského hradu
(pronajímatel)