



Správa
Pražského hradu

Č.j. SPH 1391/2018
ID RS

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR URČENÝCH PODNIKÁNÍ BISTRO ZLATÁ ULÍČKA, JIŘSKÁ ČP. 8/9 A POZEMKU č.parc. 785, k.ú. Hradčany

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 Veliškem, CSc., ředitelem

bankovní spojení: xxxxxx

číslo účtu: xxxxxx

je plátcem DPH

(dále jen „pronajímatel“)

a

České Deli a.s.

sídlem: Kobylákova 1370/5, 102 00 Praha 10

IČ: 27253406

DIČ: CZ27253406

zastoupena: Ing. Petrem Conkem, členem představenstva

bankovní spojení: xxxxxx, č. účtu: xxxxxx

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

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „zákon“), tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání.

I. Pronajímatel

Pronajímateli přísluší hospodařit s objekty čp. 8 a 9, Jiřská ulice, na pozemcích parc. č. 58 a 59, a dále pozemkem č. parcelní 785 v katastrálním území Hradčany, obec Praha, zapsanými na listu vlastnictví č.34, pro katastrální území Hradčany, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu a je oprávněn přenechat prostory, které se nacházejí ve shora uvedené nemovitosti 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.

K výkonu své činnosti potřebuje nájemce pozemky a prostory pronajímatele nacházející se v nemovitostech uvedených v čl. I. této smlouvy a specifikovaných v čl. III. této smlouvy.

III. Popis předmětu nájmu

Předmětem nájmu jsou prostory v suterénu, přízemí a prvním patře nemovitosti čp. 8/9, uvedené v čl. I. této smlouvy o **souhrnné výměře 202 m²** spolu s přílehlou předzahrádkou na pozemku č. parcelní 785 o výměře **16 m²**, celkem **218 m²**.

Předmět nájmu je vybaven standardním technickým vybavením budov: elektroinstalací, vzduchotechnikou, zdravotně technickou instalací (vnitřní kanalizace, vnitřní vodovod, včetně požárního, zařizovací předměty a armatury, přípojky pro pitnou vodu, dálkovody pro teplou užitkovou vodu a teplo) a telefonní přípojkou.

Uvedené prostory a pozemek jsou přesně specifikovány ve výkresové dokumentaci tvořící přílohu č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

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

IV. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá a nájemce najímá od data účinnosti této smlouvy předmět nájmu za tím účelem, aby jej nájemce užíval k provozování hostinské činnosti – rychlé občerstvení, sezónní zahrádky pro rychlé občerstvení a pro činnosti s tím související a je podmiňující, a to v souladu se svým záměrem a potřebou. Změny či rozšíření sortimentu podléhají předchozímu písemnému schválení pronajímatelem.
2. Podle dohody účastníků bude v předmětu nájmu umístěna provozovna nájemce, určená k podnikání, s tím, že předmět podnikání se v provozovně stanoví takto: hostinská činnost.

V. Doba nájmu

1. Nájem předmětu nájmu, specifikovaného v čl. I. a III. této smlouvy, se sjednává na dobu **určitou**, a to **od 1.4.2019 do 31.3.2023**. Smluvní strany mezi sebou vylučují automatické prodloužení doby nájmu dle § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. **2.1. Pronajímatel může kdykoliv odstoupit** od této smlouvy, jestliže:
 - a) V souladu s ustanovením § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění (zákon o majetku), je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit, bude-li 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 předmětu nájmu slouží.

- b) V souladu s ustanovením § 27 odstavec 2 zákona o majetku, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit, 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 či úhrady za služby ani do splatnosti dalšího nájemného či do splatnosti další úhrady za služby),
- 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 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) 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,
- c) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal.

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

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

VI. Nájemné

1. 1. Užívání předmětu nájmu se sjednává za úplatu - nájemné se sjednává dohodou účastníků ve výši: **218.000,- Kč** (slovy: dvěsetěosmnácttisíc korun českých) **měsíčně** za celý předmět nájmu, tj. provozovnu v čp. 8/9 (prostory o výměře 202 m² a předzahrádka 16 m²).
1. Nájemné je splatné vždy nejpozději do 15. dne měsíce, za který platba přísluší, a to převodem z účtu nájemce na k tomuto účelu pronajímatelem označený účet: xxxxx č. účtu xxxxxx, variabilní symbol xxxxxx.
2. Rozhodným datem platby nájemného je datum připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

3. 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 2020. 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.
4. V částce nájemného nejsou zahrnuty platby na úhradu služeb, jejichž poskytování je s nájmem spojeno, případně další platby sjednané dle této smlouvy.

VII. Média

1. Technická zařízení předmětu nájmu

- 1.1. Nájemce se stává dnem účinnosti této smlouvy provozovatelem technických zařízení předmětu nájmu, o které řádně a vlastním nákladem pečuje dle platných vyhlášek, předpisů, českých technických norem a návodů k obsluze dodávaných výrobcí instalovaných technologických zařízení, které jsou touto smlouvou považovány za závazné. Nájemce v pravidelných intervalech dle platných vyhlášek, norem, předpisů a návodů k obsluze dodávaných výrobcí instalovaných technologických zařízení zajišťuje předepsané periodické revize, zkoušky, servis a údržbu těchto zařízení.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,-- (slovy patnácttisíc korun českých).

- 1.2. Nájemce je povinen vést předepsanou dokumentaci, evidenci a doklady o provozování technických zařízení a na požádání pověřeného pracovníka pronajímatele je předložit ke kontrole.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 25 000,-- (slovy dvacetpěttisíc korun českých).

2. Za média (služby) poskytovaná pronajímatelem nájemci, se zavazuje nájemce platit pronajímateli příslušné úhrady, na účet označený za tímto účelem pronajímatelem – tj. xxxxx č. účtu xxxxx tak, jak níže následuje:

2.1. Elektrická energie

- 2.1.1. V souladu se zák. č. 458/2000 Sb., zákon o podmínkách podnikání a o výkonu správy státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), odst. §3 odst. 3, je elektrická energie přeúčtována dle skutečných nákladů na nákup z veřejné sítě, a skutečné spotřeby určené na základě údajů odečtu stavu měřidla. Náklady na údržbu a revize vnitřních sítí (oprávněné náklady) budou účtovány samostatně jako služba spojená se zajištěním provozu sítě ve výši přepočtené na spotřebovanou jednotku elektrické energie.

- 2.1.2. Nájemce je povinen platit pronajímateli čtvrtletně zálohy na úhradu za odběr elektrické energie (I., II., III. a IV. čtvrtletí) předem ve výši 25% skutečné spotřeby v předchozím roce, na základě příslušné zálohové faktury vystavené pronajímatelem, splatné dnem na ní uvedeným. Na zaplacené zálohové platby bude vystaven pronajímatelem daňový doklad v souladu s ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb. o DPH. Roční vyúčtování bude provedeno po ukončení účetního období, nejpozději

však do konce dubna, na základě daňového dokladu (faktury), splatného dnem na něm uvedeným.

- 2.1.3. V případě výpadku elektrického proudu či poruchy elektrické sítě je k dispozici nepřetržitý dispečink Energo centra na tel.: xxxxx nebo tel.: xxxxx.

2.2. Teplo

- 2.2.1. Spotřeba tepla v pronajatých prostorách je stanovena jako součet naměřených spotřeb tepla vzduchotechniky a ústředního vytápění restaurace, měřených **samostatným měřidlem**, umístěným v předávací stanici 7503 v suterénu čp. 9.
- 2.2.2. V případě poruchy měřiče tepla bude po dobu jeho poruchy spotřeba určena náhradním výpočtem jako podíl instalovaného výkonu nájemce na celkovém instalovaném topném výkonu celé oblasti 5500, t.j. $42,37 : 1225,6 = 3,4571\%$ z celkové naměřené spotřeby měřidla 5500.
- 2.2.3. Cena tepla je stanovena každoročně ke konci běžného roku podle platné metodiky SPH a je proměnná podle výše ceny vstupů a skutečných nákladů.
- 2.2.4. Nájemce je povinen platit pronajímateli čtvrtletně zálohy na úhradu za teplo (I., II., III. a IV. čtvrtletí) předem ve výši 25% skutečné spotřeby v předchozím roce, na základě příslušné zálohové faktury vystavené pronajímatelem, splatné dnem na ní uvedeným. Na zaplacené zálohové platby bude vystaven pronajímatelem daňový doklad v souladu s ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb., zákon o dani z přidané hodnoty. Roční vyúčtování bude provedeno po ukončení účetního období, nejpozději však do konce dubna, na základě daňového dokladu (faktury), splatného dnem na něm uvedeným.
- 2.2.5. Nájemce má právo kontroly naměřených hodnot a způsobu výpočtu spotřeby tepla. Nájemce umožní podle potřeby pracovníkům pronajímatele - obor tepelná technika - vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly a oprav topení.

2.3. Pitná, studená voda (SV) a teplá užitková voda (TUV)

- 2.3.1. Úhrada nákladů za **odebranou studenou pitnou vodu, teplou užitkovou vodu a vypouštěné odpadní vody** (vodné a stočné) bude nájemci účtována dle skutečné spotřeby, určené na základě údajů dle odečtu stavu podružných vodoměrů, za tímto účelem pronajímatelem instalovaných. Vodné a stočné bude přeúčtováno dle skutečných nákladů na nákup z veřejné sítě, náklady na údržbu, revize vnitřních sítí a skutečné spotřeby určené na základě údajů odečtu stavů měřidel. Náklady na údržbu a revize vnitřních sítí (oprávněné náklady) budou účtovány samostatně jako služba spojená se zajištěním provozu sítě ve výši přepočtené na spotřebovanou jednotku vody.
- 2.3.2. Nájemce je povinen platit pronajímateli čtvrtletně zálohy na úhradu za odběr vodného a stočného (I., II., III. a IV. čtvrtletí) předem ve výši 25% skutečné spotřeby v předchozím roce, na základě příslušné zálohové faktury vystavené pronajímatelem, splatné dnem na ní uvedeným. Na zaplacené zálohové platby bude vystaven pronajímatelem daňový doklad v souladu s ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb. o DPH. Roční vyúčtování bude provedeno po ukončení účetního období, nejpozději však do konce dubna, na základě daňového dokladu (faktury), splatného dnem na něm uvedeným.

- 2.3.3. Úhrada za **odebranou teplou vodu** bude nájemci účtována dle skutečné spotřeby, určené na základě údajů dle odečtu stavu podružného vodoměru, za tímto účelem pronajímatelem instalovaným.
- 2.3.4. Nájemce je povinen platit pronajímateli čtvrtletně zálohy na úhradu za odběr teplé vody (I., II., III. a IV. čtvrtletí) předem ve výši 25% skutečné spotřeby v předchozím roce, na základě příslušné zálohové faktury vystavené pronajímatelem, splatné dnem na ní uvedeným. Na zaplacené zálohové platby bude vystaven pronajímatelem daňový doklad v souladu s ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb. o DPH. Roční vyúčtování bude provedeno po ukončení účetního období, nejpozději však do konce dubna, na základě daňového dokladu (faktury), splatného dnem na něm uvedeným.
- 2.3.5. Časová sazba jednotkové ceny TUV (vodné, stočné a teplo za ohřev) bude stanovována podle schválené Metodiky výpočtu ceny a spotřeby tepla pro nájemce na Pražském hradě. Sazby za jednotkovou cenu vodného a stočného budou stanovovány podle platných ceníků dodavatele předmětné služby PVK, a.s.
- 2.3.6. Nájemce se stává provozovatelem TZB – ZTI (vnitřní vodovod dle ČSN 75 6760 a vnitřní kanalizace dle ČSN 73 6760), včetně domovních částí přípojek instalovaných v předmětu nájmu.

2.4. Telefon

- 2.4.1. Do předmětu nájmu je zavedena telefonní linka **xxxxx**, kterou je nájemce oprávněn používat. Nájemce se zavazuje hradit za užívání tohoto telefonního přístroje měsíčně částku odpovídající skutečně vynaloženým nákladům na provoz této linky ústřednou pronajímatele a dále telefonní hovory dle skutečného počtu ve výši účtované pronajímateli poskytovatelem telefonických služeb. Pronajímatel poskytne nájemci na této lince službu „Veřejný internet Pražského hradu“ se službou VLAN. Za tuto službu se nájemce zavazuje hradit měsíčně paušální částku odpovídající nákladům na zřízení a provoz této služby. Na celkovou částku bude pronajímatelem vystaven měsíčně daňový doklad (faktura), splatný dnem na něm uvedeným.
- 2.4.2. Požadavky na jakékoli změny ohledně telefonů zasílá nájemce písemně k rukám ředitele odboru informačních technologií pronajímatele, poruchy hlásí na tel.: xxxxx.

2.5. Odvoz odpadu

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 a platnými právními předpisy o odpadech. Nájemce nesmí dlouhodobě v předmětu nájmu skladovat žádný odpad (např. obalový materiál apod.)

VIII.

Smluvní pokuta

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pro případ opožděných plateb nájemného či plateb na úhradu médií, či jejich částí dle této smlouvy, se sjednává smluvní pokuta ve výši **0,1 %** z dlužné částky za každý den prodlení se zaplacením nájemného a plateb na úhradu médií, záloh na úhradu elektrické energie, vodného a stočného studené a

- teplé vody či jejich ročního vyúčtování, odvádění srážkových vod, paušální částky za odvoz odpadu či jejich částí.
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 pokuty podle této smlouvy zaplatí nájemce bez ohledu na to, zda a v jaké výši vznikla pronajímateli v této souvislosti škoda. Pronajímatel má právo na náhradu škody v plné výši vedle smluvní pokuty. Smluvní strany výslovně vylučují uplatnění ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

IX. 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. Smluvní strany mezi sebou vylučují aplikaci ustanovení § 2307 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a to na základě § 27 odst. 6 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, tzn., že pronajímatel není oprávněn dát předchozí písemný souhlas nájemci s převodem nájmu v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti nájemce v předmětu nájmu.
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, 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 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, v platném znění.

X. 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 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.

XI. Převzetí předmětu nájmu

Vzhledem k tomu, že nájemce do 31.3.2019 užívá předmět nájmu – provozovnu v Jiřské čp. 8/9, na základě smlouvy č.j. SPH 2560/2010 ze dne 14.4.2011, 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 najímá.

XII. 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 na vlastní náklady zajistit komplexní a pravidelnou běžnou údržbu předmětu nájmu (dále jen běžná údržba – její vymezení tvoří přílohu č. 2 této smlouvy) včetně technických zařízení objektu, přičemž s ohledem na historický charakter objektu, v němž se nachází předmět nájmu je nájemce povinen každý zamýšlený případ prací majících charakter běžné údržby (tj. zejména malování, nátěr dveří a oken apod.) předem písemně oznámit pronajímateli a vyčkat jeho vyjádření. V oznámení nájemce podrobně specifikuje charakter a rozsah prací.

Udržovací práce podle § 104 stavebního zák. č. 183/2006 Sb. podléhají povinnosti ohlášení prací stavebnímu úřadu prostřednictvím pronajímatele.

Dále se nájemce zavazuje provádět úklid předmětu nájmu na vlastní náklady a rovněž zajišťovat úklid chodníku přiléhajícího k předmětu nájmu. V případě nepříznivých klimatických podmínek (např. sněh, náledí, kroupy), zejména v zimním období se nájemce zavazuje výše uvedené odklízet (v délce objektu čp. 8/9 včetně vymezené plochy pozemku předzahrádky ve Zlaté uličce u Daliborky). Při odklízení 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 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 desetitisíc korun českých).

4. Nájemce se zavazuje ponechat uloženou jednu sadu klíčů od předmětu nájmu v zapečetěné obálce s kontaktním jménem a telefonním spojením na klíčnici Hradní policie. Sada klíčů bude sloužit pro zajištění vstupu při mimořádné situaci.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pětitisíc korun českých).

5. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím určeným osobám vstup do předmětu nájmu za účelem oprav, revizí a technických kontrol.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnáctitisíc korun českých).

6. 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 patnáctitisíc korun českých).

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

7. Nájemce se zavazuje provádět veškeré úkony související s vjezdem k předmětu nájmu v souladu s ustanoveními Dopravního řádu pronajímatele. 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.

8. 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 xxxxx.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 10 000,- (slovy desetitisíc korun českých).

9. 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 patnáctitisíc korun českých).

10. Nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, jsou povinni chovat se tak, aby v souvislosti s jejich činnostmi, 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).
11. Nájemce je zodpovědný za škody způsobené jeho zaviněním, které vznikly třetím osobám v souvislosti s jeho podnikatelskou činností na Pražském hradě.
12. Nájemce se zavazuje, že otevírací doba v předmětu nájmu bude každý den, a to v zimním období (1.11.-31.3.) minimálně od 9.00 do 16.00 hodin. V letním období (1.4.-31.10.) minimálně od 9.00 do 17.00 hodin.
V případě, že bez předchozího souhlasu s pronajímatelem nájemce nedodrží otevírací dobu, zavazuje se za každý takový případ zaplatit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pětitisíc korun českých).
13. Osazení, umístění a charakter informačních tabulí, štítů, návěstí či podobných znamení nájemcem podléhají předchozímu písemnému schválení pronajímatelem. Při tvorbě návrhu reklamního poutače a jeho umístění se nájemce zavazuje respektovat aktuální metodiku pro posuzování firemních označení, reklamních a informačních zařízení v památkově chráněném území hlavního města Prahy vydané Odborem památkové péče Magistrátu hl. m. Prahy. Pro umístění stolků se židlemi a slunečníky v prostoru předzahradky jsou pro nájemce závazná stanoviska Odboru památkové péče Kanceláře prezidenta republiky (dále jen „památkový orgán“) pro umístění stolků se židlemi a slunečníky, č.j. SPH 2473/2018 ze dne 19.10.2018 a č.j. SPH 3003/2018 ze dne 6.12.2018. Jakékoliv následné změny či rozšíření mobiliáře jsou podmíněny vyjádřením památkového orgánu. O vyjádření žádá nájemce prostřednictvím pronajímatele.
V případě negativního vyjádření památkového orgánu si pronajímatel vyhrazuje právo neudělit souhlas nájemci se změnami či rozšířením mobiliáře.
Za porušení tohoto ustanovení se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 20 000,- (slovy dvacetitisíc korun českých).
14. 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 nebytových prostor v rozporu se smlouvou ve smyslu ust. článku V. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2. I. písm. b) a může být ze strany pronajímatele důvodem k odstoupení od smlouvy.
15. Pronajímatel má právo komplexní kontroly předmětu nájmu a činnosti nájemce v něm, včetně práva vyjadřovat se k exteriérovému a interiérovému 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 desetitisíc korun českých).

16. Nájemce se zavazuje, že obsluhující personál bude mít vzorné chování a vystupování a bude jazykově vybaven pro styk se zahraničními návštěvníky Pražského hradu.
17. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci nerušený výkon práva nájmu.

XIII.

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 prostor v rozporu se smlouvou ve smyslu ustanovení článku V. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.2. písm. c) a může být ze strany pronajímatele důvodem k výpovědi.

XIV.

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.

XV.

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 paní 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.

XVI.

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.

Nájemcem bude k tomuto datu předána pronajímateli veškerá dostupná dokumentace k technickým zařízením předmětu nájmu a projektová dokumentace skutečného provedení stavebních úprav předmětu nájmu. Soupis této dokumentace bude poznamenán v předávacím protokolu.

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.

XVII.

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 nepříčí 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, 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 zřizovatelem. Smluvní strany sjednávají, že smlouva v uvedeném znění, může být kteroukoli ze smluvních stran zveřejněna v souladu s platnými právními předpisy.
3. Veškeré změny či doplňky této smlouvy lze provést pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, přijatými oběma smluvními stranami.
4. Smlouva je uzavřena podpisem oprávněných zástupců 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, v platném znění. Účinnosti nabývá 1.4.2019.
5. Je vyhotovena v pěti vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží po dvou, nájemce po dvou vyhotoveních a jedno Kancelář prezidenta republiky jako zřizovatel pronajímatele.

Přílohy:

- Příloha č. 1 specifikace předmětu nájmu (výkresová dokumentace), počet listů 4
Příloha č. 2 specifikace běžné údržby předmětu nájmu, 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)

Schváleno Kanceláří prezidenta republiky

V Praze, dne

.....
Ing. Vratislav Mynář
vedoucí Kanceláře prezidenta republiky