Správa
Pražského hradu

Č.j. SPH 2492/2016
ID RS

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ OBCHODU VE ZLATÉ ULIČCE U DALIBORKY ČP. 30/31

podle ust. § 2302 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 Veliškem, CSc., ředitelem
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxx, č. účtu: xxxxxxxxxxxx/xxxx
(dále jen „pronajímatel“)

a

Robert Uksa - UXA
sídlem: Maiselova 38/15,110 00 Praha 1- Josefov
IČO: 40685501
DIČ: CZ5905030241
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxx, č. účtu: xxxxxxxxxx/xxxx
registrován u Úřadu městské části Praha 1 č.j. ŽIO/1361/97/TP/Z9, Ev.č.510001-0360592
(dále jen „nájemce“)

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

I.
Pronajímatel

Pronajímateli přísluší hospodařit s nemovitostmi: pozemky parc.č. 61 a 62, jejichž součástí je stavební objekt – stavba čp. 30/31, katastrální území Hradčany, obec Praha, zapsaná na listu vlastnictví č. 34, pro katastrální území Hradčany, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, a je oprávněn přenechat touto smlouvou níže specifikované prostory, které se nacházejí ve shora uvedeném objektu, do nájmu.

II.
Nájemce

Nájemce je fyzickou osobou podnikající na základě živnostenského oprávnění, vydaného Živnostenským odborem Obvodního úřadu městské části Praha 1 pod č.j. ŽIO/1361/97/TP/Z9 ze dne 18.2.1997, v předmětu podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
K výkonu své činnosti potřebuje nájemce prostory určené k podnikání pronajímatele nacházející se v objektu, blíže uvedeném v čl. I. této smlouvy a specifikované v čl. III. této smlouvy.

III.
Popis předmětu nájmu

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v 1. nadzemním podlaží nemovitosti uvedené v čl.I. této smlouvy o **souhrnné výměře 121 m^2**.

Nebytové prostory se skládají z těchto místností:

11	Prodejna	16,5 m^2
11a	Šatna	3,4 m^2
12	Zádveří	7,4 m^2
13	Prodejna	23,0 m^2
14	Šatna	5,1 m^2
15	WC	2,0 m^2
16	Úklidová komora	1,4 m^2
17	Sklad	13,8 m^2
18	Prodejna	25,2 m^2
19	Prodejna	23,1 m^2

Předmět nájmu je vybaven elektroinstalací, zdravotně technickými instalacemi (vnitřní kanalizace, vnitřní vodovod, včetně požárního, zařizovací předměty a armatury), přípojkami pro pitnou vodu, dálkovody pro teplo a teplou užitkovou vodu. Do předmětu nájmu jsou zavedeny dvě telefonní linky.

Uvedené prostory 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 obchodu zaměřeného na české sklo, skleněnou bižuterii a český granát a pro činnosti s tím související a je podmiňující, a to v souladu se svým záměrem a potřebou. Nájemce se touto smlouvou zavazuje, že zaměření provozovaného obchodu v předmětu nájmu bude

jednosortimentové. 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: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Nájemce se zavazuje vypořádat veškeré oznamovací povinnosti související s umístěním provozovny v předmětu nájmu dle zvláštních předpisů.

V.
Doba nájmu

1. Nájem předmětu nájmu, specifikovaného v čl. IV. této smlouvy, se sjednává na dobu **určitou**, a to **od 1.3.2017 do 29.2.2020**. 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. porušuje své povinnosti podstatným způsobem, za podstatné porušení se považuje pro účely této smlouvy zejména tato porušení:
   - zejména nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou či obecně závaznými právními předpisy,
   - nájemce je v prodlení s placením nájemného či úhradou za média a služby, tj.
     - jakékoliv zálohy na úhradu poskytovaných médií, i byť jedné,
     - ročního vyúčtování po ukončení účetního období či mimořádného vyúčtování, či jejich části,
     - v případě vzniku jakékoliv pohledávky ze strany dodavatele médií, tj vodné, stočné, apod.
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) nájemce přenechá předmět nájmu či jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

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 užívá předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda, nájemce užívá takovým způsobem předmět nájmu i přes písemnou výstrahu pronajímatele.
b) bylo rozhodnutí o odstranění stavby či změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu.

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 prostor předmět nájmu najal.

Pro případ výpovědi se sjednává jednoměsíční výpovědní lhůta, 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. VI., Doba nájmu., odst. 1 **dohodou**.

VI.
Nájemné

1. Užívání předmětu nájmu se sjednává za úplatu – nájemné, které je na základě dohody pronajímatele s nájemcem stanoveno za celý předmět nájmu **celkem 650.000,- Kč** (slovy: šestsetpadesáttisíc korun českých) **ročně.**
2. Nájemné je splatné **ve čtvrtletních splátkách dopředu** (1/4 ročního nájemného), vždy nejpozději do 5. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které platba přísluší, a to převodem z účtu nájemce na k tomuto účelu pronajímatelem označený účet: xxxxxxxxxxxx, č. účtu: xxxxxxxxxxx/xxxx, variabilním symbolem je číslo xxxxxxxxx.
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 2018. 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. Rozhodným datem platby nájemného je datum připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
5. V částce nájemného nejsou zahrnuty platby na úhradu služeb, jejichž poskytování je s nájmem spojeno, případně další platby sjednané dle této smlouvy.
6. Smluvní strany vylučují mezi sebou uplatnění ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravující náhradu za převzetí zákaznické základny.

VII.
Média a služby

1. Nájemce se stává dnem účinnosti této smlouvy provozovatelem veškerých zařízení předmětu nájmu, o které řádně a vlastním nákladem pečuje dle platných zákonů, vyhlášek, předpisů, norem a návodů k obsluze dodávaných výrobci. Nájemce v pravidelných intervalech zajišťuje předepsané periodické revize, zkoušky, servis a údržbu těchto zařízení.
2. Za média (služby) poskytovaná pronajímatelem nájemci, se zavazuje nájemce platit pronajímateli příslušné úhrady, na účet označený za tímto účelem pronajímatelem – tj. xxxxxxxxxxxxxx, č. účtu: xxxxxxxxxxxxxxx/xxxx tak, jak níže následuje:

2.1. Elektrická energie

2.1.1. V souladu se zák. 458/2000 Sb. 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. Z důvodu kontinuity nájemního vztahu nebudou zjišťovány stavy měřidel elektrické energie.

2.1.2. V předmětu nájmu budou náklady na spotřebovanou elektrickou energii účtovány nájemci pronajímatelem na základě odečtu stavu měřidla. Nájemce je povinen platit pronajímateli čtvrtletně zálohy na úhradu za odběr elektrické energie (I., II., III. a IV. kalendářní čtvrtletí) předem ve výši 25% skutečné spotřeby v předchozím roce užívání předmětu nájmu, 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, v platném znění. Roční vyúčtování bude provedeno po ukončení zúčtovacího období kalendářního roku, nejpozději však do konce dubna, na základě daňového dokladu (faktury) s vyúčtováním zaplacených záloh, splatného dnem na něm uvedeným.

2.1.3. V případě výpadku elektrického proudu či poruchy elektrické sítě je k dispozici nepřetržitý dispečink Energocentra na tel.: xxx xxx xxx nebo tel.: xxx xxx xxx.

2.1.4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně informovat pronajímatele o navyšování příkonu a instalaci nových spotřebičů nad 3,5 kW.

2.1.5. Nájemce umožní podle potřeby pracovníkům pronajímatele - obor elektro - vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly odběru.

2.2. Teplo

2.2.1 Spotřeba tepla v pronajatých prostorách je stanovena jako podíl instalovaného topného výkonu v prostorách nájemce na celkovém instalovaném topném výkonu přízemí objektů čp. 30 a 31, měřeného samostatným měřidlem, umístěným v předávací stanici 7502 v suterénu čp. 31, t.j. 66,43 % z celkové naměřené spotřeby tepla přízemí objektů, ve kterých se pronajaté prostory nachází. Z důvodu kontinuity nájemního vztahu nebude zjišťován stav měřidla tepla.

2.2.2 V případě poruchy měřiče tepla „přízemí“ bude po dobu jeho poruchy spotřeba určena náhradním výpočtem jako podíl instalovaného výkonu nájemce na celkovém instalovaném topném výkonu celé oblasti 5500, t.j. 0,985 **%** z celkové naměřené spotřeby měřidla 5500.

Cena tepla je stanovena každoročně ke konci kalendářního roku podle platné metodiky pronajímatele a je proměnná podle výše ceny vstupů a skutečných nákladů.

2.2.3 Nájemce je povinen platit pronajímateli platby za teplo, které budou účtovány nájemci pronajímatelem formou čtvrtletních záloh (pro I., II., III. a IV. kalendářní čtvrtletí) ve výši 25% skutečného ročního vyúčtování předchozího roku, na základě příslušné zálohové faktury vystavené pronajímatelem, splatné dnem na ní uvedeným. Na zaplacené zálohové platby bude pronajímatelem vystaven daňový doklad v souladu s ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb. o DPH. Roční vyúčtování bude provedeno po ukončení zúčtovacího období kalendářního roku, nejpozději však do konce dubna, na

základě daňového dokladu (faktury) s vyúčtováním zaplacených záloh, který je splatný dnem na něm uvedeným.

2.2.4 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.

2.3. Studená voda

2.3.1. Úhrada nákladů za **odebranou studenou pitnou vodu a vypouštěné odpadní vody** (vodné a stočné) **v prostorách předmětu nájmu** bude nájemci účtována dle skutečné spotřeby, určené na základě údajů dle odečtu stavu podružných vodoměrů, za tímto účelem pronajímatelem instalovaných. Z důvodu kontinuity nájemního vztahu nebudou zjišťovány stavy měřidel studené vody.

2.3.2. Nájemce je povinen platit pronajímateli čtvrtletně zálohy na úhradu za odběr vodného a stočného (I., II., III. a IV. kalendářní čtvrtletí) předem ve výši 25% skutečné spotřeby v předchozím roce užívání předmětu nájmu, na základě příslušné zálohové faktury vystavené pronajímatelem, splatné dnem na ní uvedeným. Roční vyúčtování bude provedeno po ukončení účetního období kalendářního roku, 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. Z důvodu kontinuity nájemního vztahu nebudou zjišťovány stavy měřidel teplé vody.

2.3.4. Nájemce je povinen platit pronajímateli čtvrtletně zálohy na úhradu za odběr teplé vody (I., II., III. a IV. kalendářní čtvrtletí) předem ve výši 25% skutečné spotřeby v předchozím roce užívání předmětu nájmu, na základě příslušné zálohové faktury vystavené pronajímatelem, splatné dnem na ní uvedeným. Roční vyúčtování bude provedeno po ukončení účetního období kalendářního roku, 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 VEOLIA VODA, a.s.

2.3.6. Nájemce se stává provozovatelem TZB – ZTI (vnitřní vodovod dle ČSN 75 6760 a vnitřní kanalizace dle ČSN 73 6760).

2.4. Odvoz odpadu

Nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady likvidaci a odvoz odpadu vzniklého při jeho činnosti v předmětu nájmu mimo areál Pražského hradu v souladu s 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 10 000,- Kč (slovy desettisíc korun českých).

2.5. Telefon

2.5.1. V předmětu nájmu jsou zavedeny dvě telefonní linky **xxx xxx xxx a xxx xxx xxx**, které je nájemce oprávněn používat. Nájemce se zavazuje hradit za užívání těchto telefonních přístrojů měsíčně částku odpovídající skutečně vynaloženým nákladům na provoz těchto linek 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“. 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.

2.5.2. Požadavky na jakékoli změny ohledně telefonní linky zasílá nájemce písemně k rukám ředitele Odboru informačních technologií SPH, poruchy hlásí na tel.: xxx xxx xxx.

VIII.
Smluvní pokuta

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pro případ opožděných plateb nájemného či plateb na úhradu médií a služeb, 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 a služeb, záloh na média a jejich ročního vyúčtování, 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 strany mezi sebou vylučují aplikaci ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Sjednané smluvní pokuty nemají vliv na výši náhrady škody či nemajetkové újmy, za kterou odpovídá nájemce.

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, a to na základě § 27 odst. 6 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, tzn. 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 5 000,- Kč (slovy pěttisíc korun českých).

3. Smluvní strany se dohodly, že veškerou vzájemnou korespondenci budou považovat za doručenou i zasláním na posledně 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).

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. Předem jsou však vyloučeny jakékoliv zásahy do historických omítek, zdiva a dlažeb v prostorách Rožmberského paláce i jeho nádvoří.

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

XI.
Převzetí předmětu nájmu

Vzhledem k tomu, že nájemce užívá předmět nájmu do 28.2.2017 na základě Smlouvy o nájmu nebytových obchodu ve Zlaté uličce čp. 30/31 č.j. SPH 452/2009 ze dne 19.2.2009, ve znění jejích pozdějších dodatků, 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 pronajímatelovy příslušnosti hospodařit. Nájemce nemá v souladu s ustanovením § 2304 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu sjednaného touto smlouvou.
Za porušení této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 25 000,- Kč (slovy dvacetpěttisíc korun českých).

2. Samostatnou přílohu této smlouvy tvoří podrobný soupis prodávaného zboží s tím, že jakékoliv změny či rozšíření tohoto seznamu podléhají předchozímu písemnému schválení pronajímatelem. V případě porušení povinnosti dle tohoto odstavce bude toto pronajímatelem považováno za užívání nebytových prostor 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.
Za porušení této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 25 000,- (slovy dvacetpěttisíc korun českých).

3. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit komplexní a pravidelnou běžnou údržbu předmětu nájmu (dále jen běžná údržba), 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 jako je výskyt sněhu, námrazy, náledí apod. (dále jen „sníh“) se nájemce zavazuje odklízet sníh (v délce objektu čp. 30/31 šíři 1,5 m). Při odklízení sněhu nesmí nájemce používat chemické prostředky.
   Za nesplnění každé povinnosti uvedené v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 15 000,- Kč (slovy patnácttisíc korun českých).

4. Při předání předmětu nájmu obdrží nájemce klíče od předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje předat pronajímateli do tří pracovních dnů po předání předmětu nájmu jednu sadu klíčů od předmětu nájmu v zapečetěné obálce s kontaktním jménem a telefonním spojením. Sada klíčů bude uložena na klíčnici Hradní policie pro zajištění vstupu při mimořádné situaci.
   Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč (slovy pěttisíc korun českých).

5. 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 15 000,- Kč (slovy patnácttisíc 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 15 000,- Kč (slovy patnácttisíc 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 xxx xxx xxx.
   Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč (slovy desettisíc 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 15 000,- Kč (slovy patnácttisíc korun českých).

10. 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 15 000,-Kč (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 10.00 do 16.00 hodin, kromě dne 24.12. V letním období (1.4.-31.10.) minimálně od 9.00 do 17.00 hodin.
    V případě, že bez předchozího souhlasu pronajímatele nájemce nedodrží otevírací dobu, zavazuje se za každý takový případ zaplatit smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč (slovy pěttisíc korun českých).

13. Osazení, umístění a charakter trvalých i přechodných informačních tabulí nájemce podléhá předchozímu písemnému schválení pronajímatelem a Odboru památkové péče Kanceláře prezidenta republiky, přičemž lhůta pro vyjádření Odboru památkové péče se nezapočítává do měsíční lhůty stanovené občanským zákoníkem pro vyjádření pronajímatele.
    Za porušení tohoto ustanovení se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 10 000, - Kč (slovy desettisíc 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 SPH – na tel. xxx xxx xxx, a to dva pracovní dny předem. V případě, že budou při kontrole zajištění požární ochrany referentem BOZP a PO SPH zjištěny neshody s platnou legislativou, je nájemce povinen na základě písemného zápisu vyhotoveného referentem BOZP a PO SPH 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 ustanovení článku V. „Doba nájmu“ odst. 2 bod *2.1.* písm. b) a může být ze strany pronajímatele důvodem k odstoupení od smlouvy.

15. Nájemce bere na vědomí, že v interiérech předmětu nájmu platí vzhledem k instalované požární signalizaci zákaz kouření.
    Za každé porušení tohoto zákazu se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 5 000, - Kč (slovy pěttisíc korun českých).

16. Pronajímatel má právo komplexní kontroly předmětu nájmu a činnosti nájemce v něm, včetně práva vyjadřovat se 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 10 000, -Kč (slovy desettisíc korun českých).

17. Nájemce se zavazuje, že obsluhující personál bude mít vzorné chování a vystupování a bude jazykově vybaven pro styk se zahraničními návštěvníky Pražského hradu.

18. 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 podnájmu 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 2.1. písm. e) a může být ze strany pronajímatele důvodem k odstoupení od smlouvy.

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.: xxx xxx xxx). Změnu v této osobě může pronajímatel provést jednostranným písemným oznámením nájemci.

2. Za nájemce je oprávněn jednat xxxxxxxxxx, tel. xxx xxx xxx, xxx xxx xxx.

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.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši 25 000,- Kč (slovy dvacetpěttisíc korun českých) a další smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč (slovy desettisíc korun českých) za každý den prodlení při nedodržení termínu předání předmětu nájmu. 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 za tím účelem výslovně 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 platném znění, může být kteroukoli ze smluvních stran zveřejněna v souladu s platnými právními předpisy.

3. 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.

4. Veškeré změny či doplňky této smlouvy lze provést pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, přijatými oběma smluvními stranami.

5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem 1.3.2017. Tato smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží po třech a nájemce po dvou vyhotoveních.

Přílohy:

Příloha č. 1 specifikace předmětu nájmu (výkresová dokumentace), počet listů 1

Pražský hrad, dne

……

Robert Uksa - UXA
(nájemce)

Pražský hrad, dne

……

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