

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

(uzavřená dle § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku v platném znění)

---

### Smluvní strany

#### **Novoměstská radnice, příspěvková organizace**

IČ 75092972

DIČ CZ75092972

se sídlem Praha 2, Nové Město, Karlovo náměstí 1/23, Praha 2, 120 00

dále jen „**pronajímatel**“

#### **Vaarden Seis Investment Group s.r.o.**

IČ 03058026

DIČ CZ03058026

se sídlem Petrské Náměstí 1186/1, Praha 1, 110 00

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 227110

dále jen „**nájemce**“

(oba spolu též jako „smluvní strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne tuto nájemní smlouvu

### I.

#### Úvodní ustanovení smlouvy

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že užívá nemovitost evidovanou na LV 1275, katastrální území Nové Město, obec Praha, a to budovu Novoměstské radnice č.p. 1, Praha 2, Karlovo nám. - budova bez čp/če - jiná stavba (radnice), ležící na parcele parcelní číslo 769/2, zastavěná plocha a nádvoří (vše dále jen jako „**budova**“), a je oprávněn tuto smlouvu o pronájmu uzavřít, vykonávat práva a plnit povinnosti z této smlouvy plynoucí.
- 1.2 Pronajímatel prohlašuje, že k uzavření této smlouvy obdržel souhlas příslušného orgánu městské části Praha 2, která k budově vykonává vlastnická práva z titulu jejího svěřeni do své správy [§ 17 vyhlášky hl.m. Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hl.m. Prahy, v platném znění], a to formou oprávnění ve zřizovací listině
- 1.3 Nájemce bere na vědomí, že je **budova památkově chráněna jako národní kulturní památka**. Nájemce se zavazuje, že bude svoji činnost v jemu pronajatých nebytových prostorách budovy vykonávat vždy způsobem, který odpovídá jejímu kulturnímu významu, památkové hodnotě a technickému stavu a zajistí, aby nedocházelo k poškozování jemu pronajatých nebytových prostor a společných částí budovy, jejího vnitřního vybavení ani k narušení provozu pronajímatele a jiných uživatelů v ostatních prostorách budovy.

- 1.4 Nájemce má za účelem provozování únikové hry zasazené do doby a reálií Karla IV. zájem o nájem těchto prostor umístěných v suterénu budovy:
- nebytový prostor č. 09-011 vinárna, o podlahové výměře 92,00 m<sup>2</sup> nebytový prostor č. 012-016 WC + schodiště do vinárny o podlahové výměře 20,00 m<sup>2</sup>, s právem užití přístupových komunikací, vstupní prostor do budovy radnice (vše dále spolu též jako "nebytové prostory").

Vše vyznačeno v plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).

## II.

### Předmět smlouvy

- 2.1 Pronajímatel tímto přenechává nájemci předmět nájmu, aby ho užíval za podmínek stanovených v této smlouvě a k účelu v této smlouvě uvedenému. O převzetí předmětu nájmu, nebude vyhotovován protokol, a to s ohledem na skutečnost, že nájemce již předmět nájmu užívá v návaznosti na předchozí smluvní ujednání.
- 2.2 Nájemce shora uvedený předmět nájmu se všemi součástmi a příslušenstvím od pronajímatele přebírá a zavazuje se užívat je přiměřeně jejich povaze a určení, a to konkrétně za účelem provozování své podnikatelské činnosti spočívající v provozování únikové hry zasazené do doby a reálií Karla IV.
- 2.3 Nájemce je spolu s dalšími nájemníky oprávněn užívat dalších prostor v objektu pronajímatele, a to vstupních prostor do budovy radnice. Nájemce tímto bere na vědomí, že užívání uvedených prostor není výlučné, ale je společné i pro ostatní nájemníky budovy.
- 2.4 Nájemce se dále zavazuje platit nájemné a poplatky a služby s nájmem spojené dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 2.5 Nájemce je dále povinen dodržovat režim ochrany objektů dle pokynů pronajímatele, dodržovat protipožární a bezpečnostní předpisy v souladu s podmínkami stanovenými dokumentací požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví, která je vedena pronajímatelem, platnou legislativu a rovněž dodržovat ostatní právní normy vztahující se k jeho činnosti. Veškerá bezpečnostní, požární a další nařízení pronajímatele jsou přílohami této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje v případě jakékoli změny bezpečnostních, požárních a dalších nařízení pronajímatele o této změně nájemce neprodleně informovat.

## III.

### Nájemné a úhrada poplatků za služby s nájmem spojené

- 3.1. Výše úhrady za nájem předmětu nájmu je stanovena takto:
- a) výše úhrady za nebytové prostory č. 09-011 **v suterénu** budovy o celkové podlahové výměře 92 m<sup>2</sup> a
  - b) výše úhrady za nebytové prostory č. 012-016 **v suterénu** budovy o celkové výměře 20 m<sup>2</sup>

**činí celkem 2 196,43 Kč/m<sup>2</sup>/rok/bez DPH;**

Celková výše úhrady činí **20 500,- Kč měsíčně** + platná sazba DPH (slovy „dvacet tisíc pětset korun českých“), tj. celkem **24 805,- Kč** (slovy „dvacet čtyři tisíc osmset pět korun českých“) Kč včetně DPH (při sazbě DPH ve výši 21%).

Smluvní strany se dohodly, že úhrada za pronájem bude hrazena v **měsíčních splátkách** na účet pronajímatele, a to na základě faktury, vystavené vždy v prvním pracovním dni příslušného měsíce. Faktury mají splatnost 14 dní.

- 3.2. Pronajímatel bude poskytovat nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu za úplatu následující plnění (služby): dodávku studené vody (vodné) a odvod odpadní vody (stočné), dodávku elektřiny, dodávku tepla a teplé vody (ohřev), úklid a ostrahu společných prostor. Nájemce si na vlastní náklady zajistí úklid prostor předmětu nájmu uvedených v čl. 1.4 této smlouvy.
- 3.3. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za služby uvedené v čl. 3.2 první větě výše paušální částku ve výši 6 881,47 Kč bez DPH (slovy: „šest tisíc osmset osmdesát jedna korun českých a čtyřicet sedm haléřů“) za měsíc, a to na základě faktury vystavené vždy v prvním pracovním dni příslušného měsíce. Faktura má splatnost 14 dní.
- 3.4. Nájemce bere na vědomí, že uvedené ceny za ostrahu a úklid společných prostor budovy vycházejí z cen, které platí pronajímatel třetím osobám, a jsou vypočítány v poměru plochy předmětu nájmu a určené plochy objektu Novoměstské radnice. V případě, že dojde ke změně dodavatele služeb ostrahy či úklidu společných prostor budovy, zavazuje se nájemce uzavřít s pronajímatelem dodatek k této smlouvě, kde dojde k úpravě poplatku za poskytnutí ostrahy nebo poplatku za úklid společných prostor budovy.
- 3.3. Smluvní strany potvrzují, že nájemce před podpisem smlouvy ze dne 1. 4. 2016 složil na účet pronajímatele kauci odpovídající třem měsíčním nájmům (včetně DPH) – tedy částku ve výši 72 600,- Kč. Tato kauce bude nadále zachována po celou dobu platnosti i této smlouvy a bude vyúčtována a vrácena až po skončení smluvního vztahu, resp. do 15-ti dnů od protokolárního předání pronajatých prostor nájemcem. Smluvní strany se dohodly, že složená kauce nebude na účtu pronajímatele po dobu nájmu žádným způsobem úročena. Pronajímatel si vyhrazuje právo použít kauci na úhradu eventuálních škod, či jiných závazků nájemce vůči pronajímateli. Nedojde-li ke složení shora uvedené kauce řádně a včas, pozbývá tato smlouva platnosti.
- 3.4. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného a služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení.

#### IV.

##### Trvání nájemního vztahu

- 4.1. Nájemní vztah mezi oběma smluvními stranami se uzavírá na dobu určitou, a to do 30. 6. 2019.
- 4.2. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv písemně vypovědět nájemní smlouvu s pětidenní výpovědní lhůtou od doručení výpovědi, jestliže:

- 4.2.1 Nájemce je déle než 30 dnů v prodlení s placením nájemného, ačkoli byl pronajímatelem písemně upomenut. Dokladem o zaplacení nájemného je složenka či výpis z účtu.
- 4.2.2 Nájemce opakovaně (alespoň 2x) nebo závažně porušuje své povinnosti vyplývající pro něho z této smlouvy.
- 4.2.3 Nájemce předá bez písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
- 4.2.4 Nájemce provádí v předmětu nájmu stavební úpravy bez písemného souhlasu pronajímatele.
- 4.2.5 Majetek nájemce se stane předmětem konkursního řízení, nebo bude konkursní řízení vedené proti nájemci zastaveno pro nedostatek majetku.
- 4.2.6 Nájemce užívá předmět nájmu způsobem, který neodpovídá jejich kulturnímu významu, památkové hodnotě, technickému stavu a sjednanému způsobu užívání.
- 4.3 Nájemce je oprávněn kdykoliv písemně vypovědět nájemní smlouvu s pětidenní výpovědní lhůtou od doručení výpovědi, jestliže:
- 4.3.1 Předmět nájmu se stane trvale nezpůsobilým k dohodnutému účelu bez zavinění nájemce.
- 4.3.2 Pronajímatel porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy.
- Případný přeplatek na nájemném bude nájemci vrácen v alikvotní výši do 30-ti dnů ode dne skončení nájmu.
- 4.4 Smluvní strany se dohodly, že výpověď dle čl. IV. této smlouvy a písemné oznámení pronajímatele dle čl. 3.3, 3.4 louty považují za doručené:
- okamžikem převzetí doporučeného dopisu s dodejkou druhé straně,
  - dnem, kdy se doporučený dopis s dodejkou vrátil zpět jako nedoručitelný,
  - třetím dnem po uložení doporučeného dopisu s dodejkou na poště po neúspěšném pokusu o jeho doručení poštovním doručovatelem, a to i v případě změny adresy, o které povinná smluvní strana (měnící svou adresu) nevyrozuměla druhou stranu, za podmínky, že doporučený dopis s dodejkou byl zaslán na poslední známou adresu bez ohledu na skutečnost, zda-li se druhá smluvní strana o doručení nedozvěděla či se vědomě převzetí takového dopisu vyhýbá,
  - písemným potvrzením při osobním doručování.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1 Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu v původním stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O vrácení předmětu nájmu se mezi stranami sepíše předávací protokol.
- 5.2 Nájemce bere na vědomí, že se předmět nájmu nachází v památkově chráněné budově. Případné stavební či jiné úpravy je nájemce oprávněn provádět jen na základě písemného souhlasu pronajímatele a vlastníka budovy. Vlastnické právo k těmto úpravám zůstává pronajímateli zachováno, pokud nebude pronajímatel trvat na jejich

odstranění. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel nemá nárok na úhradu nákladů vynaložených na případné zhodnocení předmětu nájmu.

- 5.3 Nájemce se zavazuje užívat předmětu nájmu k činnosti dle této smlouvy pouze v době od 9:00 do 24 hodin. V době od 20:00 hodin je nájemce povinen zajistit dozor nad odchodem svých zákazníků z objektu budovy Novoměstské radnice tak, aby tito jeho zákazníci nechodili do dalších pater budovy Novoměstské radnice. Nájemce bere na vědomí, že budova Novoměstské radnice se v nočních hodinách zamyká a za tímto účelem se zavazuje odevzdat vždy po konci provozní doby svého zařízení klíče od budovy Novoměstské radnice na vrátnici, zde mu budou další den klíče opět vydány. V případě, že nájemce ztratí klíče od budovy Novoměstské radnice, je povinen uhradit pronajímateli veškerou vzniklou škodu. Nájemce se zavazuje předat pronajímateli v zapečetěné obálce klíče od uzamykaných dveří v předmětu nájmu, aby tak byl zajištěn okamžitý přístup do vnitřních prostor předmětu nájmu v případě havárie, živelné katastrofy či požáru.
- 5.4 Nájemci se zakazuje provozovat v předmětu nájmu služby spojené s hazardními hrami nebo erotické služby. Nájemci se rovněž zakazuje prodávat či jinak nabízet v předmětu nájmu alkoholické nápoje. Porušení této povinnosti se považuje za zvlášť závažné porušení této smlouvy.
- 5.5 Nájemce je povinen zajistit pravidelné revize všech elektrospotřebičů, které umístí v předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje provádět údržbu všech elektrospotřebičů umístěných v předmětu nájmu, jejich připojení a opravy pouze po dohodě s pronajímatelem, a to prostřednictvím kvalifikovaného dodavatele odborných služeb, které má nájemce smluvně zajištěny.
- 5.6 Manipulace s otevřeným ohněm v předmětu nájmu se přísně zakazuje.
- 5.7 Jestliže nájemce, jeho zaměstnanci nebo osoby, které s ním pronajaté prostory užívají, nebo se v nich na přechodnou dobu s vědomím nájemce zdržují, způsobí jakoukoli škodu na majetku pronajímatele, je nájemce povinen neprodleně tyto škody a závady na své náklady odstranit, a to bez ohledu na zavinění. Pokud se tak nestane a pronajímatel zjistí takto vzniklou škodu, má právo ji sám odstranit na náklady nájemce, jestliže nájemce škodu neodstraní ani v přiměřené, nejméně 15-ti denní lhůtě ode dne, kdy k tomu bude pronajímatelem vyzván. K odstranění škod a závad na své náklady není nájemce povinen, pokud škoda byla způsobena pronajímatelem, osobami pro něj činnými či jinými nájemci prostor v areálu, kde se pronajaté prostory a věci nacházejí.
- 5.8 Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené poškozením, zničením či zcizením věcí nájemce a nájemce je proto povinen mít pro krytí těchto škod sjednané pojištění. Nájemce je povinen udržovat po celou dobu trvání nájmu pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou pronajímateli a třetím osobám v souvislosti s jeho podnikatelskou činností, a to pojištění s pojistným krytím ve výši nejméně 2 000 000,- Kč.
- 5.9 Za účelem kontroly, zda nájemce užívá pronajaté prostory řádným a sjednaným způsobem, je nájemce povinen umožnit pronajímateli, nebo jím pověřenému zástupci přístup do pronajatých nemovitostí, a to za přítomnosti nájemce v předem dohodnutém termínu.

- 5.10 Nájemce je povinen od zahájení provozu mít sjednané pojištění odpovědnosti za škody způsobené pronajímateli. Nájemce předá pronajímateli do 14-ti dnů od podpisu této smlouvy kopii předmětné pojistné smlouvy.
- 5.11 Nájemce je povinen neprodleně seznámit své zaměstnance a další osoby zdržující se v předmětu nájmu a ve společných prostorách budovy Novoměstské radnice s vnitřními předpisy pronajímatele vydaných na úseku požární ochrany, ostrahy objektu a pohybu osob po budově Novoměstské radnice.
- 5.12 Tato smlouva přechází na právní nástupce smluvních stran a smluvní strany se zavazují případné právní nástupce řádně a včas informovat o této smlouvě.
- 5.13 Nájemce není oprávněn poskytnout pronajaté nebytové prostory podnájemci bez písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.14 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn ve výjimečných případech (nejvýše však 1x) přerušit nájem předmětu nájmu dle této smlouvy, a to pouze na dobu nezbytně nutnou (nejvýše však na dobu 10 dnů). Na přerušení nájmu je povinen pronajímatel upozornit nájemce nejpozději 1 měsíc před plánovaným přerušením nájmu. Nájemce se zavazuje vystěhovat z předmětu nájmu veškeré vybavení, a to nejpozději v den, který mu pronajímatel v upozornění dle předchozí věty určí. Za dobu přerušení nájmu není pronajímatel oprávněn nájemci účtovat nájemné a další platby dle této smlouvy. O dobu přerušení nájmu se neprodlužuje doba nájmu dle této smlouvy.
- 5.15 Nájemce se zavazuje umístit na svých webových stránkách odkaz na webové stránky pronajímatele a jeho logo. Nájemce se dále zavazuje, že v propagačním videu ke službám konaným v předmětu nájmu bude zřetelně uvedeno, že vše se koná v budově Novoměstské radnice s uvedením loga Novoměstské radnice a Novoměstská radnice bude moci video využívat v rámci propagačního plánu.
- 5.16 Pronajímatel se zavazuje na svých internetových stránkách, dále pak v rámci online i offline komunikace, a v rámci tištěných materiálů zajistit propagaci činnosti nájemce, v rámci marketingových a PR činností využít možnost spolu propagovat nájemce a to všemi kanály, které doposud využívá a to při příležitostech k tomu vhodných. Rozsah a případnou velikost a umístění propagace činnosti nájemce na internetových stránkách, v rámci online i offline komunikace a v rámci tištěných materiálů určuje pronajímatel.

## VI.

### Wyšší moc

- 6.1 Smluvní strany nejsou odpovědny za důsledky nesplnění svých závazků řádně a včas, je-li příčinou takového nesplnění závazků vyšší moc, pokud strana neplní závazky učinila vše pro to, aby vzniku škody zabránila.
- 6.2 Je povinnost pronajímatele a nájemce upozornit druhou smluvní stranu na případné okolnosti vyšší moci, které mu jsou známé a které mohou negativně ovlivnit plnění jeho závazků, a to natolik včas, aby pokud možno druhé smluvní straně nevznikla škoda, nebo byla vzniklá škoda co nejmenší. Nesplnění této povinnosti je podstatným porušením smluvních povinností.

- 6.3 Termín vyšší moc označuje pro účely této smlouvy živelné katastrofy, války, násilná povstání, teror, zásahy ze strany orgánů moci zákonodárné, výkonné a soudní, generální stávky postihující subjekty i jiné než pronajímatele a nájemce.

## VII.

### Rozhodné právo, řešení sporů

- 7.1 Právní vztahy touto smlouvou založené, ale jí neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ČR v platném a účinném znění.
- 7.2 Pokud by se v budoucnu stala kterákoli část smlouvy neplatnou, ať již na základě změny právních předpisů či na základě rozhodnutí jakéhokoli orgánu nalézajícího právo, nemá tato skutečnost vliv na ostatní části smlouvy a odpadnuvší ustanovení je nutno nahradit takovým platným právním institutem, který není v rozporu s právními předpisy a přitom odpovídá vůli smluvních stran projevené při uzavírání této smlouvy.
- 7.3 Vyskytne-li se v budoucnu jakákoli z technického hlediska nedostatečně definovaná nebo opomenutá část smlouvy a přátelského narovnání sporu nebude dosaženo, pak bude spor předložen věcně a místně příslušného soudu ČR.

## VIII.

### Ujednání přechodná a závěrečná

- 8.1 Smluvní strany se dohodly, že veškerá práva, povinnosti, příp. nároky pronajímatele nebo nájemce, včetně vzájemně poskytovaných plnění k předmětu nájmu vzniklé za shora uvedené období od 1. 4. 2019 do 30. 5. 2019 se řídí ustanoveními této nájemní smlouvy
- 8.2 Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem ve smyslu ust. § 2 odst. 1 zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, a že v důsledku tohoto svého postavení je povinen na žádost poskytnout informace o skutečnostech uvedených v této smlouvě, resp. o samotném jejím uzavření. Nájemce rovněž uděluje pronajímateli souhlas, aby veškeré informace obsažené v této smlouvě byly poskytnuty vlastníku budovy nebo osobě, která k ní vykonává vlastnická práva. Tato smlouva podléhá v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, uveřejnění v registru smluv, které zajistí pronajímatel.
- 8.3 Obě smluvní strany se zavazují vzájemně se bezodkladně informovat o skutečnostech, okolnostech či změnách, které mohou mít vliv na plnění povinností dle této smlouvy.
- 8.4 Všechny změny a doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemnou formou na základě písemného dodatku k této smlouvě s výjimkou ustanovení dle odst. 3.6 této smlouvy.
- 8.5 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti 31.5.2019. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem se řídí všemi platnými právními předpisy České republiky.
- 8.6 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom paré.

8.7 Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném ujednání podle jejich svobodné vůle, určitě, vážně, srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

Přílohy: Příloha č. 1 - Specifikace předmětu nájmu  
Příloha č. 2 - Požární směrnice  
Příloha č. 3 - Pokyny pro pohyb osob a návštěv v prostorách Novoměstské radnice

V Praze dne 31. 5. 2019

---

**Novoměstská radnice, p.o.**

---

**nájemce**