**SMLOUVA O NÁJMU**

**A**

**O PODMÍNKÁCH POSKYTOVÁNÍ CATERINGOVÝCH SLUŽEB**

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

**Česká filharmonie**

se sídlem: Alšovo nábřeží 12, 110 00 Praha 1
IČO: 00023264, DIČ: CZ00023264 (plátce DPH)

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s., č. ú. 478 646 783 / 0300

zastoupená Davidem Marečkem, generálním ředitelem

(dále jen „**uživatel**“), na straně jedné

a

**Catering KM, s.r.o.**

se sídlem:Slaviborské náměstí 20/1, Třeboratice, 196 00 Praha 9

IČO: 083 00 208

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 316579

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. ú.:123-61650277/0100

zastoupená jednateli Petrem Šedým a Vladimírem Svobodou

(dále jen „**nájemce**“), na straně druhé

tuto

**Smlouvu o nájmu prostor a o podmínkách poskytování cateringových služeb**

*(podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)*

**Preambule**

Uživatel je státní příspěvkovou organizací, jejímž hlavním posláním je provozování koncertní, výstavní, vzdělávací a výchovné činnosti a rozvoj tradice budovy Rudolfina jako koncertní síně a galerie. Vedle této své hlavní činnosti může uživatel ve shodě se svou zřizovací listinou vykonávat i jinou v listině vymezenou činnost v rozsahu využití své volné kapacity.

Nájemce je podnikatelským subjektem, jehož předmětem činnosti je mj. v rámci hostinské činnosti poskytování gastronomických a cateringových služeb (dále jen „**cateringové služby**“).

**Článek 1**

**Předmět smlouvy**

**1.1.** Předmětem této smlouvy je povinnost uživatele přenechat za podmínek této smlouvy do užívání nájemci předmět nájmu a tomu odpovídající právo nájemce předmět nájmu (viz vymezení níže v článku 2 této smlouvy) užívat v souladu s touto smlouvou a povinnost za toto užívání hradit nájemné ve sjednané výši.

**1.2.** Dále je předmětem této smlouvy dohoda obou stran o podmínkách poskytování cateringových služeb nájemce pro uživatele, které budou zahrnovat zejména:

* zajišťování cateringových služeb v rámci koncertů a dalších akcí pořádaných v budově Rudolfina [tj. zejména zajišťování občerstvení (bufetů) a dalších gastronomických služeb v budově a jinde dle dohody];
* zajišťování stravování pro zaměstnance uživatele (tj. členy a čekatele orchestru Česká filharmonie a zaměstnance Galerie Rudolfinum a administrativního aparátu uživatele);
* zajišťování provozu Cafe Rudolfinum;
* možnost provozování prodejního místa na schodišti u hlavního příchodu do budovy Rudolfina po odsouhlasení jeho podoby uživatelem.

**Článek 2**

**Předmět nájmu**

**2.1.** Uživatel hospodaří s majetkem České republiky, a to zejména s budovou č. p. 79, jež je součástí pozemku parc. č. 993/1, a stavbou bez č. p./č. e., jež je součástí pozemku parc. č. 993/2, vše v katastrálním území Staré Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsaných na listu vlastnictví č. 270, vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, katastrálním pracovištěm Praha (společně dále jen „**budova**“ nebo „**Rudolfinum**“), jakož i s movitými věcmi (zařízením apod.), které mu rovněž byly svěřeny k hospodaření, a je oprávněn mimo jiné pronajímat třetím osobám prostory v budově či takové movité věci.

**2.2.** Předmětem nájmu jsou:

1. prostory v budově specifikované v **příloze č. 1** této smlouvy, které jsou na grafickém znázornění, jež tvoří součást uvedené přílohy, znázorněny červenou plochou;
2. movité věci uvedené v **příloze č. 2** této smlouvy. Uživatel prohlašuje, že má právo hospodaření ke všem takto určeným movitým věcem a že k těmto movitým věcem nemá žádná třetí osoba právo neslučitelné s jejich pronájmem nájemci.

Spolu s předmětem nájmu je nájemce oprávněn nevýlučně využívat v rozsahu sjednaném touto smlouvou společné prostory budovy. Smluvní strany vzhledem k tomu, že tato smlouva neobsahuje právo nájemce na exkluzivní poskytování cateringových služeb pro akce v budově pořádané, výslovně sjednávají, že mezi společné prostory budovy patří pro účely této smlouvy i prostory pro hosty Cafe Rudolfinum a tzv. Klubu (tyto prostory – dále též jako „**vyčleněné společné prostory**“ – jsou v příloze č. 1 této smlouvy vyznačeny modrým orámováním); o vyčleněných společných prostorech platí, že nájemce je oprávněn je za podmínek v této smlouvě stanovených užívat spolu s předmětem nájmu a uživatel má právo využít je pro sebe nebo je přenechat k využití třetí osobě (například externímu poskytovateli cateringu) v souladu s ujednáním čl. 5.23. této smlouvy.

**2.3.** Společnými prostory se pro účely této smlouvy rozumí prostory v budově, které jsou nutné pro přístup nájemce do předmětu nájmu a které kromě nájemce mohou užívat zejména pracovníci uživatele a oprávnění návštěvníci budovy; společnými prostory budovy jsou dále i vyčleněné společné prostory definované v čl. 2.2.

**Článek 3**

**Účel nájmu**

**3.1.** Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu nájemcem výhradně k výkonu jeho podnikatelské činnosti jako výrobního a odbytového gastronomického střediska, určeného k poskytování komplexních cateringových služeb pro uživatele a v rámci budovy Rudolfina (viz čl. 1 smlouvy).

**3.2.** Nájemce prohlašuje, že je dle aktuálního výpisu z obchodního rejstříku oprávněn k výkonu činností popsaných v čl. 3.1. Nájemce se zavazuje při poskytování veškerých cateringových a gastronomických služeb ve smyslu čl. 1 smlouvy dodržovat souhrn obecných i speciálních podmínek, které jsou shrnuty zejména v článku 9 a 10 této smlouvy.

**3.3.** Nájemce prohlašuje, že je se stavem předmětu nájmu podrobně obeznámen. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je ke dni uzavření této smlouvy ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu a že nemá jakékoliv faktické vady, které by bránily nebo ztěžovaly jeho užívání pro tento účel.

**3.4.** Uživatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci. Nájemce najímá od uživatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu a zavazuje se za jeho užívání hradit sjednané nájemné.

**3.5.** Nájemce prohlašuje, že prostory, jež jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, jsou řádně zkolaudovány tak, aby mohly být využívány nájemcem v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy a aby nájemce byl schopen dostát svého závazku dle čl. 9.1 této smlouvy.

**Článek 4**

**Práva a povinnosti uživatele v rámci sjednaného nájmu**

**4.1.** O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.

**4.2.** Uživatel je povinen umožnit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.

**4.3.** Uživatel zajišťuje dodávky elektrické energie a vody do předmětu nájmu a příslušných společných prostor, jakož i jejich tepelný komfort a cirkulaci vzduchu pomocí klimatizace nebo vzduchotechniky, odvod použité vody a poskytuje telekomunikační služby. Dodávky elektrické energie a vody, stejně jako odvod použité vody, vytápění/chlazení a chod klimatizace či vzduchotechniky budou nepřetržité.

**4.4.** V případě prodlení nájemce s placením nájemného delším než 30 dnů, které nájemce nenapraví ani na základě výzvy k nápravě dané mu uživatelem, je uživatel oprávněn omezit nebo přerušit dodávky elektrické energie a vody, jakož i poskytování telekomunikačních služeb, až do zaplacení celého dluhu nájemce. Toto opatření uživatele smluvní strany nepovažují za porušení závazku uživatele umožnit řádný a nerušený výkon práv nájemce.

**4.5.** Oznámí-li to uživatel nájemci v přiměřené době, zpravidla nejméně 3 dny předem, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup do předmětu nájmu. Uživatel přitom dohodne s nájemcem konkrétní termín vstupu. Uživatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu, a to zejména za účelem provedení jeho potřebných oprav nebo údržby, kontroly dodržování podmínek této smlouvy, či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení a evidence majetku uživatele, jestliže je toho zapotřebí. Pokud se tak strany dohodnou, je uživatel oprávněn provést údržbu, opravy či kontrolu i bez přítomnosti nájemce. Předchozí oznámení a souhlas nájemce se nevyžaduje, je‑li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení, zejména jestliže to vyžaduje náhle vzniklý stav nouze (např. havárie vody, požár, podezření na neoprávněné vniknutí třetí osoby či jinou protiprávní činnost apod.). O tomto vstupu musí uživatel nájemce neprodleně poté uvědomit. Nájemce nemá právo na slevu z nájemného z titulu umožnění přístupu uživateli.

**4.6.** Uživatel nenese odpovědnost za bezpečný provoz, škody a úrazy, vzniklé v souvislosti s provozem nebo instalací jakýchkoli technických zařízení nebo rozvodů, které nejsou majetkem uživatele nebo nejsou instalovány jeho pověřenými pracovníky, ale jsou provozovány, užívány nebo instalovány v předmětu nájmu nájemcem či jinými subjekty, které jsou k nájemci ve smluvním vztahu. Toto neplatí pro případ, že u takovýchto zařízení vznikla škoda v důsledku zaviněného jednání uživatele.

**4.7.** Nad rámec údržby předmětu nájmu nájemcem v souladu s čl. 5.4. této smlouvy uživatel zajišťuje komplexní údržbu stavebních částí budovy, včetně předmětu nájmu užívaného nájemcem, tj. včetně prostor, jež jsou uvedeny v **příloze č. 1** této smlouvy, a movitých věcí, jež jsou uvedeny v **příloze č. 2** této smlouvy, a to jak volně stojících (např. kuchyně, nábytek apod.), tak i vestavěných (např. vzduchotechnika), a to tak, aby nájemce mohl bez rušení užívat předmět nájmu v souladu s účelem jeho užívání. Uživatel je povinen v tomto rozsahu udržovat budovu a společné prostory, poskytovat služby dle této smlouvy a při pronájmu prostor v budově postupovat tak, aby právo nájemce k užívání předmětu nájmu nebylo narušeno.

**4.8.** V souladu se zásadami uvedenými v čl. 4.7. uživatel pečuje o budovu a technologická zařízení nutná k zajištění funkčnosti budovy, a to způsobem odpovídajícím právním předpisům. Uživatel zajišťuje nepřetržitou ostrahu budovy a v dále uvedeném rozsahu i úklid společných prostor, a to včetně mytí venkovní strany oken. Uživatel nezajišťuje úklid předmětu nájmu ani likvidaci odpadu produkovaného nájemcem. Bližší vymezení práv a povinností uživatele a nájemce při zajišťování úklidu je obsaženo v článku 5.18. této smlouvy.

**4.9.** Smluvní strany jsou povinny se navzájem písemně informovat o každé změně firmy, sídla a osoby, oprávněné je zastupovat, jakož i o registraci k dani z přidané hodnoty nebo jejím zrušení.

**Článek 5**

**Práva a povinnosti uživatele a nájemce v rámci sjednaného nájmu**

**5.1.** Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu a v souladu s ustanovením článku 3.1. této smlouvy. Nájemce nemá právo bez předchozího písemného souhlasu uživatele v pronajatých prostorách provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z vymezeného účelu nájmu. Poruší-li nájemce tuto povinnost, má uživatel právo postupovat podle čl. 15.6. této smlouvy.

**5.2.** Nájemce je povinen hradit níže sjednané nájemné a úhrady za služby poskytované v souvislosti s nájmem.

**5.3.** Nájemce si obstará do svého vlastnictví a na vlastní náklady stolovací nádobí (ve standardu minimálně běžné kvalitní produkce) a další kuchyňská zařízení (nad rámec přílohy č. 2 smlouvy), strojní vybavení, přístroje a nádobí, které bude považovat za nezbytné pro svou činnost, zejména pro řádné a efektivní skladování jídla a jeho přípravu. Uživatel si vyhrazuje právo u zařízení a vybavení ve vlastnictví nájemce, které bude umístěné ve společných prostorách (tj. mimo předmět nájmu), schválit předem jeho umístění a podobu; bez souhlasu uživatele nelze žádné zařízení či vybavení do společných prostor Rudolfina umístit, což platí mimo jiné i pro veškerá propagační zařízení, vývěsky, cedule apod., bez ohledu na to, zda upevněné či přenosné.

**5.4.** Nájemce bude na vlastní náklady zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu běžné údržby (tj. čištění a úklid) a drobných oprav veškerého vybavení pronajatého od uživatele (dle přílohy č. 2 smlouvy), vyjma lapolu. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností se strany dohodly, že za drobnou opravu se nepovažují opravy, u nichž náklad na jejich realizaci překročí částku ve výši 1.000,- Kč bez DPH.

**5.5.** V případě závady nebo poškození zařízení budovy způsobeného nájemcem bude uživatel náklady na opravu nájemci účtovat. V případě realizace prací vlastními zaměstnanci uživatele bude fakturována hodinová sazba 300,- Kč/hod. + DPH za osobu.

**5.6.** Uživatel bude na své náklady zajišťovat a komplexně, zejména organizačně, zabezpečovat provádění pravidelných revizí veškerého pronajatého vybavení v souladu příslušnými právními předpisy nebo technickými normami.

**5.7.** Uživatel bude dále zajišťovat výměnu pronajatého zařízení nebo jeho součástí, které se v důsledku vysokého stupně opotřebení nebo uplynutím jejich životnosti stanovené výrobcem nebo příslušným právním předpisem (technickou normou) staly nefunkčními. Nefunkční zařízení nebo součásti zařízení budou nahrazeny zařízením nebo příslušnou součástí ve stejném standardu a kapacitě jako nahrazované zařízení nebo nahrazovaná součást, s přihlédnutím k technickému vývoji. Cenu takového nového zařízení nebo jeho součásti, včetně nákladů na jeho dovoz a instalaci, hradí uživatel. Pokud bude třeba nahradit zařízení nebo součást zařízení, které se stalo nefunkčním v důsledku jeho nesprávného používání (včetně nedodržování technologických postupů, zanedbání povinnosti čištění a údržby apod.) ze strany nájemce, uhradí částku odpovídající ceně pořízení, jakož i náklady spojené s instalací nového zařízení nebo součásti zařízení uživateli v plném rozsahu nájemce. Nájemce rovněž odpovídá za veškerou škodu či nemajetkovou újmu, která v důsledku jakéhokoli jeho protiprávního jednání vznikne uživateli.

**5.8.** Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu uživateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to z jakéhokoliv důvodu, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit uživateli potřebu oprav či údržby, které má podle této smlouvy uživatel provést, a umožnit uživateli provedení veškerých takových oprav.

**5.9.** Pokud si nájemce po dohodě s uživatelem instaluje vlastní klíčový systém, je povinen uložit v jednom vyhotovení náhradní klíče (kartu) k předmětu nájmu bez prodlení pověřenému pracovníkovi uživatele (při uzavření této smlouvy panu Štěpánovi Albrechtovi) pro účely zajištění bezpečnosti a požární ochrany, a to v zapečetěné schránce (např. zalepené obálce). Zalepená obálka musí být označena datem uložení, jmény kontaktních osob, včetně telefonního spojení, firmou a otiskem razítka nájemce. Každé rozlepení obálky, jakož i použití klíčů, je uživatel povinen nájemci bezodkladně písemně nebo telefonicky oznámit. Nájemce je povinen oznámit uživateli každou výměnu zámků a klíčů z vlastního klíčového systému a udržovat sadu klíčů uloženou u uživatele v aktuálním stavu. V případě ztráty klíče ze systému klíčů uživatele je nájemce povinen neprodleně uhradit uživateli částku ve výši odpovídající nákladům vynaloženým uživatelem na výměnu zámkové vložky včetně nákladů na její montáž a na pořízení příslušného počtu klíčů. Výměnu zámkové vložky zajistí uživatel. Zaplacením výše uvedené náhrady škody se nájemce nestává vlastníkem nově instalované zámkové vložky ani klíčů – tyto prvky klíčového hospodářství zůstávají v majetku České republiky, se kterým hospodaří uživatel. Nájemce dodá uživateli jmenný seznam všech svých stálých pracovníků, kterým by měly být vydány čipy umožňující vstup do budovy.

**5.10.** Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila hudební produkce a ostatní akce v budově. Nájemce si je vědom, že většina akcí pořádaných v budově vyžaduje téměř naprostý klid, a zavazuje se vynaložit nejvyšší úsilí, které lze po něm vyžadovat, aby si při své činnosti počínal vždy tak, aby k jakémukoliv rušení hudebních produkcí nebo jiných akcí nedocházelo. V případě, kdy by nevyhnutelně docházelo ke kolizi zvukově zřetelné činnosti nájemce s hudební akcí, musí nájemce své činnosti zanechat, popřípadě ji na nezbytnou dobu přerušit. Uživatel se zavazuje zasílat nájemci měsíční a týdenní plány hudebních produkcí a ostatních akcí v budově na e-mailovou adresu **kralik@kalinarestaurant.cz** a zároveň na adresu **veronika@maximumservices.cz** tak, aby se s nimi nájemce mohl pro účely plnění shora uvedené povinnosti včas seznámit. Nájemce získá od uživatele přístup do systému Rudolf, kde je povinen sledovat aktualizace zadaných akcí a případně aktivně oslovit zodpovědné osoby uvedené v systému pro upřesnění informací.

**5.11.** Nájemce odpovídá za zničení, ztrátu, odcizení či jakékoli znehodnocení věcí uživatele, které se nacházejí v předmětu nájmu a které nájemce převzal. Nájemce odpovídá za škodu vzniklou uživateli na předmětu nájmu i tehdy, kdy byla způsobena zaměstnanci nájemce, jeho obchodními partnery nebo třetími osobami jednajícími na základě písemné, ústní nebo konkludentní dohody pro nájemce. K tomu, zda zaměstnanci nebo třetí osoby svým jednáním překročili rozsah pověření uděleného nájemcem nebo nerespektovali jeho pokyny, není uživatel povinen přihlížet. Nájemce se zprostí své odpovědnosti podle tohoto ujednání, pokud prokáže, že škoda byla způsobena počínáním jiné třetí osoby, než je uvedena ve větě druhé, přičemž takovému počínání nemohl při obvyklé péči zabránit.

**5.12.** Nájemce se zavazuje řídit se obecně závaznými právními předpisy o požární ochraně a bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, rozhodnutími či opatřeními příslušných správních úřadů a interními předpisy (směrnicemi) uživatele, které byly předány nájemci (například evakuační plán uživatele, zajištění požární ochrany v budově uživatele, ostraha a bezpečnostní režim budovy uživatele, klíčové hospodářství uživatele, odpadové hospodářství uživatele). Předání interních předpisů uživatele je dle dohody obou smluvních stran možné také formou jejich zaslání nájemci elektronickou poštou na adresu uvedenou v této smlouvě. Odpovědnost za škodu vzniklou porušením těchto povinností nájemce se řídí příslušnými právními předpisy.

**5.13.** Nájemce bere na vědomí, že v důsledku případné odstávky technologických zařízení uživatele vedoucí k omezení nebo přerušení dodávky vody nebo elektrické energie či chodu klimatizace/vzduchotechniky nebo z důvodů oprav budovy může být na dobu nezbytně nutnou omezeno plné využívání předmětu nájmu; o plánované technologické odstávce bude uživatel nájemce minimálně pět kalendářních dnů předem písemně informovat.

**5.14.** Nájemce dále bere na vědomí, že v případě zvláštního bezpečnostního režimu při návštěvách hostů požívajících osobní ochranu může dojít v nezbytné míře ke krátkodobému omezení nebo přerušení užívání předmětu nájmu. Termín, rozsah a podmínky omezení je uživatel povinen oznámit nájemci bez zbytečného prodlení a koordinovat s ním přijetí potřebných opatření.

**5.15.** Přístup nájemce do budovy a společných prostor bude umožněn na základě vstupních čipů, které nájemci vydá vedoucí správu budovy a majetku. Pokud pracovníci nájemce nebo jiné osoby ve smluvním či obdobném vztahu k nájemci ukončí svoji činnost pro nájemce, je nájemce povinen neprodleně zajistit navrácení těchto čipů, jinak odpovídá za jejich možné zneužití.

**5.16.** Likvidaci biologicky rozložitelného odpadu, vyjma čištění, vyprazdňování a údržby lapolu, zajistí nájemce dle hygienických norem a na vlastní náklady. Nájemce je povinen zajistit, aby likvidaci jeho biologicky rozložitelných odpadů, vyjma odpadů nacházejících se v lapolu, prováděl subjekt k tomu oprávněný, a tuto skutečnost doložit předložením smlouvy upravující plnění povinností souvisejících s likvidací odpadů dle příslušných právních předpisů uzavřené s odborně způsobilou osobou nebo písemným potvrzením vystaveným touto osobou. Náklady vzniklé s likvidací tohoto odpadu, vyjma odpadů nacházejících se v lapolu, nese nájemce.

**5.17.** Jiný odpad než uvedený v čl. 5.16. (zejména papír, sklo, plasty, směsný komunální odpad) se nájemce zavazuje třídit a ukládat do kontejnerů určených uživatelem.

**5.18.** Nájemce bude na vlastní náklady zajišťovat úklid předmětu nájmu a dále obvyklý úklid vyčleněných společných prostorů nezbytný v rámci běžného provozu nájemce; odklízení použitého nádobí bude prováděno po skončení každé akce tak, aby uživatelem mohl být proveden následný ranní úklid. Ostatní úklid bude zajišťován uživatelem na jeho náklady, přičemž v případě Cafe Rudolfinum provádí uživatel úklid podlahy strojem 1x za 14 dní (stěhování nábytku za tím účelem provádějí kustodi uživatele). Pokud v důsledku porušení povinností nájemce zajišťovat úklid předmětu nájmu nebo likvidaci odpadů dle pokynů uživatele vznikne uživateli škoda (například uložení pokuty uživateli příslušným správním orgánem) nebo jiná újma, je nájemce povinen ji uživateli uhradit.

**5.19.** Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu předat předmět nájmu zpět uživateli ve stavu, v jakém jej od uživatele převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

**5.20.** Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání či podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu uživatele. Porušením této povinnosti není, využije‑li nájemce pro svou činnost zčásti i subdodavatele, zejména Kalina Catering, s.r.o. (IČO: 01771299) a Maximum services s.r.o. (IČO: 055 74 064). Poruší-li nájemce tuto svou povinnost, má uživatel právo postupovat podle čl. 15.6. této smlouvy.

**5.21.** V případě, že se předmět nájmu stane zčásti nebo zcela nezpůsobilým ke smluvenému užívání, se smluvní strany zavazují jednat o poskytnutí kompenzace uživatelem (peněžité nebo nepeněžité) nebo slevy z nájemného.

**5.22.** Uživatel je povinen zajistit adekvátní přístup pracovníkům a pověřeným dodavatelům nájemce adekvátní přístup nezbytný pro zajištění zásobování a sjednaný provoz nájemce.

**5.23.** Uživatel má právo vyžádat si využití vyčleněných společných prostorů (či jejich části) pro sebe nebo je přenechat k dočasnému využití třetí osobě, a to za předpokladu, že takový svůj záměr oznámí nájemci zpravidla nejméně 7 kalendářních dní předem prostřednictvím rezervačního systému Rudolf nebo e-mailem na adresu **kralik@kalinarestaurant.cz** a zároveň na adresu **veronika@maximumservices.cz**. Využije-li uživatel tohoto svého práva a v důsledku toho nájemce nebude moci po určitou dobu vůbec či v převážném rozsahu využít prostory Cafe Rudolfinum , přičemž současně nájemce nebude poskytovatelem cateringových služeb pro akci, pro kterou k využití prostorů uživatelem nebo třetí osobou dojde (uvedená situace dále jen jako „**blokace Cafe**“), poskytne uživatel nájemci kompenzaci v dále stanovené výši, přičemž nájemci v takovém případě nevzniká současně právo na slevu z nájemného. Výše kompenzace činí:

1. v případě, že k blokaci Cafe v jednotlivém kalendářním dni dojde na dobu od 11:00 do 16:00 hodin (či kratší): 10.000,- Kč;
2. v případě, že k blokaci Cafe v jednotlivém kalendářním dni dojde na dobu od 16:00 do 23:00 hodin (či kratší): 20.000,- Kč;
3. v případě, že k blokaci Cafe v jednotlivém kalendářním dni dojde na celou provozní dobu [či na dobu sice kratší, ale přesahující doby uvedené v písmeni a) resp. b)]: 30.000,- Kč.

V případě, že realizací konkrétní akce v budově bude pověřen externí poskytovatel cateringových služeb, bude uživatel odpovědný za to, že takovému poskytovateli bude umožněn přístup do technického a provozního zázemí nájemce, které tvoří součást předmětu nájmu, jen v nezbytném rozsahu a po výslovné dohodě s nájemcem.

**5.24.** Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s dopravním systémem v budově uživatele a zavazuje se jej dodržovat. Dopravním systémem se rozumí vertikální doprava, doprava po jednotlivých patrech budovy a doprava automobilová (za účelem zásobování nájemce v provozovně a skladových prostorách). Pokud nájemce kterékoli z takto stanovených pravidel poruší, odpovídá za škodu i jinou újmu, která v souvislosti s takovým jednáním nájemce uživateli vznikne.

**5.25.** Bude-li uživatel pořizovat fotografie, zvukové, obrazové i zvukově obrazové záznamy prostorů v budově nebo akcí v ní pořádaných, souhlasí nájemce s tím, že takové fotografie či záznamy mohou zachycovat též činnost nájemce a jeho pracovníky a uživatel má právo fotografie a záznamy využít pro své účely, zejména propagační a marketingové, a to bez nároku na jakoukoli odměnu nájemce za to. Nájemce odpovídá za to, že zajistí, aby takový souhlas udělili i jeho pracovníci, kteří se budou pohybovat v pronajatých prostorách dle této smlouvy. Nájemce není oprávněn pořizovat fotografie, obrazové, zvukové či zvukově obrazové záznamy prostorů Rudolfina (s výjimkou prostorů Cafe Rudolfinum, vchodu do Cafe Rudolfinum a příslušného vchodu do budovy Rudolfina), pracovníků uživatele nebo návštěvníků akcí v budově bez předchozí písemné dohody s uživatelem s výjimkou pořizování fotografií a obrazových a zvukově obrazových záznamů ve vyčleněných společných prostorách a v předmětu nájmu sloužících k dokumentačním a propagačním účelům; souhlas osob na nich případně zachycených je nájemce povinen si obstarat.

**Článek 6**

**Stavební a jiné úpravy**

**6.1.** Jakékoli změny předmětu nájmu včetně jakýchkoli stavebních či jiných úprav, instalace jakýchkoli zařízení, reklamních poutačů apod., vyžadují předchozí výslovný písemný souhlas uživatele. Podkladem pro rozhodnutí uživatele o udělení souhlasu je písemná žádost nájemce, ke které bude přiložena studie nebo projektová dokumentace navrhovaných úprav včetně jejich specifikace a předpokládaného finančního ocenění. Všechny náklady spojené s vypracováním studie/projektové dokumentace a úpravami předmětu nájmu hradí nájemce. Uživatel se k žádosti nájemce vyjádří ve lhůtě, která je přiměřená rozsahu a složitosti předmětné navrhované úpravy, zpravidla nejpozději ve lhůtě 1 měsíce od doručení žádosti.

**6.2.** Změnu věci se souhlasem uživatele provádí nájemce na svůj náklad. Dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, nemá nájemce po skončení nájmu právo na úhradu žádného vyrovnání, a to bez ohledu na to, z jakého důvodu došlo k ukončení nájemního vztahu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Uživatel tímto současně dává souhlas s tím, aby nájemce prováděl daňové odpisy veškerého technického zhodnocení předmětu nájmu dle této smlouvy, které sám hradí, a to za podmínek dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce tuto skutečnost bere na vědomí a souhlasí s ní.

**6.3.** Smluvní strany vylučují použití § 2305 občanského zákoníku na nájem podle této smlouvy. Nájemce je oprávněn umístit na uživatelem vymezených místech budovy označení obsahující název nebo logo nájemce. Provedení označení musí odpovídat pokynům uživatele upravujícím jejich velikost a technické provedení. Pro případ, že nájemce umístí jakékoliv označení v rozporu s tímto ustanovením smlouvy, má uživatel právo postupovat podle čl. 15.6. této smlouvy.

**6.4.** K umístění jiných označení, než jsou uvedena v čl. 6.3., je zapotřebí předchozího výslovného písemného souhlasu uživatele. Instalace provádí nájemce vždy na vlastní náklady.

**6.5.** Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen veškeré provedené úpravy a jiné změny na svůj náklad odstranit (uvést do předešlého stavu), pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Odstranění případných stavebních úprav je nájemce povinen provést v souladu s obecně závaznými právními předpisy a v souladu s rozhodnutími a stanovisky příslušných orgánů.

**Článek 7**

**Nájemné a další finanční podmínky nájmu**

**7.1.** Nájemné za užívání předmětu nájmu je sjednáno dohodou stran této smlouvy na částku ve výši 360.000,- Kč ročně, tj. 30.000,- Kč měsíčně. Nájemce se dále zavazuje hradit uživateli na plnění poskytovaná spolu s užíváním předmětu nájmu (tzv. služby), uvedená v článku 8.1. věta první této smlouvy, pevnou částku ve výši 60.000,- Kč ročně, tj. 5.000,‑ Kč měsíčně; v případě, že uživatel na základě příslušných měření prokáže, že náklady na poskytování těchto plnění nájemci převyšují úhradu, kterou je podle této věty nájemce povinen platit, má uživatel právo požadovat, aby nájemce vzniklý rozdíl doplatil, a má dále právo jednostranně zvýšit písemným oznámením nájemci o zmíněný rozdíl uvedenou pevnou měsíční částku. Nájemné a úhrada za služby budou hrazeny ve čtvrtletních splátkách.

**7.2.** Uživatel má právo s platností od 1. 3. každého příslušného kalendářního roku jednostranným písemným oznámením nájemci zvýšit nájemné a úhradu za služby o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok oficiálně vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

**7.3.** Čtvrtletní splátku nájemného a úhrad za služby uhradí nájemce uživateli na základě daňového dokladu (faktury), vystaveného a zaslaného nájemci do konce prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Nájemce se zavazuje, že příslušná částka bude připsána na účet uživatele uvedený v záhlaví této smlouvy nejpozději do konce druhého měsíce příslušného čtvrtletí. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den vystavení daňového dokladu (faktury). V případě, že nájemce neuhradí nájemné nebo úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem řádně a včas, je uživatel oprávněn požadovat vedle úhrady dlužného plnění také smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Nájemce není oprávněn jednostranně započíst jakékoliv své pohledávky vůči uživateli proti jakýmkoliv pohledávkám uživatele za nájemcem, zejména proti pohledávkám uživatele na nájemném a na úhradách za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.

**7.4.** Všechny částky nájemného a dalších úhrad budou zvýšeny o daň z přidané hodnoty v sazbě dle platných předpisů.

**7.5.** Využije-li uživatel svého práva na zvýšení nájemného, platí takto zvýšené nájemné jako základ pro určení zvýšení nájemného i pro další období.

**7.6.** Podle ujednání smluvních stran nemá oprávnění nájemce poskytovat cateringové služby při akcích pořádaných třetími osobami v budově Rudolfina exkluzivní povahu. Takové třetí osoby – pořadatelé akcí v budově – proto mohou pověřit poskytováním cateringových služeb jimi zvolený subjekt odlišný od nájemce.

**7.7.** Smluvní strany se dohodly v rámci finančních podmínek rovněž na fixaci ceny, za kterou budou pro zaměstnance uživatele (tj. pro členy a čekatele orchestru Česká filharmonie, tak pro pracovníky Galerie Rudolfinum a administrativního aparátu uživatele) poskytovány obědy v budově. Tato jednotná cena bude činit 80,- Kč (včetně DPH; uvedená částka již zohledňuje dohodnutou zaměstnaneckou slevu ve výši 30 %) a bude zahrnovat rozsah jídel upravený dále v článku 12 této smlouvy. Nájemce má právo zvýšit tuto fixní cenu, dojde-li ke zvýšení nájemného podle čl. 7.2. této smlouvy, a to podle stejných zásad, podle nichž uživatel zvýší nájemné, a dále přiměřeně i tehdy, když by prokazatelně vzrostly ceny surovin, které nájemce pro svou cateringovou činnost nakupuje. V takovém případě doloží nájemce cenovou kalkulaci dokládající oprávněnost takového zvýšení. Ke zvýšení ceny obědů bude nájemce oprávněn i v případě nárůstu příslušné aplikovatelné sazby DPH.

**7.8.** Dále v rámci finančních podmínek nájmu podle této smlouvy dohodly obě smluvní strany zvláštní slevu pro zaměstnance uživatele (jak pro členy a čekatele orchestru Česká filharmonie, tak pro pracovníky Galerie Rudolfinum a administrativního aparátu uživatele) ve výši 30 % z prodejní ceny na veškerý prodejní sortiment Cafe Rudolfinum a Klubu České filharmonie vyjma položek, u nichž bude dohodou uživatele s nájemcem stanovena pevná prodejní cena. Tato sleva bude poskytována při úhradě konkrétnímu pracovníkovi oproti předložení zaměstnaneckého čipu nebo vstupní karty (pro umělce externích pořadatelů v Cafe Rudolfinum) a tento nárok bude nepřenosný.

**Článek 8**

**Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem**

**8.1.** Výše úhrady za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu (tzv. služby) je sjednána výše v článku 7. této smlouvy a zahrnuje cenu za nájemcem spotřebovanou elektrickou energii, vodné a stočné a odvoz a likvidaci tzv. gastro-odpadu (tj. odpadu v souvislosti s poskytovanými gastronomickými a cateringovými službami, čímž však nejsou dotčena ujednání čl. 5.16. a 5.17. smlouvy). Zajištění cirkulace vzduchu a vytápění/chlazení pomocí klimatizace nebo vzduchotechniky, které vzhledem k charakteru budovy a předmětu nájmu nelze samostatně sledovat, je zahrnuto ve sjednaném nájemném.

**Článek 9**

**Obecné podmínky pro poskytování cateringových služeb**

**9.1.** Nájemce se zavazuje, že bude při poskytování služeb dle této smlouvy i při výkonu veškerých činností s poskytováním těchto služeb souvisejících dodržovat právní předpisy a hygienická pravidla požadované platnými právními předpisy ČR a EU (zejména normy HACCP).

**9.2.** Veškerou součinnost s orgány veřejné moci (zejména orgány ochrany veřejného zdraví), která bude nezbytná v souvislosti s činností nájemce, bude zajišťovat nájemce na základě písemné plné moci udělené mu uživatelem. Za kvalitu gastronomických služeb nese plnou odpovědnost nájemce. Uživatel jako vlastník budovy nese odpovědnost pouze za stavebně-technický stav pronajatých prostorů a zavazuje se bez zbytečného otálení reagovat na případné podměty orgánů veřejné moci. Nebude-li možné z důvodu na straně uživatele dle předchozí věty řádně užívat předmět nájmu, bude nájemci poskytnuta sleva z nájemného ve výši 1/30 (slovy: jedné třicetiny) měsíčního nájemného za každý otevírací den. Bude-li tento stav trvat déle jak 30 dní, je kterákoliv ze stran oprávněna vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.

**Článek 10**

**Další podmínky pro poskytování cateringových služeb**

**10.1.** Nájemce se zavazuje dodržovat dále při svém poskytování cateringových služeb pro uživatele a/nebo jiného organizátora konkrétní akce v budově (tj. zejména v Cafe Rudolfinum) následující podmínky a garance. Pořádání jakýchkoli zvláštních akcí v Cafe Rudolfinum, mezi něž patří vždy takové akce, při nichž by přinejmenším z části prostorů byla vyloučena veřejnost (například akce pro uzavřenou společnost apod.), je přípustné pouze s předchozím schválením uživatele. Uživatel se zavazuje takový souhlas bez důvodu neodmítnout, pokud bude při realizaci takového pronájmu části prostoru Cafe Rudolfinum zachována zásada, že alespoň přiměřená část Cafe Rudolfinum bude volně přístupná veřejnosti. Dále platí, že organizace hudebních akcí v budově má obecně přednost před jiným druhem využití budovy a jejích společných prostorů a že musí být vždy respektována povaha Rudolfina jako historické budovy prvořadého významu s charakterem národní kulturní památky.

**10.2.** Nájemce se zavazuje při tvorbě cenové politiky respektovat pravidla cenové přiměřenosti vůči návštěvníkům a organizátorům akcí v budově a poměrem mezi kvalitou a cenou odpovídat cenovým politikám obdobných kulturních institucí v Praze. Cenová politika nájemce musí obsahovat určení množství/objemu u jednotlivých položek ve vztahu k ceně. Gastronomická nabídka musí zahrnovat široké spektrum gastronomických služeb od levných forem cateringu až po formy exkluzivní a bude obsahovat orientační cenová pásma jednotlivých produktů. Uživatel si vyhrazuje právo připomínkovat cenovou politiku nájemce. Nájemce je povinen připomínky s pracovníky uživatele projednat do 3 pracovních dnů od jejich zaslání e-mailem na adresu **kralik@kalinarestaurant.cz** a zároveň na adresu **veronika@maximumservices.cz**. Nájemce se zavazuje v odůvodněných případech v nabídce cateringu akceptovat připomínky uživatele.

**10.3.** Nájemce se zavazuje udržovat stále profesionální tým pracovníků, kteří budou mít odpovídající znalosti cizích jazyků a kteří budou vytvářet a návštěvníkům a pořadatelům akcí v budově obchodně prezentovat nabídku gastronomie zajištěné ze strany nájemce.

**10.4.** Základní souhrnná nabídka gastronomických služeb nájemce bude vždy předkládána v české a anglické verzi, bude mít jednotnou grafickou úpravu na profesionální úrovni. Uživatel po dohodě s držitelem licence poskytne nájemci grafické prvky, korespondující s vizuální komunikací ve zbytku budovy a projedná po dohodě s nájemcem s držitelem licence i povolený rozsah užívání těchto grafických vzorů. O případné dodatečné úhradě za poskytnutí licence na zmíněné grafické prvky uzavřou uživatel s nájemcem dodatečnou dohodu. Uživatel si vyhrazuje právo připomínkovat vizuály nabídky nájemce. Společnost nájemce je povinna připomínky s pracovníky uživatele projednat ve lhůtě do 3 pracovních dnů od odeslání připomínek e-mailem na adresu **kralik@kalinarestaurant.cz**a zároveň na adresu **veronika@maximumservices.cz**.

**10.5.** Nájemce je povinen zpracovat a doručit svou nabídku gastronomických služeb, zpracovanou ad hoc dle základního zadání pořadatele akce v budově, do 3 pracovních dnů od doručení poptávky, nebude-li v poptávce určeno jinak.

**10.6.** V případě akcí pořádaných v budově třetími subjekty povede přímá obchodní jednání o gastronomické nabídce sám nájemce, bude však při tom spolupracovat s uživatelem. Nájemce bude vždy uživatele informovat o průběhu a výsledcích těchto jednání. Smlouva s třetí osobou – pořadatelem akce v budově – o poskytování gastronomických služeb bude uzavírána přímo mezi touto osobou a nájemcem.

**10.7.** Nájemce odpovídá za to, že jím využívaný personál bude vždy vystupovat na odpovídající profesionální úrovni. Uživatel je oprávněn provádět průběžně kontrolu gastronomických služeb poskytovaných nájemcem po stránce kvantitativní i kvalitativní. O zjištěných skutečnostech pořídí uživatel zápis. Jedno vyhotovení zápisu bude předáno nájemci, který je oprávněn se k zápisu písemně vyjádřit. Současně uživatel předloží návrh opatření, která mají předejít opakování výskytu nedostatků, jež byly nájemci příslušným zápisem vytknuty. Pokud v důsledku vadného plnění ze strany nájemce vznikne uživateli škoda nebo jiná újma, je nájemce povinen ji v plném rozsahu uhradit.

**10.8.** Kompletní přípravu prostor, v nichž budou poskytovány cateringové služby, a jejich následné uvedení do původního stavu zajistí nájemce. Uživatel se zavazuje poskytovat nájemci odpovídající součinnost a předmětné prostory po skončení akce uklidit pouze v rozsahu úklidu, který má dle této smlouvy uživatel provádět.

**Článek 11**

**Provoz bufetů v budově Rudolfina a prodejního místa na schodišti**

**11.1.** Nájemce zajistí pro koncertní a jiné akce v budově provoz míst občerstvení (bufetů) v rozsahu, který bude odviset od předchozí dohody nájemce a uživatele, popř. organizátora jiné konkrétní akce v budově pořádané. V případě potřeby zajistí nájemce mobilní bary včetně jejich provozu tak, aby byla zajištěna dostatečná kapacita pro prodej občerstvení, odpovídající počtu účastníků a charakteru akce. Dostatečnou kapacitou se rozumí zajištění, že odbavení hostů bude plynulé a rychlé.

**11.2.** Struktura nabídky a cenová politika nájemce při provozování bufetů musí odpovídat charakteru akce. Strukturu nabídky i cenovou politiku vytváří nájemce dle zásad shodných se zásadami uvedenými ve článku 10.2. Prodejní ceny občerstvení pro návštěvníky akcí pro veřejnost (koncertů apod.) budou předem uživatelem odsouhlaseny. Nájemce je povinen informovat uživatele o své cenové politice a cenové nabídce a uživatel je oprávněn tyto návrhy připomínkovat a v případě uvedeném v předchozí větě odsouhlasovat. Nájemce je povinen připomínky s pracovníky uživatele projednat ve lhůtě do 3 pracovních dnů od odeslání připomínek e-mailem na adresu **kralik@kalinarestaurant.cz** a zároveň na adresu **veronika@maximumservices.cz**.

**11.3.** Nájemce je oprávněn provozovat na schodišti u hlavního příchodu do budovy prodejní místo charakteru mobilního zařízení sloužícího prodeji občerstvení veřejnosti, avšak pouze za dodržení minimálně následujících podmínek: (i) uživatel předem schválí konkrétní místo a maximální plochu pro prodej, (ii) uživatel předem schválí prodejní dobu, sortiment, maximální prodejní ceny a vnější vzhled prodejního místa včetně jakýchkoli vývěsních štítů a jiných propagačních zařízení, (iii) nájemce zajistí dodržení veškerých právních předpisů a hygienických a dalších norem pro takový prodej a (iv) nájemce zajistí, že provoz nebude nijak rušit užívání budovy ani snižovat důstojnost konání akcí v ní. Uživatel je kdykoli oprávněn vyzvat po předchozím upozornění nájemce z důležitých důvodů k ukončení provozování uvedeného prodejního místa, čemuž je nájemce povinen bezodkladně vyhovět, aniž by mu tím vznikaly jakékoli nároky vůči uživateli. Uživatel umožní nájemci pro potřeby provozu prodejního místa napojení na elektrickou energii z budovy, jejíž odběr se považuje za službu spojenou s užíváním předmětu nájmu pro účely článku 8.1. věta první této smlouvy. Uživatel se zavazuje oznámit nájemci nutnost dočasného odstranění předmětného mobilního prodejního místa z důvodu krátkodobého pronájmu místa pro jiné účely s dostatečným časovým předstihem.

**11.4.** Uživatel je oprávněn zakázat nájemci prodej takového zboží, které je svou povahou nevhodné k prodeji v budově Rudolfina nebo v její bezprostřední blízkosti.

**Článek 12**

**Zajištění stravování zaměstnanců uživatele**

**12.1.** Nájemce zajistí stravování zaměstnanců uživatele v níže uvedeném rozsahu, a to zásadně po pět pracovních dní v týdnu, v rozmezí od 08:30 do 16:30 hodin (jinak dle potřeby) a dále vždy, když je v budově přítomen orchestr České filharmonie, a to 1 hodinu před začátkem zkoušky/nahrávání s ukončením provozu klubu 1 hodinu po skončení koncertu/nahrávání. Tento závazek platí i pro přítomnost VIP externích orchestrů (v době podpisu smlouvy PKF, SOČR, nahrávací společnost MUSA) v rozsahu 1 hodina před začátkem zkoušky/nahrávání do konce přestávky koncertu/nahrávací frekvence. Toto stravování bude v závislosti na dohodě obou smluvních stran poskytováno buď v prostorách Cafe Rudolfinum, nebo v Klubu v přízemí budovy (zde může nájemce po dohodě s uživatelem zřídit i samoobslužná stravovací místa pro poskytování snídaní a svačin). Nájemce bere na vědomí, že uživatel zajišťuje svým zaměstnancům závodní stravování, a to jak v pracovní dny, tak i v dny pracovního klidu, v nichž nařídí zaměstnancům práci, přičemž vydávání obědů musí být zajištěno v době od 11:30 do 13:30 hodin a začíná-li práce až odpolední frekvencí, v době od 11:30 do 13:50 hodin; nájemce se zavazuje zajistit stravování tak, aby uživatel tomuto závazku dostál, a to i pokud by to v konkrétním případě přesahovalo rozsah dle věty první tohoto článku. Pokud jde o zajištění stravování ve dnech pracovního klidu, vychází nájemce ze zadaných akcí v informačním systému na základě měsíčních a týdenních plánů, které mu uživatel zasílá e-mailem na adresu **kralik@kalinarestaurant.cz** a zároveň na adresu **veronika@maximumservices.cz**.

**12.2.** Nabídka denního menu musí mít minimálně tento rozsah:

* 1x hlavní jídlo s polévkou za 80,- Kč (klasické české pokrmy)
* 1x hlavní jídlo s polévkou za 100,- Kč (lehký vegetariánský pokrm)
* 1x hlavní jídlo za cenu vyšší než 80,- Kč v rozmezí 130,- až 150,- Kč (bude zároveň nabízeno v Cafe Rudolfinum)

Zde uvedené ceny jsou již po odečtení zaměstnanecké slevy ve výši 30 %.

**12.3.** Finanční podmínky úhrady v tomto článku popsaného stravování zaměstnanců uživatele jsou uvedeny v čl. 7.7. a 7.8. této smlouvy.

**12.4.** Nájemce bude pro bezhotovostní platbu odebrané stravy přijímat karty, které budou zaměstnancům přiděleny nebo jinak opatřeny uživatelem; konkrétní typ karty či kartového systému se smluvní strany zavazují upřesnit po uzavření této smlouvy.

**12.5.** Smluvní strany vyjadřují společnou vůli k případným změnám, jež se budou týkat režimu personálního stravování, a to za účelem jeho vyšší atraktivnosti. Uživatel bude však v každém případě mít právo jednostranně zrušit provoz závodního stravování po předchozím vyrozumění nájemce zaslaném nejméně sedm dnů předem e-mailem na adresu **kralik@kalinarestaurant.cz** a zároveň na adresu **veronika@maximumservices.cz**. Tato změna nebude mít žádný vliv na ostatní části smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

**Článek 13**

**Provoz Cafe Rudolfinum**

**13.1.** Nájemce odpovídá za předměty vybavení Cafe Rudolfinum, které mu budou uživatelem svěřeny za účelem zajišťování jejího provozu. To však nezahrnuje ty předměty vybavení, které nejsou v přímé souvislosti s provozem Cafe Rudolfinum a nejsou běžně tímto provozem dotčeny (např. klavír či jiné hudební nástroje, umělecká výzdoba atp.).

**13.2.** Cafe Rudolfinum musí mít v minimálním případě vždy takovou kapacitu, aby dokázalo obsloužit příchozí návštěvníky, a to se sortimentem adekvátním významu budovy a charakteru akcí zde pořádaných, tj. nabídkou teplých a studených, alkoholických i nealkoholických nápojů, chlebíčků, sendvičů, sladkostí apod. Otevírací doba bude minimálně: (i) v době konání jakékoli výstavy v Galerii Rudolfinum po celou otvírací dobu Galerie Rudolfinum a (ii) tak, aby bylo zajištěno splnění závazků nájemce podle čl. 12.1. této smlouvy. Tím není dotčeno ujednání článku 5.10. smlouvy. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností strany sjednávají, že Cafe Rudolfinum nemusí být otevřeno v pondělí, není-li dále stanoveno jinak a současně za předpokladu, bude-li otevřen Klub v přízemí budovy. V případě, že dle nabytých provozních zkušeností a oprávněných předpokladů bude rozšířený provoz obchodně odůvodněn, se otevírací doba po dohodě obou smluvních stran přiměřeně upraví. Mimo tuto uvedenou dobu bude Cafe Rudolfinum otevřeno v návaznosti na akce konané v budově Rudolfina. Nájemce zajistí možnost občerstvení hostů těchto akcí buď přímo v Cafe Rudolfinum, či v jiném prostoru dle dohody s uživatelem (a popř. třetí osobou – pořadatelem akce).

**13.3.** Nájemce bude při prodeji sortimentu Cafe Rudolfinum poskytovat výhody pro abonenty (předplatitele) České filharmonie (ke kávě vybraný dezert z denní nabídky zdarma na základě předložené abonentské vstupenky platné pro aktuální sezonu), pro členy Dynamického klubu ČF (dle domluvy) a pro členy klubu Galerie Rudolfinum (dle domluvy).

**Článek 14**

**Spolupráce uživatele a nájemce v oblasti marketingu**

**14.1.** Nájemce se zavazuje spolupracovat s příslušnými odděleními uživatele v oblasti marketingu a podpory prodeje a podílet se na akvizičních aktivitách uživatele.

**14.2.** Nájemce uznává a bere na vědomí, že logo Cafe Rudolfinum (podle návrhu, který uživatel obstará) bude vlastněno výhradně uživatelem. Uživatel bude mít rovněž výhradní právo požádat o registraci tohoto loga jako ochranné známky.

**14.3.** Nájemce nebude bez předchozího písemného svolení uživatele užívat ochranné známky, symboly, označení či název uživatele, ať již přímo nebo nepřímo, ve spojitosti s jakýmkoli svým provozem, reklamní činností, službami, publikační činností nebo inzercí. Jako výjimka z této zásady se však uživatel v této souvislosti zavazuje poskytnout nájemci k bezplatnému užívání grafické prvky aktuálních vizuálů České filharmonie, které nájemce použije výhradně k vytvoření vlastních marketingových materiálů pro účely propagace své činnosti podle této smlouvy. Konečná podoba těchto reklamních a propagačních materiálů bude před svým použitím podléhat schválení uživatele.

**14.4.** Uživatel se zavazuje zahrnout do svých webových stránek [www.ceskafilharmonie.cz](http://www.ceskafilharmonie.cz), [www.rudolfinum.cz](http://www.rudolfinum.cz) a [www.galerierudolfinum.cz](http://www.galerierudolfinum.cz) viditelný odkaz na Cafe Rudolfinum.

**14.5.** Webovou propagaci Cafe Rudolfinum může nájemce provozovat pouze na webových stránkách dostupných na adrese [www.caferudolfinum.cz](http://www.caferudolfinum.cz), kterou disponuje uživatel, a na svých vlastních webových stránkách.

**Článek 15**

**Trvání smluvního vztahu**

**15.1.** Tato smlouva nabývá platnosti podpisem oběma smluvními stranami a účinnosti uveřejněním v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění této smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zajistí uživatel. Smluvní strany konstatují, že tato smlouva neobsahuje ujednání, která by neměla být uveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strana, která poskytla v této smlouvě nějaké osobní údaje, souhlasí s jejich uvedením v textu smlouvy uveřejněném v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů; jestliže poskytla nějaké osobní údaje týkající se třetí osoby, prohlašuje a odpovídá za to, že má takový souhlas i od dotčené třetí osoby, ledaže by souhlas dotčené třetí osoby nebyl podle zákona nutný.

**15.2.** Nájem dle této smlouvy je stranami sjednán na dobu určitou do 30.6.2027.

**15.3.** Nájem skončí zejména uplynutím výše sjednané doby nebo dnem sjednaným dohodou smluvních stran. S ohledem na ustanovení § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, se výslovně vylučuje pokračování nájmu tím, že by užívání předmětu nájmu pokračovalo i po dni, kdy měl nájem skončit; tím není dotčena možnost stran se na obnovení nájmu dohodnout; dále se sjednává, že obě smluvní strany jsou oprávněny nájem okamžitě ukončit, pokud by přestaly být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 uvedeného zákona.

**15.4.** Nájem lze ukončit pouze způsobem a za podmínek v této smlouvě výslovně stanovených. Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že jakékoliv jiné ustanovení občanského zákoníku obsahující práva nájemce či důvody pro nájemce k ukončení této smlouvy výpovědí se pro účely smlouvy nepoužije.

**15.5.** Uživatel je oprávněn nájem vypovědět i před uplynutím sjednané doby:

1. má-li být budova, v níž se předmět nájmu nachází, přestavována v dotčené části tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, nebo
2. bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než 15 dnů ode dne odeslání upozornění uživatele o opožděné úhradě, které bude odesláno e-mailem na adresu **kralik@kalinarestaurant.cz** a zároveň na adresu **veronika@maximumservices.cz**nebo
3. poruší-li nájemce jinou svou povinnost podle této smlouvy a takové porušení nenapraví ani do 15 dnů ode dne odeslání upozornění e-mailem na adresu: **kralik@kalinarestaurant.cz** a zároveň na adresu **veronika@maximumservices.cz**.

**15.6.** Jestliže nastane některý z případů podle tohoto článku 15.6. a nájemce nezjedná nápravu nejpozději do 30 dnů ode dne odeslání upozornění e-mailem na adresu: **kralik@kalinarestaurant.cz** a zároveň na adresu **veronika@maximumservices.cz**, je uživatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby:

1. nájemce započne s provozováním jiné činnosti nebo změní způsob či podmínky jejího výkonu v rozporu s čl. 5.1., nebo
2. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez souhlasu uživatele v rozporu s čl. 5.20., nebo
3. nájemce umístí označení v rozporu s čl. 6.3., nebo
4. nájemce vážně poškodí budovu, její vybavení, uměleckou výzdobu nebo historicky cenné součásti či předměty.

V případě, že by poškozování budovy, jejího vybavení, umělecké výzdoby nebo historicky cenných součástí či předmětů probíhalo či pokračovalo, je uživatel v zájmu předcházení nárůstu rozsahu škod oprávněn zabránit nájemci v přístupu k poškozovaným věcem i předtím, než uplyne doba určená tímto článkem pro nápravu.

**15.7.** Nájemce může nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby:

1. ztratí-li způsobilost k činnosti, jejíž výkon je účelem nájmu podle této smlouvy, nájemce to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat a způsobilost k výkonu činnosti ztratil bez svého zavinění,
2. přestane-li být pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a uživatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor ani do 30 dnů, kdy k tomu byl nájemcem písemně vyzván, nebo
3. porušuje-li uživatel hrubě své povinnosti vůči nájemci a toto porušení nenapraví ani do 30 dnů, kdy k tomu byl nájemcem písemně vyzván.

**15.8.** Výpovědní doba podle čl. 15.5. a 15.7. činí tři měsíce, a její běh začne prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

**15.9.** Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a protokolárně předat uživateli nejpozději v den skončení nájmu. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen zaplatit uživateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč (dva tisíce korun českých) za každý den prodlení. Je-li nájemce v prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po skončení nájmu déle než 5 dní, je uživatel oprávněn si předmět nájmu zpřístupnit, odstranit z něho a v jiných prostorech uskladnit na náklady nájemce všechen jeho majetek a předmět nájmu dále využít či pronajmout jiným nájemcům.

**Článek 16**

**Pojištění**

**16.1.** Uživatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody jemu způsobené poškozením budovy včetně předmětu nájmu a společných prostor, a to zejména v důsledku působení živlů a požáru.

**16.2.**  Nájemce je povinen mít po celou dobu trvání nájmu uzavřenou pojistnou smlouvu ohledně své odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám, která se bude vztahovat minimálně na způsobení škody a nemajetkové újmy uživateli a třetím osobám – návštěvníkům budovy včetně akcí v ní pořádaných, s limitem pojistného plnění alespoň 20.000.000,- Kč.

**Článek 17**

**Další ujednání**

**17.1.** Kontaktní osobou uživatele pro věci obchodní je při uzavření této smlouvy pan Michal Medek, telefon: 734 331 704, e‑mail: michal.medek@ceskafilharmonie.cz a pro věci technické pan Leoš Drábek, telefon: 602 266 700, e-mail: leos.drabek@ceskafilharmonie.cz.

**17.2.** Za nájemce je kontaktní osobou Petr Šedý, telefon: 602 285 688, e-mail: petr.sedy@newton.cz a pro věci provozní Martin Králík telefon 777 679 491, e-mail kralik@kalinarestaurant.cz.

**17.3.** Změny osob uvedených v čl. 17.1. a 17.2. této smlouvy je oprávněna provést každá ze smluvních stran jednostranným úkonem a o takové změně je povinna vhodným způsobem informovat druhou smluvní stranu.

**17.4.** Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o smluvních podmínkách a o dalších skutečnostech, které se strany dozvěděly nebo které vyšly najevo v průběhu nájmu nebo v souvislosti s ním, a to i po skončení nájmu. Za porušení této povinnosti se nepovažuje:

* předání informací obecné povahy (předpisů, pokynů a informací uživatele týkajících se provozních a bezpečnostních záležitostí) dalším nájemcům nebo uživatelům budovy;
* poskytnutí informací a dokumentů partnerům nájemce poskytujícím právní, účetní, auditorské nebo jiné poradenské služby pod zákonným nebo smluvním závazkem mlčenlivosti;
* povinné poskytnutí informací dle příslušných právních předpisů (např. orgánům činným v trestním řízení).

**Článek 18**

**Závěrečná ustanovení**

**18.1.** Veškeré změny a doplňky této nájemní smlouvy lze pořizovat pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků. Nesplňují-li dodatky podmínky uvedené v předchozí větě, jsou neplatné. Každá smluvní strana může namítnout neplatnost smlouvy nebo jejího dodatku z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním.

**18.2.** Obě strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 občanského zákoníku. Smluvní strany se tímto vzdávají práva odstoupit od této smlouvy dle příslušných ustanovení občanského zákoníku, tj. zejména se nepoužijí ustanovení § 1977 až 1979 a § 2002 až 2004 občanského zákoníku. Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy. Následující ustanovení občanského zákoníku se dle dohody stran nepoužije na práva a povinnosti dle této smlouvy: § 647, § 1799, § 1800, § 1805 odst. 2, § 1951, § 1971, § 2000, § 2208 a 2209, § 2210 odst. 3, § 2212 odst. 2, § 2218, 2219 odst. 2, § 2223, § 2227, § 2230, § 2232, § 2233 odst. 2, § 2303, § 2308 až 2311 a § 2315. Odpověď strany této smlouvy podle § 1740 odst. 3 občanského zákoníku s dodatkem nebo odchylkou není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky. To platí i na proces uzavírání dodatků k této smlouvě.

**18.3.** Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.

**18.4.** Strany se dohodly, že kromě případů upravených v § 2913 odst. 2 občanského zákoníku zprostí škůdce povinnosti k náhradě škody také mimořádná, nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli v době, kdy byl škůdce v prodlení s plněním smluvených povinností, avšak pouze od okamžiku vzniku takové překážky.

**18.5.** Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, přičemž každá ze stran obdrží po jednom z nich.

**18.6.** Pro účely doručování písemností mezi stranami se namísto § 573 občanského zákoníku uplatní následující pravidla: Doručováno bude na adresu stran uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se písemnost považuje za doručenou i v případě, že si adresát písemnost ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla připravena k vyzvednutí, nevyzvedne. Písemnost se v takovém případě považuje za doručenou desátým dnem úložní doby.

**18.7.** Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

příloha č. 1: specifikace a grafické znázornění pronajatých prostorů včetně výměr a dále vyčleněných společných prostorů

příloha č. 2: soupis pronajatých movitých věcí a jejich souborů (vybavení)

uživatel: nájemce:

V Praze dne V Praze dne

…………………………… ……………………………

**Česká filharmonie Petr Šedý, Vladislav Svoboda**

David Mareček, generální ředitel jednatelé Catering KM, s.r.o.