

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR

Správa Pražského hradu

právní forma: příspěvková organizace
sídlem: Hrad I. nádvoří č.p. 1, Hradčany, 119 08 Praha 1
zastoupená: Ing. Ivo Velíškem, CSc., ředitelem
IČO: 49366076
DIČ: CZ49366076
bankovní spojení:
č. účtu:
(dále jen „pronajímatel“)

a

SP spol. s r.o.

sídlem: Praha 5 – Lipence, Na Bambouzku 204, PSČ 155 31
kontaktní adresa: 186 00 Praha 8 – Karlín, Prvního pluku 17
IČO: 63669480
DIČ: CZ63669480
zastoupená: Josefem Šindelářem, jednatelem
bankovní spojení:
č. účtu:
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 37741
(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., o občanský zákoník, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu prostor.

I. Pronajímatel

Pronajímatel je příslušný hospodařit mimo jiné s objektem č.p. 30, jež je nedílnou součástí pozemku parc. č. 62, katastrální území Hradčany, obec Praha, část obce Praha 1, ulice Zlatá ulička u Daliborky, zapsaným na LV 34 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

V uvedeném objektu se nachází byt - č. bytu 3, o celkové výměře 59 m², v II. nadzemním podlaží, sestávající z kuchyně, 2 pokojů, předsíně, koupelny a WC.

II. Nájemce

1. Nájemce provádí pro pronajímatele stavební práce v areálu Pražského hradu.
2. K výkonu své činnosti potřebuje nájemce prostory pronajímatele nacházející se v objektu uvedeném v čl. I. této smlouvy.

III. Popis předmětu nájmu

Předmětem nájmu je byt uvedený v čl. I. této smlouvy v objektu č.p. 30. V bytě není žádné vybavení bytu.

IV. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá a nájemce najímá předmět nájmu za tím účelem, aby jej nájemce užíval jako šatnu pro své pracovníky, kteří vykonávají stavební práce v areálu Pražského hradu, a to v souladu se svým záměrem a potřebou.

V. Doba nájmu

1. Nájem předmětu nájmu, specifikovaného v čl. III. této smlouvy, se sjednává na dobu **určitou**, a to **od účinnosti této smlouvy do 31.12.2020**. 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 předmět nájmu slouží,
- b) nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, (tj. zejména nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou či platnými právními předpisy, nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda a nájemce užívá takovým způsobem předmět nájmu i přes písemnou výstrahu pronajímatele, nájemce je v prodlení s úhradou nájemného či úhrad za služby (dílčích plateb či vyúčtování),
- c) s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu či objekt, ve kterém se předmět nájmu nachází, vyklidit,
- d) dojde k ukončení smlouvy (byť i jedné, v případě, že by nájemce měl s pronajímatelem uzavřeno smluv o dílo na provádění stavebních prací v areálu Pražského hradu víc) na provádění stavebních prací v areálu Pražského hradu.

Rozhodnutí pronajímatele o odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemně a doručeno nájemci. Odstoupení od smlouvy je účinné doručením.

2.2. **Pronajímatel může písemně vypovědět** smlouvu, jestliže:

- a) bylo rozhodnuto o odstranění stavby či změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu,
- b) se předmět nájmu stane nezpůsobilý ke smluvenému způsobu užívání,
- c) nájemce přenechá předmět nájmu či jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

2.3. **Nájemce může písemně vypovědět** smlouvu, jestliže:

- a) pronajímatel přes písemné upozornění hrubě porušuje své povinnosti stanovené touto smlouvou či právními předpisy,
- b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
- c) nájemce přestane potřebovat předmět nájmu.

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

2.4. **Pronajímatel a nájemce** mohou smlouvu ukončit před uplynutím doby nájmu stanovené odst. 1 tohoto článku **dohodou**.

VI.

Nájemné a média

1. Užívání předmětu nájmu se sjednává za úplatu - nájemné dohodou účastníků ve výši: 4.250,- Kč (slovy čtyřtisícedvěšestpadesát korun českých) měsíčně. Nájemné je osvobozeno od DPH.
2. Nájemce je dále povinen měsíčně platit úhradu za plnění poskytovaná nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (dále jen „úhrada za služby“), jež je určena paušální částkou, a to v souladu s ustanovením § 9 zákona č. 67/2013 Sb., o poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů, v platném znění.

Měsíční paušální částka za úhradu za služby činí 2.000,- Kč (slovy: dvatisíce korun českých).

Smluvní strany sjednávají, že paušální částka nepodléhá rozúčtování. Uvedená paušální částka je uvedena vč. příslušné sazby DPH.

Pronajímatel poskytuje následující plnění – služby v souvislosti s užíváním předmětu nájmu:

- a) Dodávku vody z vodovodů a vodáren
 - b) Ústřední vytápění - teplo
 - c) Dodávku elektrické energie
 - d) Společná elektřina
 - e) Dodávka teplé vody
3. Nájemné a úhrada za služby jsou splatné **vždy do konce příslušného měsíce**, a to převodem z účtu nájemce na k tomuto účelu pronajímatelem označený účet: , č. účtu , variabilním symbolem je .
 4. Rozhodným datem platby je datum připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
 5. Nezaplatí-li nájemce nájemné a/či úhradu za služby ve lhůtě její splatnosti, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

VII.

Smluvní pokuta

1. Veškeré smluvní pokuty sjednané touto smlouvou je nájemce povinen uhradit na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem, splatného dnem na něm uvedeným.
2. Smluvní strany mezi sebou vylučují aplikaci ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

VIII. 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 nemovité věci uvedené v čl. I. této smlouvy.
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.

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

3. Smluvní strany sjednávají, že si budou písemnosti dle této smlouvy zasílat na kontakty, které jsou pro konkrétní jednání uvedené v této smlouvě či na adresu sídla smluvní strany. Smluvní strany také sjednávají, že si mohou platně zasílat jakákoli písemná právní jednání dle této smlouvy i do příslušné datové schránky formou datové zprávy (je třeba aktivace služby poštovní datová zpráva). Takové doručení, je-li v souladu s platnými právními předpisy, se považuje za platné doručení písemnosti dle této smlouvy. Smluvní strany dále sjednávají, že i pro tento případ mezi sebou ohledně doby doručení uplatní domněnku doby dojití stanovenou v § 573 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
4. Smluvní strany mezi sebou vylučují aplikaci ustanovení § 2307 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a to na základě § 27 odst. 6 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění.

IX. Úpravy předmětu nájmu

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

Za porušení této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 2 000,- (slovy dvatisíce 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.

X. Převzetí předmětu nájmu

Smluvní strany sjednávají, že upouští od protokolárního předání předmětu nájmu, neboť je nájemci stav předmětu nájmu znám.

XI. Užívání předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k účelu v této smlouvě stanovenému tak, aby jeho činností nedocházelo k zásahům do pronajímatelovy příslušnosti hospodařit s předmětem nájmu a aby jeho činností nebyli nadměrným způsobem rušeni případní ostatní uživatelé objektu a jeho okolí.
Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 2 000,- Kč (slovy dvatisíce korun českých).
2. Nájemce je povinen uložit jednu sadu klíčů od předmětu nájmu v zapečetěné obálce s kontaktním jménem a telefonním spojením na klíčnici Hradní policie pro zajištění vstupu při mimořádné situaci. Nájemce je dále povinen při změně klíčů předat nový klíč na klíčnici Hradní policie.
Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč (slovy jedentisíc korun českých).
3. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit komplexní a pravidelnou běžnou údržbu a úklid předmětu nájmu. V případě znečištění společných prostor v domě je nájemce povinen bez zbytečného odkladu společné prostory v domě uklidit a uvést do původního stavu.
Za nesplnění každé povinnosti uvedené v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 1 000,- (slovy jedentisíc korun českých).
4. 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 Kč 1 000,- (slovy jedentisíc korun českých).
5. Nájemce se zavazuje dodržovat platné právní předpisy k ochraně státního majetku, kulturních památek, požární a bezpečnostní předpisy.
Za nesplnění povinností uvedených v tomto odstavci (v případě, že nedojde k nápravě ani po písemném upozornění nájemce pronajímatelem do tří dnů od doručení upozornění) se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 2 000,- (slovy dvatisíce korun českých).
6. 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.
Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 2 000,- (slovy dvatisíce korun českých).
7. 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. Nájemce je povinen vyčkat na vyjádření pronajímatele. Nedojde-li k odstranění škody nájemcem, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit sám a požadovat od nájemce náhradu.
Za nesplnění povinností uvedených v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 2 000,- (slovy dvatisíce korun českých).

8. 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 pronajímatele, Kanceláře prezidenta republiky, prezidenta republiky, popř. Pražského hradu.
Za nesplnění této povinnosti (v případě, že nedojde k nápravě ani po písemném upozornění nájemce pronajímatelem do 2 dnů od doručení upozornění) se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 2 000,- (slovy dvatisíce korun českých). Nájemce povinen uhradit vzniklou újmu, majetkovou i nemajetkovou, v plné výši způsobenou porušením této povinnosti.
9. Nájemce je zodpovědný za škody způsobené jeho zaviněním, které vznikly třetím osobám v souvislosti s jeho činností.
10. 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.
11. Pronajímatel má právo komplexní kontroly předmětu nájmu a činnosti nájemce v něm a nájemce se zavazuje respektovat písemně vyjádřená stanoviska pronajímatele.
Za každé porušení této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 1 000,- (slovy jedentisíc korun českých).
12. Nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady likvidaci a odvoz odpadu vzniklého při jeho činnosti v předmětu nájmu, mimo předmět nájmu a areál Pražského hradu, v souladu platnými právními předpisy o odpadech. Nájemce nesmí dlouhodobě v předmětu nájmu skladovat žádný odpad.
Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 1 000,- (slovy jedentisíc korun českých).
13. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci nerušený výkon práva nájmu.

XII. Podnájem

Nájemce je oprávněn přenechat jiné osobě předmět nájmu, či jeho část, na dobu určitou, do 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 2.2., písm. c) této smlouvy a může být ze strany pronajímatele důvodem k výpovědi.

XIII. Zvláštní ujednání

1. Za pronajímatele je oprávněna jednat ve věcech souvisejících se správou předmětu nájmu, mimo úkonů týkajících se změn smluvního vztahu, paní , tel.. Změnu v této osobě může pronajímatel provést jednostranným písemným oznámením nájemci.
2. Za nájemce je oprávněn jednat: , tel.. Změnu v této osobě může nájemce provést jednostranným písemným oznámením pronajímateli.
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 objektu, ve kterém se nachází předmět nájmu, pronajímatelem se nevztahuje na věci v něm se nacházející. Nájemce na své náklady zabezpečí svůj veškerý majetek a zařízení, které se nachází (či se budou nacházet) v předmětu nájmu.
5. Osobní údaje nájemce a dalších osob sdělené pronajímateli (případně i jiné sdělované v souvislosti s touto smlouvou) budou pronajímatelem zpracovány pouze po dobu a za účelem naplnění této smlouvy, a to v souladu s platnými právními předpisy. Bude-li platná legislativa vyžadovat písemné souhlasy osob se zpracováním osobních údajů, zavazuje se nájemce tyto souhlasit obstarat a předat je pronajímateli na jeho vyžádání. Všeobecné nakládání a zpracovávání osobních údajů vyplývá z nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 a zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a dále pak z vnitřních předpisů Správy – Směrnice č. 01/02/2018 o zpracování osobních údajů.

XIV.

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, současně nájemce předá pronajímateli klíče od předmětu nájmu. K datu vrácení předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši Kč 2 000,- (slovy dvatisíce korun českých) a další smluvní pokutu ve výši Kč 500,- (slovy pětiset korun českých) za každý den prodlení při nedodržení termínu předání objektu. Povinnost k náhradě případné škody tím zůstává nedotčena.

XV.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla podepsána po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, neodporuje zákonu a nepříčí se dobrým mravům, a že jim není známa žádná okolnost, která by bránila jejímu uzavření.
2. Pronajímatel a nájemce se zavazují, že obchodní a technické informace, které jim byly svěřeny smluvním partnerem a které byly výslovně za tímto účelem označeny, nepřístupní třetím osobám bez jeho předchozího písemného souhlasu a ani tyto informace nepoužijí pro jiné účely než pro plnění podmínek této smlouvy, a to po celou dobu trvání smlouvy i po jejím skončení, a to až do doby než se tyto informace stanou obecně známé. To neplatí v případě, kdy pronajímateli vznikne povinnost výše uvedené informace poskytnout podle obecně závazných právních předpisů, a dále bude-li o tyto informace požádán svým zřizovatelem. Smluvní strany sjednávají, že smlouva v uvedeném znění může být kteroukoli ze smluvních stran zveřejněna v souladu s platnými právními předpisy.
3. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků, za předpokladu úplné bezvýhradné shody na jejich obsahu, bez připuštění byť nepatrných odchylek, podepsaných oběma oprávněnými zástupci

smluvních stran, jakákoliv ústní ujednání o změnách této smlouvy budou považována za právně neplatná a neúčinná.

4. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran, s přihlédnutím k povinnostem stanoveným v zákoně č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany sjednávají, že uveřejnění smlouvy či případně její změny v registru smluv zajistí pronajímatel. Smluvní strany sjednávají, že od 1.1.2020 do účinnosti této smlouvy se vztahy mezi smluvními stranami obdobné vztahu, který upravuje tato smlouva, řídí ustanoveními této smlouvy.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dva stejnopisy a nájemce jeden stejnopis.

V Praze dne

V Praze dne

.....

Josef Šindelář
jednatel
SP spol. s r.o.
(nájemce)

.....

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