

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ RESTAURACE LVÍ DVŮR

Správa Pražského hradu

sídlem: Hrad I. nádvoří č.p. 1, Hradčany, 119 08 Praha 1

IČO: 49366076

DIČ: CZ49366076

právní forma: příspěvková organizace

zastoupena: Ing. Ivo Velíškem, CSc., ředitelem

bankovní spojení:, č. účtu:

(dále jen „pronajímatel“)

a

TOP HOTELS GROUP a.s.

sídlem: Blažimská 1781/4, 149 00 Praha 4 - Chodov

IČO: 26443392

DIČ: CZ26443392

zaps. u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 12583

zastoupena: Ing. Radkem Dohnalem, na základě plné moci

bankovní spojení:, č. účtu:

(dále jen „nájemce“)

I.

Preambule

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

II.

Pronajímatel

Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitou věcí: pozemkem parc. č. 716, zastavěná plocha a nádvoří, obec Praha 1, na němž se nachází objekt (dům) č.p. 51, nazývaný Lví dvůr, v katastrálním území Hradčany, obec Praha, zapsaném na LV č. 34 pro katastrální území Hradčany, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, a je oprávněn přenechat část pozemku a prostor, které se nacházejí ve shora popsáném domě, do nájmu.

III. Nájemce

K výkonu své činnosti potřebuje nájemce prostory pronajímatele nacházející se v domě čp. 51 a část pozemku parc.č. 716, vše uvedené v čl. II. této smlouvy.

IV. Popis předmětu nájmu

Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání v suterénu, přízemí a prvním patře domu uvedeného v čl. II. této smlouvy o souhrnné **výměře 889 m²**.

Specifikace pronajímaných prostor:

- 1. podzemní podlaží (suterén): skladové prostory, šatny, zázemí pro úklid a sociální zařízení o výměře 66 m²
- 1. nadzemní podlaží (přízemí): atrium, restaurace, kuchyně, přípravný, umývárny, mrazicí a chladicí boxy, sklady a zázemí o výměře 410 m²
- 2. nadzemní podlaží (1. patro): restaurace, toalety, salonky, letní a zimní terasa, kancelář a zázemí o výměře 413 m²

Předmět nájmu je vybaven standardním technickým vybavením budov: elektroinstalací, vzduchotechnikou, rozvody plynu, zdravotně technickou instalací (vnitřní kanalizace, vnitřní vodovod, zařizovací předměty a armatury, přípojkami pro pitnou vodu, dálkovody pro teplo), dvěma nákladními výtahy, dále slaboproudými rozvody elektrické požární signalizace (EPS), měření a regulace (MaR), telefonními a datovými přípojkami a dále bezpečnostními systémy jako je poplachový zabezpečovací a tísňový systém (PZTS) a kamerový systém (CCTV). Součástí poslední rekonstrukce bylo i vybavení restaurace gastronomickým vybavením - viz příloha č. 2 této smlouvy.

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

Předmět nájmu je přesně specifikován ve výkresové dokumentaci tvořící přílohu č. 1 této smlouvy.

V. Účel nájmu

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

VI. Doba nájmu

1. Nájem předmětu nájmu, specifikovaného v čl. IV. této smlouvy, se sjednává na dobu **určitou, a to od 1.7.2020 do 31.10.2023. Smluvní strany mezi sebou vylučují automatické prodloužení doby nájmu dle § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.**
2. **2.1. Pronajímatel může kdykoliv odstoupit** od této smlouvy, jestliže:
 - a) 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 nikoliv však výhradně 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, ač byl písemně upomenut, nezaplatil splatné nájemné či licenční poplatek či nájemné movitých věcí ani do splatnosti dalšího nájemného či licenčního poplatku či nájemného movitých věcí, popř. nezaplatil splatnou zálohu na úhradu za média, popř. splatné vyúčtování za úhradu jednotlivých medií, či splatnou platbu za jednotlivé služby),
 - c) nájemce nesložil na účet pronajímatele ve stanovené lhůtě kauci dle článku VII. odst. 3 této smlouvy, popř. nájemce kauci nesložil dle článku VII., odst. 7 této smlouvy,
 - d) s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu či některou jeho část vyklidit,
 - e) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal
 - f) předmět nájmu (popř. jeho část) se stane bez zavinění pronajímatele nezpůsobilý ke smluvenému způsobu užívání.

Rozhodnutí účastníka o odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemně a doručeno druhému účastníkovi. Odstoupení od smlouvy je účinné doručením.

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

- a) má být objekt, v němž se nachází předmět nájmu, odstraněn anebo přestavován tak, že to brání užívání předmětu nájmu,
- b) nájemce přenechá předmět nájmu či jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- c) nájemce porušuje hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména nikoli však výhradně tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, opatřuje nájemce předmět nájmu štíty, návěstími a podobnými znameními 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 z objektivních důvodů nezpůsobilý ke smluvenému užívání,

- c) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostor sloužící podnikání najal.

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

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

VII. Nájemné

1. Užívání předmětu nájmu se sjednává za úplatu – nájemné, které je na základě dohody pronajímatele s nájemcem stanoveno ve výši:
 - od 1.7.2020 do 30.4.2021 **celkem 10.000,- Kč** (slovy desettisíc korun českých) **měsíčně** za celý předmět nájmu,
 - od 1.5.2021 do 30.4.2022 **celkem 30.000,- Kč** (slovy třicettisíc korun českých) **měsíčně** za celý předmět nájmu,
 - od 1.5.2022 do 31.10.2023 **celkem 80.000,- Kč** (slovy osmdesátisíc korun českých) **měsíčně** za celý předmět nájmu.
2. Nájemné je splatné **v měsíčních splátkách dopředu**, vždy nejpozději do 5. dne měsíce, předcházejícího měsíci, za který platba nájemného přísluší, a to převodem z účtu nájemce na k tomuto účelu pronajímatelem označený účet:, č. účtu:, variabilním symbolem je číslo jednacích nájmní smlouvy. Nájemné za první a druhý měsíc nájmu bude poukázáno dohromady do tří dnů od účinnosti této smlouvy. Nájemné je osvobozeno od DPH.
3. Nájemce bude hradit na účet pronajímatele částku nájemného zvýšenou o 65.000,- Kč (měsíční splátka nájemného dle tohoto článku a předpokládaná výše záloh měsíčně za elektrickou energii, vodné a stočné, teplo a plyn ve výši 65.000,- Kč), vždy nejpozději do 5. dne měsíce předcházejícího měsíci, za který platba nájemného přísluší. V případě změny výše uvedené částky nájemného ve smyslu odst. 9 tohoto článku či výše záloh na média bude upravena i výše této úhrady, a to dopisem zaslaným nájemci na adresu jeho sídla. Za první a druhý měsíc nájmu nájemce uhradí částku 130.000,- Kč, uvedená částka tak bude nájemcem pronajímateli uhrazena do tří dnů od účinnosti této smlouvy.
4. Nájemce je povinen do tří dnů od účinnosti této smlouvy na výše označený účet pronajímatele složit kauci ve výši prvních dvou měsíčních nájmu, tj. částku ve výši 20.000,- Kč (slovy: dvacetisíc korun českých), která bude sloužit k zajištění případných pohledávek pronajímatele vůči nájemci a bude použita na jejich úhradu dle odst. 4 tohoto článku.

5. Z kauce bude čerpáno v případě jakéhokoliv porušení povinností vyplývajících z této smlouvy ze strany nájemce či jeho dodavatelů, spolupracujících osob a návštěvníků, tzn., že pronajímatel je oprávněn čerpat z této kauce v případě pohledávek neuhrazených do data splatnosti, či nezaplacené úhrady smluvních pokut uložených nájemci, dále také v případě náhrady škody a dalších řádně neuhrazených poskytnutých plnění ze strany pronajímatele. Variabilní číslo pro složení kauce je číslo nájemní smlouvy.
6. Pronajímatel se zavazuje oznámit zjištěné porušení a oprávněné čerpání finančních prostředků nájemci, postačí i elektronické oznámení. V oznámení uvede, kdy a jakým způsobem došlo k porušení této smlouvy a jaká částka ze složené kauce bude čerpána. Takové oznámení je oprávněna za pronajímatele učinit, email: . O změně kontaktní osoby podá pronajímatel nájemci zprávu (i elektronicky). Kontaktní osobou za nájemce je.
7. Pronajímatel je povinen oznámit na žádost nájemce aktuální výši kauce.
8. Pro případ, že by kauce byla vyčerpána, je nájemce povinen složit kauci novou, ve stejné výši, a to na písemné vyzvání pronajímatele (i elektronicky) nejpozději do 7 dnů od vyzvání.
9. Kauce bude vrácena ve výši odpovídající čerpání z kauce. Kauce bude vrácena bez příslušenství (zejména úroků) do 30 dnů po vrácení předmětu nájmu ve stavu, v jakém ho nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a odstranění a vypořádání všech způsobených škod a vypořádání všech plnění nájemce vůči pronajímateli. Po dobu sporného řešení škody je pronajímatel oprávněn ponechat si vzhledem ke sporné škodě kauci či její poměrnou část až do doby vydání odborného nálezu či expertního vyjádření znalce a následně vzniklou škodu z kauce vypořádat, bude-li to možné.
10. Rozhodným datem platby nájemného je datum připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
11. V částce nájemného nejsou zahrnuty platby na úhradu médií a služeb, jejichž poskytování je s nájmem spojeno, případně další platby sjednané dle této smlouvy.

VIII.

Věci movité

1. V předmětu nájmu se nachází movité věci pronajímatele – především gastronomické vybavení restaurace (soupis movitých věcí tvoří přílohu č. 2 této smlouvy), které nájemce užívá. Nájem těchto věcí se sjednává za úplatu ve výši **20.000,- Kč vč. DPH** (slovy dvacet tisíc korun českých) **měsíčně**.
2. Nájem movitých věcí je splatný v **měsíčních splátkách dopředu** vždy nejpozději do 5. dne měsíce předcházejícího měsíci, za který platba nájemného movitých věcí přísluší, a to převodem z účtu nájemce na k tomuto účelu pronajímatelem označený účet, č. účtu:, variabilním symbolem je číslo jednacích nájemní smlouvy. Rozhodným datem platby je datum přijetí příslušné částky na účet pronajímatele. Nájemné movitých věcí za první a druhý měsíc nájmu bude poukázáno dohromady do tří dnů od účinnosti této smlouvy.
3. V případě ukončení nájmu předmětu nájmu je nájemce povinen nejpozději k datu tohoto ukončení zároveň vrátit i dle tohoto článku pronajaté movité věci.

4. Pronajaté movité věci jsou v záruční době a po tuto dobu bude jejich záruční opravy zajišťovat pronajímatel. Nájemce hradí opravy, které nebudou uznány jako záruční (např. způsobené neodborným užíváním) včetně nákladů spojených s posouzením opravy. Po skončení záruční doby bude opravy výše uvedených movitých věcí zajišťovat a hradit nájemce. O konci záruční doby informuje pronajímatel nájemce písemným oznámením.
5. Nájemce odpovídá pronajímateli za poškození, ztrátu, zničení a opotřebení movitých věcí uvedených v příloze č. 2 této smlouvy nad rámec opotřebení způsobeného běžným užíváním. Nájemce je povinen vzniklou škodu nahradit uvedením poškozené movité věci do původního stavu, nelze-li tak učinit, je povinen uhradit náklady spojené s pořízením takové věci, která nahradí poškozenou movitou věc. Nájemce neodpovídá za škodu na technologickém zařízení, která nevznikla jeho zaviněním. Výši škody a míru zavinění nájemce určí nestranný soudní znalec, jeho právo volby si vyhrazuje pronajímatel.

IX.

Ochranná známka

Pronajímatel je a zůstává vlastníkem a držitelem ochranné známky – slovní - Lví dvůr (č. zápisu u Úřadu průmyslového vlastnictví 242038), jejíž podmínky užívání jsou upraveny v samostatné licenční smlouvě, uzavřené mezi nájemcem a pronajímatelem. Nájemce je povinen tuto ochrannou známku užívat dle podmínek uvedených ve výše uvedené licenční smlouvě a platit stanovený licenční poplatek. Porušení podmínek licenční smlouvy bude pronajímatelem považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou ve smyslu ust. článku VI. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.1. písm. b) a může být ze strany pronajímatele důvodem k odstoupení.

X.

Média a služby

1. Technická zařízení předmětu nájmu

- 1.1. Nájemce se stává dnem účinnosti této smlouvy provozovatelem technických zařízení předmětu nájmu, kromě systému EPS, PZTS, MaR a CCTV (jejich provoz i nadále zajišťuje pronajímatel), o které řádně a vlastním nákladem pečuje dle platných zákonů, vyhlášek, rozhodnutí státních orgánů, předpisů, českých technických norem a návodů k obsluze dodávaných výrobcí instalovaných technologických zařízení, které jsou touto smlouvou považovány za závazné. Nájemce v pravidelných intervalech dle platných zákonů, vyhlášek, rozhodnutí státních orgánů, norem, předpisů a návodů k obsluze dodávaných výrobcí instalovaných technologických zařízení zajišťuje předepsané periodické revize, rozbory, zkoušky, servis a údržbu těchto zařízení, nebude-li pronajímatelem stanoveno jinak (během záruční doby na provedenou rekonstrukci objektu). Nájemce hradí opravy, které nebudou uznány jako záruční (např. způsobené neodborným užíváním) včetně nákladů spojených s posouzením opravy. O konci záruční doby informuje pronajímatel nájemce písemným oznámením.
- 1.2. Nájemce je povinen po skončení záruční doby uzavřít s odbornou servisní výtahovou společností smlouvu o servisu výtahů a o tomto vést příslušnou evidenci. Kopii zpráv o provedených Odborných prohlídkách a Odborných zkouškách bude nájemce

povinen zasílat bez prodlení po provedení příslušné prohlídky či zkoušky pověřenému pracovníkovi pronajímatele.

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

- 1.3. Nájemce je povinen vést předepsanou dokumentaci, evidenci a doklady o provozování technických zařízení a předat je bez prodlení v kopii pověřenému pracovníkovi pronajímatele.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,-- (slovy patnácttisíc korun českých) a uhradit pronajímateli i případné další pokuty udělené státními kontrolními orgány nebo jinými organizacemi, pokud budou vymáhány po pronajímateli.

- 1.4. Nájemce se stává po skončení záruční doby rekonstrukce objektu v plném rozsahu provozovatelem vnitřních rozvodů ústředního topení s výjimkou předávací stanice PS 7116 v suterénu objektu (dámské WC), přípojky a míchacích baterií vzduchotechniky. Tato zařízení budou obsluhovat výhradně pracovníci Oddělení údržby nemovitostí pronajímatele. Nájemce je povinen po předchozí domluvě umožnit kompetentním pracovníkům pronajímatele vstup do prostor se zmíněným zařízením.

- 1.5. Nájemce je povinen po skončení záruční doby rekonstrukce objektu vést předepsanou dokumentaci, evidenci a doklady o provedení revize protipožárních klapek (PPK) instalovaných na rozvodech VZT. Tyto revize se provádějí v areálu Pražského hradu 2x ročně (v 6ti měsíčních intervalech). Revize PPK po dobu záruky zajišťuje pronajímatel. Nájemce je povinen dodržovat interval provádění revizí. Příslušné kopie zpráv o prováděných revizích v předepsaných termínech bude nájemce povinen předávat pověřenému pracovníkovi pronajímatele, a to bez prodlení po provedení příslušné revize.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,-- (slovy patnácttisíc korun českých) a uhradit pronajímateli i případné další pokuty udělené státními kontrolními orgány nebo jinými organizacemi, pokud budou vymáhány po pronajímateli.

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

2.1. Elektrická energie

- 2.1.1. V souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, je elektrická energie přeúčtována dle skutečných nákladů na nákup z veřejné sítě, a skutečné spotřeby určené na základě údajů odečtu stavu měřidla. Náklady na údržbu a revize vnitřních sítí (oprávněné náklady) budou účtovány samostatně jako služba spojená se zajištěním provozu sítě ve výši přepočtené na spotřebovanou jednotku elektrické energie. Počáteční stav měřidel bude zjištěn účastníky této smlouvy k datu účinnosti této smlouvy a jako takový odsouhlasen a poznamenán v předávacím protokolu.

- 2.1.2. V předmětu nájmu budou náklady na spotřebovanou elektrickou energii účtovány nájemci pronajímatelem na základě odečtu stavu měřidla. Nájemce je povinen platit

pronajímateli **měsíčně zálohy** na úhradu za odběr elektrické energie předem ve výši 1/12 skutečné spotřeby v předchozím roce. V prvním roce nájmu, tj. roce 2020, bude výše jednotlivých měsíčních záloh činit **Kč 30.000,- vč. DPH** (slovy třicettisíc korun českých). Na zaplacené zálohové platby bude vystaven pronajímatelem daňový doklad v souladu s ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, v platném znění. Roční vyúčtování bude provedeno po ukončení zúčtovacího období, nejpozději však do konce dubna, na základě daňového dokladu (faktury) s vyúčtováním zaplacených záloh, splatného dnem na něm uvedeným.

- 2.1.3. V případě výpadku elektrického proudu či poruchy elektrické sítě je k dispozici nepřetržitý dispečink Energocentra na tel.: nebo tel.:
- 2.1.4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně informovat pronajímatele o navyšování příkonu a instalaci nových spotřebičů nad 3,5 kW pro každý jednotlivý spotřebič.
- 2.1.5. Nájemce umožní podle potřeby pracovníkům pronajímatele Oddělení údržby nemovitostí vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly odběru.

2.2. Teplo

- 2.2.1. Spotřeba tepla v předmětu nájmu bude nájemci účtována pronajímatelem podle naměřené spotřeby **samostatným měřidlem** v předávací stanici PS 7116 v suterénu.
- 2.2.2. V případě poruchy tohoto měřiče tepla bude po dobu jeho poruchy spotřeba určena náhradním výpočtem jako podíl instalovaného výkonu nájemce na celkovém topném výkonu celé oblasti Pražského hradu, tj. $121,7 \text{ kW} : 12304 \text{ kW} = 0,989 \%$ z celkové naměřené spotřeby.
- 2.2.3. Cena tepla je stanovena každoročně ke konci běžného roku podle platné metodiky pronajímatele a je proměnná podle výše ceny vstupů a skutečných nákladů.
- 2.2.4. Nájemce je povinen platit pronajímateli **měsíčně zálohy** na úhradu za teplo předem ve výši 1/12 skutečné spotřeby v předchozím roce. V prvním roce nájmu, tj. v roce 2020, bude výše jednotlivých měsíčních záloh činit **Kč 20.000,- vč. DPH** (slovy dvacet tisíc korun českých). Na zaplacené zálohové platby bude vystaven pronajímatelem daňový doklad v souladu s ustanovením zákona 235/2004 Sb. o DPH, v platném znění. Roční vyúčtování bude provedeno po ukončení zúčtovacího období, nejpozději však do konce dubna, na základě daňového dokladu (faktury), s vyúčtováním zaplacených záloh, splatného dnem na něm uvedeným.
- 2.2.5. Nájemce má právo kontroly naměřených hodnot a způsobu výpočtu spotřeby tepla. Nájemce umožní podle potřeby pracovníkům pronajímatele Oddělení údržby nemovitostí vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly a oprav topení.

2.3. Studená voda

- 2.3.1. Úhrada nákladů za **odebranou studenou pitnou vodu a odvádění odpadních vod**, bude nájemci účtována dle skutečné spotřeby, určené na základě údajů dle odečtu

stavu instalovaných vodoměrů. **Nájemce je povinen hradit i poplatek za odvádění srážkových vod.**

- 2.3.2. Nájemce je povinen platit pronajímateli měsíčně zálohy na úhradu za vodné a stočné předem ve výši 1/12 skutečné spotřeby v předchozím roce. V prvním roce nájmu, tj. v roce 2020, bude výše jednotlivých měsíčních záloh činit **Kč 10.000,- vč. DPH** (slovy desettisíc korun českých). Na zaplacené zálohové platby bude vystaven pronajímatelem daňový doklad v souladu s ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, v platném znění. Roční vyúčtování bude provedeno po ukončení zúčtovacího období, nejpozději však do konce dubna, na základě daňového dokladu (faktury) s vyúčtováním zaplacených záloh, splatného dnem na něm uvedeným.
- 2.3.3. Nájemce se stává provozovatelem TZB – ZTI (vnitřní vodovod dle ČSN 75 6760 a vnitřní kanalizace dle ČSN 73 6760), včetně domovních částí přípojek instalovaných v předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje, že bude z předmětu nájmu vypouštět jen takové odpadní vody, které odpovídají platnému Kanalizačnímu řádu kanalizace pro veřejnou potřebu v povodí Ústřední čistírny odpadních vod Praha.
- 2.3.4. Pronajímateli bylo vydáno povolení k vypouštění předčištěných odpadních vod do veřejné kanalizace z lapáku tuku k restauraci Lví dvůr, Praha 1, Hradčany, U Prašného mostu čp. 51/6 na pozemku parc.č. 716, katastrálním území Hradčany. Toto povolení vydané Odborem výstavby Úřadu městské části Praha 1 pod č.j. S UMCP1/135748/2009/VÝS-KI-4/51 tvoří přílohu č. 3 této smlouvy a nájemce byl s ním seznámen a zavazuje se jej dodržovat. Nájemce se stává dnem účinnosti této smlouvy provozovatelem lapáku tuku – vypouštění předčištěných odpadních vod do veřejné kanalizace za těchto podmínek:
- 2.3.5. Nájemce se zavazuje k pravidelnému celkovému čištění a údržbě lapáku tuku prováděné odbornou společností na čištění odpadních vod, a to nejméně 4 x ročně.
- 2.3.6. Předčištěné odpadní vody vypouštěné do veřejné kanalizace budou svým složením splňovat limity dané platným Kanalizačním řádem kanalizace pro veřejnou potřebu v povodí Ústřední čistírny odpadních vod Praha.
- 2.3.7. Vzorky předčištěných odpadních vod budou odebírány 1 x za 3 měsíce a předávány do akreditované laboratoře k vyhodnocení, celkem 4 x ročně. Akreditovanou laboratoří budou stanoveny ukazatele: tuky a oleje a NL.
- 2.3.8. Vyhodnocení provozu lapáku tuku za kalendářní rok bude nájemce zasílat na Úřad městské části Prahy 1, Odbor výstavby, vždy do 31.1. následujícího roku. Kopie výsledků rozborů předčištěných odpadních vod budou předány pověřenému pracovníkovi pronajímatele, Oddělení údržby nemovitostí, technik ZTI tel., a to vždy bez odkladně po obdržení výsledků z laboratoře. Obdobně tato povinnost platí i pro předání vyhodnocení provozu lapáku tuku, které odevzdá příslušnému pracovníkovi pronajímateli ve lhůtě stanovené v první větě tohoto ustanovení.
- 2.3.9. Nájemce se zavazuje, že v kuchyňském provozu nebude používat drtič odpadů, neboť kuchyňské odpady jak ve formě pevné nebo rozmělněné, které se dají likvidovat tzv. suchou cestou, nejsou odpadními vodami, tedy není možné tyto odpady likvidovat vypouštěním do kanalizace, a dále že nebude v kuchyňském provozu používat odmašťovací prostředky, které by znemožňovaly řádný provoz lapáku tuku.

- 2.3.10. Nájemce je povinen provést do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy aktualizaci schváleného provozního řádu (který mu předá pronajímatel ke dni podpisu této smlouvy), s uvedením názvu nového provozovatele lapáku, jména osoby zodpovědné za provoz a telefonického kontaktu na ní.
- 2.3.11. Případné sankce ze strany kontrolních orgánů, které by byly pronajímateli uděleny při porušení podmínek provozu lapáku tuku, neprodleně nájemce pronajímateli uhradí. Zároveň pokud nájemce z důvodu nedostatečného čištění tukového lapolu způsobí zanesení venkovní kanalizace, uhradí pronajímateli veškeré vyčíslené náklady za její vyčištění a související s odstraněním způsobené škody.

V případě jakéhokoliv porušení povinností stanovených v odst. 2.3.3. – 2.3.11., byť i jen jedné, se nájemce zavazuje pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč (slovy pět tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení.

2.4. Plyn

- 2.4.1. Úhrada nákladů za **odebraný plyn** bude nájemci účtována dle skutečné spotřeby, určené na základě údajů dle odečtu stavu plynoměru instalovaného v předmětu nájmu.
- 2.4.2. Nájemce je povinen platit pronajímateli měsíčně zálohy na úhradu za odebraný plyn předem ve výši 1/12 skutečné spotřeby v předchozím roce. V prvním roce nájmu, tj. v roce 2020, bude výše jednotlivých měsíčních záloh činit **Kč 5.000,- vč. DPH** (slovy pět tisíc korun českých). Na zaplacené zálohové platby bude vystaven pronajímatelem daňový doklad v souladu s ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, v platném znění. Roční vyúčtování bude provedeno po ukončení zúčtovacího období, nejpozději však do konce dubna, na základě daňového dokladu (faktury) s vyúčtováním zaplacených záloh, splatného dnem na něm uvedeným.
- 2.4.3. Nájemce umožní podle potřeby pracovníkům pronajímatele Oddělení údržby nemovitostí a dodavatelských společností vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly, odečtu a oprav plynoměru.

2.5. Telefon a datové připojení

- 2.5.1. V předmětu nájmu jsou zavedeny **dvě telefonní linky**:, které je nájemce oprávněn používat. Nájemce se zavazuje hradit za užívání těchto telefonních přístrojů měsíčně částku odpovídající skutečně vynaloženým nákladům na provoz těchto linek ústřednou pronajímatele a dále telefonní hovory dle skutečného počtu v příslušném kalendářním měsíci ve výši účtované pronajímateli poskytovatelem telefonických služeb. Pronajímatel poskytne nájemci na těchto linkách službu „Veřejný internet Pražského hradu“. Za tuto službu se nájemce zavazuje hradit měsíčně paušální částku odpovídající nákladům na zřízení a provoz této služby. Na celkovou částku bude pronajímatelem vystaven měsíčně daňový doklad (faktura), splatný dnem na něm uvedeným.
- 2.5.2. Požadavky na jakékoli změny ohledně telefonů zasílá nájemce písemně k rukám ředitele Odboru informačních technologií pronajímatele, poruchy hlásí na tel.:

2.6. Odvoz odpadu

Nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady likvidaci a odvoz odpadu vzniklého při jeho činnosti v předmětu nájmu, mimo areál Pražského hradu v souladu s platnými právními předpisy o odpadech. Nájemce nesmí dlouhodobě v předmětu nájmu skladovat žádný odpad (např. obalový materiál, apod.).

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 10 000,- (slovy desettisíc korun českých) za každý případ porušení této povinnosti.

XI.

Smluvní pokuta

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pro případ opožděných plateb nájemného dle článku VII. této smlouvy, popř. nájemného movitých věcí dle článku VIII. této smlouvy, či plateb na úhradu médií a služeb, či jejich částí dle této smlouvy, se sjednává smluvní pokuta ve výši **0,1 %** z příslušné dlužné částky za každý den prodlení se zaplacením nájemného (popř. nájemného movitých věcí, které se nacházejí v předmětu nájmu), záloh na média a jejich ročního vyúčtování, či jejich částí, popř. jiných plateb za služby.
2. Veškeré smluvní pokuty sjednané touto smlouvou je nájemce povinen uhradit na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem, splatného dnem na něm uvedeným.
3. Smluvní pokuty podle této smlouvy zaplatí nájemce bez ohledu na to, zda a v jaké výši vznikla pronajímateli v této souvislosti škoda. Pronajímatel má právo na náhradu škody v plné výši vedle smluvní pokuty. Smluvní strany výslovně vylučují uplatnění ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
4. Pro případ porušení několika ustanovení této smlouvy současně má pronajímatel právo uplatnit vůči nájemci smluvní pokuty sjednané pro každý případ porušení. V takovém případě se jednotlivé smluvní pokuty sčítají.

XII.

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. II. této smlouvy. Smluvní strany mezi sebou vylučují aplikaci ustanovení § 2307 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a to na základě § 27 odst. 6 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, tzn., že pronajímatel není oprávněn dát předchozí písemný souhlas nájemci s převodem nájmu v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti nájemce v předmětu nájmu.
2. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně písemně informovat o změnách skutečností, jež jsou rozhodné pro řádné plnění obsahu této smlouvy, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do dvou týdnů po jejich vzniku.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli zejména tyto skutečnosti:

- a) změnu adresy sídla,
- b) změnu bankovního spojení nájemce,
- c) změnu nebo ztrátu způsobilosti nájemce k provozování činnosti, pro kterou byl předmět nájmu pronajat.

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

Za porušení některé z uvedených povinností v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pět tisíc korun českých).

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

XIII.

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 25 000,- (slovy dvacetpět tisíc korun českých). Porušení této povinnosti bude pronajímatelem rovněž považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou ve smyslu ustanovení článku VI. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.1. písm. b) této smlouvy a může být ze strany pronajímatele důvodem k odstoupení od smlouvy.

XIV.

Převzetí předmětu nájmu

K datu předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol. V tomto protokolu budou zaznamenány počáteční stavy měřidel médií a soupis předávaných movitých věcí. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, že jej shledal bez zjevných vad a potřeb oprav jako způsobilý k jeho činnosti a sjednanému účelu dle této smlouvy, a že jej jako takový najímá. V rámci předávacího protokolu budou uvedeny i konec jednotlivých záručních lhůt k zařízením a technologiím v předmětu nájmu.

XV.

Užívání předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k účelu v této smlouvě stanovenému tak, aby jeho činností nedocházelo k zásahům do pronajímatelovy příslušnosti hospodařit. Nájemce nemá v souladu s ustanovením § 2304 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo

změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu sjednaného touto smlouvou.

Nájemce není oprávněn zapsat si své sídlo do předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen předmět nájmu označit jako provozovnu v souladu s platnými právními předpisy.

Za porušení některé z uvedených povinností se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 25 000,- (slovy dvacetpět tisíc korun českých).

2. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit komplexní a pravidelnou běžnou údržbu předmětu nájmu (dále jen běžná údržba – její vymezení tvoří přílohu č. 4 této smlouvy) včetně technických zařízení instalovaných v předmětu nájmu, případně s ním souvisejících, jejichž je provozovatelem na základě této smlouvy, přičemž s ohledem na historický charakter objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nájemce povinen každý zamýšlený případ prací majících charakter běžné údržby (tj. zejména malování, nátěr dveří a oken, apod.) předem písemně oznámit pronajímateli a vyčkat jeho vyjádření. V oznámení nájemce podrobně specifikuje charakter a rozsah prací.

Udržovací práce podle § 104 a násl. zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podléhají povinnosti ohlášení prací stavebnímu úřadu prostřednictvím pronajímatele.

Dále se nájemce zavazuje provádět úklid předmětu nájmu na vlastní náklady a rovněž zajišťovat úklid chodníků přiléhajících k předmětu nájmu. V případě nepříznivých klimatických podmínek jako je výskyt sněhu, námrazy, náledí apod. (dále jen „sněh“) se nájemce zavazuje odklízet sněh (v délce vchodu do objektu čp. 51). Při odklízení sněhu a náledí nesmí nájemce používat chemické prostředky. Sněh nesmí být umetán k patě obvodových stěn objektu, ve kterém se nachází předmět nájmu.

Za nesplnění některé z povinností uvedených v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnáct tisíc korun českých).

3. Při předání předmětu nájmu obdrží nájemce klíče od předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje předat pronajímateli jednu sadu klíčů od předmětu nájmu v zapečetěné obálce s kontaktním jménem a telefonním spojením. Sada klíčů bude uložena na klíčnici Hradní policie pro zajištění vstupu do předmětu nájmu při mimořádné události nebo krizové situaci. Nájemce je povinen po ukončení otevírací (provozní) doby v předmětu nájmu objekt zajistit proti vstupu neoprávněných osob, tzn. řádně uzamknout a aktivovat elektronický bezpečnostní systém PZTS. O této skutečnosti je nájemce povinen informovat obsluhu Centrálního bezpečnostního velínu Pražského hradu na tel. v okamžiku aktivace bezpečnostního systému.

Za nesplnění některé z uvedených povinností se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pět tisíc korun českých).

4. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím určeným osobám vstup do předmětu nájmu za účelem oprav, revizí a technických kontrol i u technologií a zařízení, u kterých se nájemce nestává provozovatelem dle článku X. této smlouvy.
Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnáct tisíc korun českých).
5. Nájemce se zavazuje dodržovat platné právní předpisy k ochraně státního majetku, kulturních památek, požární a bezpečnostní předpisy, jakož i interní předpisy pronajímatele k režimu a provozu v chráněné oblasti Pražského hradu a zároveň se

zavazuje poučit o obsahu příslušných předpisů své zaměstnance a další osoby, se kterými má uzavřený smluvní vztah související s předmětem nájmu.

Za nesplnění byť i jedné povinnosti uvedené v tomto odstavci (v případě, že nedojde k nápravě ani po písemném upozornění nájemce pronajímatelem do tří dnů od doručení upozornění) se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnácttisíc korun českých).

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

6. Nájemce se zavazuje provádět veškeré úkony související s vjezdem k předmětu nájmu v souladu s ustanoveními Dopravního řádu pronajímatele. Tj. nájemce je zejména oprávněn realizovat zásobování předmětu nájmu denně pouze v době od 6 hod. do 9 hod.; vjíždět do areálu Pražského hradu pouze ulicí U Prašného mostu. Výjimku z dodržení povinností stanovených dopravním řádem může v odůvodněných případech povolit ředitel Správy Pražského hradu.
Za každý případ porušení ustanovení Dopravního řádu se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy desetitisíc korun českých).
7. 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.
Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 10 000,- (slovy desetitisíc korun českých).
8. 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. Pronajímatel má právo se k navrhovanému způsobu odstranění škody vyjádřit. V případě, kdy odstranění škody bude dle rozhodnutí pronajímatele vyžadovat odborný restaurátorský zásah, vyhrazuje si pronajímatel právo volby restaurátora. Nájemce je povinen respektovat vyjádření pronajímatele ke způsobu odstranění škody.
Za nesplnění některé z povinností uvedených v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnácttisíc korun českých).
9. Nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, jsou povinni chovat se tak, aby v souvislosti s jejich činností, vyplývající z této smlouvy, nedošlo k poškození dobrého jména Pražského hradu, pronajímatele, Kanceláře prezidenta republiky, či prezidenta republiky, zejména negativní medializace v souvislosti s jeho činností na Pražském hradě.
Za nesplnění této povinnosti (v případě, že nedojde k nápravě ani po písemném upozornění nájemce pronajímatelem do 2 dnů od doručení upozornění) se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnácttisíc korun českých) a újmu (i nemajetkovou) způsobenou porušením této povinnosti.
10. Nájemce je zodpovědný za škody způsobené jeho zaviněním, které vznikly třetím osobám v souvislosti s jeho podnikatelskou činností na Pražském hradě.

11. Nájemce se zavazuje provozovat restauraci pro veřejnost v k tomu určených prostorách nejméně 330 dní v roce po celou dobu nájmu.
V případě, že bez předchozího souhlasu s pronajímatelem nájemce nedodrží toto ustanovení, zavazuje se za každý takový případ zaplatit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pět tisíc korun českých).
12. Osazení, umístění a charakter informačních tabulí v areálu Pražského hradu podléhá předchozímu písemnému schválení pronajímatelem na základě písemné žádosti nájemce. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že žádost dle předchozí věty podléhá rovněž odsouhlasení Odborem památkové péče Kanceláře prezidenta republiky. Do lhůty jednoho měsíce uvedené v ustanovení § 2305 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, se nezapočítává lhůta pro vyjádření Odboru památkové péče Kanceláře prezidenta republiky. Restaurace je označena nápisem Lví dvůr. Po obou stranách vstupního prostoru jsou místa pro umístění menu. Jiné formy reklamy či poutačů umístěných na plášti objektu či na přilehlém chodníku nejsou možné (obdobně toto platí pro venkovní dekorace umístěné na přilehlém chodníku). Nebudou-li zjištěné nedostatky ve stanoveném termínu odstraněny, bude toto pronajímatelem považováno za hrubé porušení povinností nájemce vůči pronajímateli a pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu ve smyslu ust. článku VI. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.2. písm. c).
Za porušení tohoto ustanovení se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 20 000, - (slovy dvacet tisíc korun českých).
13. Nájemce je povinen zajistit plnění úkolů na úseku požární ochrany v rozsahu daném zákonem ČNR č. 133/1985 Sb., zákon o požární ochraně, v platném znění, zejména úkoly stanovené v § 6, 13, 15 a 16 výše uvedeného zákona. Pokud nájemce provozuje práce se zvýšeným požárním nebezpečím, je povinen na tuto skutečnost upozornit referenta BOZP a PO SPH – na tel., a to dva pracovní dny předem. V případě, že budou při kontrole zajištění požární ochrany technikem PO SPH zjištěny neshody s platnou legislativou, je nájemce povinen na základě písemného zápisu vyhotoveného technikem PO SPH odstranit zjištěné nedostatky ve stanoveném termínu. Nebudou-li zjištěné nedostatky ve stanoveném termínu odstraněny, bude toto pronajímatelem považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou ve smyslu ust. článku VI. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.1. písm. b) a může být ze strany pronajímatele důvodem k odstoupení od smlouvy.
14. Pronajímatel má právo komplexní kontroly předmětu nájmu a činnosti nájemce v něm, včetně práva vyjadřovat se k nabízenému sortimentu, jeho cenové hladině a tematicky zaměřeným akcím a nájemce se zavazuje respektovat písemně vyjádřená stanoviska pronajímatele.
Za každé porušení této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 10 000, - (slovy deset tisíc korun českých).
15. Nájemce se zavazuje, že obsluhující odborný personál bude mít vzorné chování a vystupování a bude jazykově vybaven pro styk se zahraničními návštěvníky Pražského hradu.
16. Nájemce vybaví prostor atria a letní terasy výhradně sedacím nábytkem a kavárenskými stolkami, bez reklam, log nebo nápisů. Venkovní nábytek bude dřevěný, případně ratanový, nebo kovový. Při jeho návrhu je třeba postupovat v duchu aktuální metodiky pro posuzování restauračních zahrádek vydané Odborem památkové péče

Magistrátu hl. m. Prahy a podléhá předchozímu písemnému schválení pronajímatelem, přičemž nájemce je povinen respektovat vyjádření památkového orgánu (pravomoc památkového orgánu v areálu Pražského hradu vykonává Odbor památkové péče Kanceláře prezidenta republiky). V případě negativního vyjádření památkového orgánu je toto vyjádření považováno za vážný důvod pro odmítnutí souhlasu pronajímatele. O vyjádření památkového orgánu žádá nájemce prostřednictvím pronajímatele, přičemž lhůta pro vyjádření památkového orgánu se nezapočítává do měsíční lhůty stanovené občanským zákoníkem pro vyjádření pronajímatele.

Za porušení tohoto ustanovení se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 10 000, - (slovy desettisíc korun českých).

17. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci nerušený výkon práva nájmu.
18. Nájemce bere na vědomí, že ve vnitřních prostorách předmětu nájmu platí zákaz kouření a že v areálu Pražského hradu platí zákaz jakékoliv manipulace s otevřeným ohněm. Dále nájemce bere na vědomí, že do předmětu nájmu je zakázán vstup se zvířaty.
Za každé porušení této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 10 000, - (slovy desettisíc korun českých).
19. Pronajímatel výslovně nájemce upozorňuje, že povrch atria není upraven ani jiným způsobem chráněn proti používání kovových zařízení a není chráněn ani proti skvrnám od nápojů a jídla. V případě kovových částí venkovního mobiliáře je nájemce povinen učinit taková opatření, aby nedošlo k poškození zrekonstruované dlažby nádvoří poškrábáním či znečištěním rzí.

XVI.

Podnájem

Nájemce je oprávněn přenechat jiné osobě předmět nájmu, či jeho část, na dobu určitou, do podnájem jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

V případě porušení tohoto odstavce bude toto pronajímatelem považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou ve smyslu ust. článku VI. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.2. písm. b) této smlouvy a může být ze strany pronajímatele důvodem k výpovědi.

XVII.

Překážky nájmu

1. Nájemce bere na vědomí a zavazuje se, že v případě potřeby upraví dobu provozu v předmětu nájmu dle oznámení pronajímatele v souvislosti s mimořádnými opatřeními v areálu Pražského hradu. Pronajímatel se zavazuje toto oznámení učinit bez zbytečného odkladu po té, co se o důvodu mimořádných opatření dozví.
2. Bude-li výkon nájmu znemožněn (tj. pronajímatel neumožní nájemci vstup do areálu Pražského hradu (areál Pražského hradu bude uzavřen pro veřejnost) za účelem provozu hostinské činnosti v předmětu nájmu) činností pronajímatele, má nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného, avšak jakákoliv další plnění v této souvislosti ze strany pronajímatele jsou dohodou stran vyloučena. Nájemce bere na vědomí, že výši slevy stanoví pronajímatel.

3. Bude-li však předmět nájmu uzavřen pro veřejnost v důsledku přijaté právní úpravy, popř. v důsledku přijaté právní úpravy bude nájemce povinen přerušit provoz hostinské činnosti v předmětu nájmu (zejména nikoliv však výhradně epidemiologická opatření, bezpečnostní riziko, apod.), nemá nájemce nárok na slevu z nájemného či jakákoliv další plnění ze strany pronajímatele. Nájemce tak přebírá na sebe nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Smluvní strany mezi sebou vylučují použití § 1766 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
4. Dojde-li k souběhu překážek nájmu dle odst. 2 a odst. 3 tohoto článku, smluvní strany sjednávají, že se přednostně uplatní postup dle odst. 3. Po odpadnutí překážky dle odst. 3 za současného trvání překážky dle odst. 2 se uplatní postup dle odst. 2 avšak pouze pro dobu ode dne následujícího po skončení trvání překážky popsané v odst. 3 do skončení překážky dle odst. 2.

XVIII.

Zvláštní ujednání

1. Za pronajímatele je oprávněn jednat ve věcech souvisejících se správou předmětu nájmu, mimo úkonů týkajících se změn smluvního vztahu, ředitel Odboru nemovitého majetku (tel.:). Změnu v této osobě může pronajímatel provést jednostranným písemným oznámením nájemci.
2. Za nájemce je oprávněn jednat . 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 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. Nájemce nemá v případě předčasného ukončení nájemního vztahu nárok na úhradu investic vložených do předmětu nájmu.
6. Osobní údaje předané pronajímateli dle této smlouvy za účelem uložení sady klíčů od předmětu nájmu na klíčnici Hradní policie, popřípadě i jiné (například nikoliv však výhradně RZ vozidel pro zajištění vjezdu do areálu Pražského hradu) zpracovává pronajímatel pouze po dobu trvání této smlouvy a za účelem jejího naplnění a v souladu s platnými právními předpisy. Nájemce se tímto zavazuje informovat své zaměstnance nebo osoby, jejichž osobní údaje předává, o zpracování těchto údajů pronajímatelem v rozsahu daném touto smlouvou. Bude-li platná legislativa vyžadovat písemné souhlasy se zpracováním osobních údajů, zavazuje se nájemce tyto souhlasy obstarat a na vyžádání je pronajímateli předat. Všeobecné nakládání a zpracovávání osobních údajů vyplývá z nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016, 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, která byla nájemci předložena ve smyslu Článku XV., Užívání nájmu, odst. 5 této smlouvy.

7. Smluvní strany vylučují mezi sebou uplatnění ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, upravující náhradu za převzetí zákaznické základny.

XIX.

Vrácení předmětu nájmu

Nájemce se zavazuje předmět nájmu vyklidit a vyklizený vrátit pronajímateli nejpozději v poslední den nájemního vztahu, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení či ve změněném stavu tak, jak bylo ujednáno v souladu s touto smlouvou. K datu vrácení předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol. Nájemce je povinen zároveň předat i vedenou dokumentaci, evidenci a doklady o provozování technických zařízení předmětu nájmu, tj. předepsané periodické revize, rozbory, zkoušky, servis a údržbu těchto zařízení. K datu vrácení předmětu nájmu vrátí nájemce pronajímateli i všechny movité věci pronajímatele, které měl v užívání dle této smlouvy, a to ve stavu běžného opotřebení. V případě jejich nevrácení budou smluvní strany postupovat v souladu s ustanovením článku VIII. odst. 5. této smlouvy.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši Kč 25 000,- (slovy dvacetpět tisíc korun českých) a další smluvní pokutu ve výši Kč 10 000,- (slovy deset tisíc korun českých) za každý den prodlení při nedodržení termínu předání předmětu nájmu. Povinnost k náhradě případné škody tím zůstává nedotčena.

XX.

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, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek 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, nezpřístupní třetím osobám bez jeho předchozího písemného souhlasu a ani tyto informace nepoužijí pro jiné účely než pro plnění podmínek této smlouvy, a to po celou dobu trvání smlouvy i po jejím skončení, a to až do doby než se tyto informace stanou obecně známé. To neplatí v případě, kdy pronajímateli vznikne povinnost výše uvedené informace poskytnout podle platných 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. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené, se budou řídit příslušným ustanovením platných právních předpisů, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
5. V případě soudního sporu mezi smluvními stranami, strany sjednávají místně příslušným soud pronajímatele dle jeho sídla v Praze.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem schválení této smlouvy zřizovatelem pronajímatele po podpisu smlouvy oprávněných zástupců smluvních stran, účinnosti pak nabývá dnem předání prostor nájemci, ke kterému dojde až po zveřejnění smlouvy v registru smluv. O předání prostor bude sepsán předávací protokol dle čl. XIV. „Převzetí předmětu nájmu“, této smlouvy. Před předáním předmětu nájmu bude smlouva uveřejněna v registru smluv v souladu s ustanovením zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel bez zbytečného odkladu po podpisu této smlouvy.
7. Tato smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží po dvou, jedno vyhotovení je určeno pro jeho zřizovatele a pro nájemce po dvou vyhotoveních.

Přílohy:

- Příloha č. 1 specifikace předmětu nájmu (výkresová dokumentace), počet listů 3
- Příloha č. 2 soupis pronajímaných movitých věcí, počet listů 2
- Příloha č. 3 Rozhodnutí č.j. S UMCP1/135748/2009/VÝST-KI-4/51, počet listů 3
- Příloha č. 4 specifikace běžné údržby předmětu nájmu, počet listů 1

Pražský hrad, dne

Pražský hrad, dne

.....
Ing. Radek Dohnal
na základě plné moci

TOP HOTELS GROUP a.s.
(nájemce)

.....
Ing. Ivo Velíšek, CSc.
ředitel

Správa Pražského hradu
(pronajímatel)

Schváleno Kanceláří prezidenta republiky

V Praze dne

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