



Správa
Pražského hradu

Č.j. SPH 2645/2016
ID RS

**SMLOUVA O UŽÍVÁNÍ PROSTORU
V KATEDRÁLE SV. VÍTA, VÁCLAVA A VOJTĚCHA**
podle ust. § 3 zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění
pozdějších předpisů

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: xxxxxxxxxxxxxx, č. účtu: xxxxxxxxxxxx/xxxx

(dále jen „pronajímatel“)

a

Metropolitní kapitula u sv. Víta v Praze

sídlem: 119 01 Praha 1 – Hrad, III. nádvoří Pražského hradu čp. 48

IČO: 14451115

právní forma: církevní organizace

zastoupena: ICLic. Mgr. Ondřejem Pávkem, děkanem kapituly

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxx, č. účtu: xxxxxxxxxxxx/xxxx

(dále jen „nájemce“)

Smlouva o užívání prostoru v Katedrále sv. Víta, Václava a Vojtěcha se uzavírá v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

**I.
Pronajímatel**

Pronajímateli přísluší hospodařit s budovou bez čp. nacházející se na pozemku parc. č. 4, katastrální území Hradčany, obec Praha, zapsanou na listu vlastnictví č. 34, pro katastrální území Hradčany, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu a je oprávněn přenechat část nebytových prostor, které se nacházejí ve shora uvedené nemovitosti do nájmu.

II. Nájemce

Nájemce je právnickou osobou evidovanou v Rejstříku evidovaných právnických osob vedeném Ministerstvem kultury, č. evidence 8/1-01-406/1994, nezřízenou za účelem podnikání, a k výkonu své činnosti potřebuje část nebytových prostor pronajímatele nacházející se v nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy.

III. Popis předmětu nájmu

Předmětem nájmu je část prostor nemovitosti uvedených v čl. I. této smlouvy o **souhrnné výměře cca 2 m²**, konkrétně ve vstupu do Kaple arcibiskupské. Uvedený prostor je přesně specifikován ve výkresové dokumentaci tvořící přílohu č.1, která je nedílnou součástí této smlouvy. V uvedeném prostoru budou umístěny dva bateriové stojany (svícný) s bateriovými svíčkami a pokladničkou.

Ve vánočním období každého roku, tj. od počátku adventu do 6.1., je nájemce oprávněn přesunout stojany z výše uvedeného místa v interiéru katedrály do části prostor ve vstupu do Kaple Thunovské.

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

IV. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá a nájemce najímá od data účinnosti této smlouvy předmět nájmu za tím účelem, aby v něm mohl nájemce instalovat bateriové stojany (svícný) s bateriovými svíčkami a pokladničkou, do kterého budou moci návštěvníci vhodit minci a tím na čas rozsvítit jednu elektrickou svíci.

V. Doba nájmu

1. Nájem předmětu nájmu, specifikovaného v čl. I. a III. této smlouvy, se sjednává na dobu **určitou**, a to **od data podpisu této smlouvy** do 31.12.2019. 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) V souladu s ustanovením § 27 odstavec 2 zák.č. 219/2000 Sb., v platném znění je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit, bude-li potřebovat předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti či jeho využitím dosáhne účelnějšího či hospodárnějšího využití při zachování hlavního účelu, ke kterému mu předmětu nájmu slouží.
 - b) V souladu s ustanovením § 27 odstavec 2 zák.č. 219/2000 Sb., v platném znění je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, (tj. zejména nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou či obecně závaznými právními předpisy, nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda a nájemce užívá takovým způsobem předmět nájmu i přes písemnou výstrahu

- pronajímatele, nájemce, ač byl písemně upomenut, nezaplatil splatné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného),
- c) s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit,
 - d) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal.

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

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

- a) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného,
- b) bylo rozhodnuto o odstranění stavby či změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu,
- 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) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal.

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

2.4. *Pronajímatel a nájemce* mohou smlouvu ukončit před uplynutím doby nájmu stanovené v čl. V., Doba nájmu., odst. 1 dohodou.

VI. Nájemné

1. Nájemné se sjednává dohodou účastníků ve výši **154.776,- Kč** (slovy jednostopadesátčtyřtisícisedmsetšest korun českých) **ročně** za celý předmět nájmu.
2. Nájemné je dále splatné **ve čtvrtletních splátkách dopředu** (1/4 ročního nájemného), vždy nejpozději do 5. dne prvního měsíce, příslušného čtvrtletí, za které platba přísluší, a to převodem z účtu nájemce na k tomuto účelu pronajímatelem označený účet: xxxxxxxxxxxx, č. účtu: xxxxxxxxxxxx/xxxx, variabilním symbolem je číslo xxxxxxxxxxxx.
Vzhledem k tomu, že za první čtvrtletí roku 2017 již bylo zapláceno nájemné ve výši 19.347,- Kč, bude do 14 dnů od podpisu této smlouvy uhrazen doplatek ve výši 19.347,- Kč, pod variabilním symbolem číslo xxxxxxxxxxxx.
3. Rozhodným datem platby nájemného je datum připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
4. Nájemné bude pronajímatelem valorizováno jednou ročně procentuální hodnotou indexu spotřebitelských cen ČSÚ (CPI – Consumer Price Index), zveřejněného za předchozí kalendářní rok, a to počínaje rokem 2018. Zvyšovat se bude plná výše nájemného za

předchozí období. O zvýšení nájemného informuje pronajímatel nájemce dopisem nejpozději do 31. března příslušného roku, nájemné se takto zvyšuje s účinností od 1.dubna.

VII. Smluvní pokuta

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pro případ opožděných plateb nájemného, či jeho částí dle této smlouvy, se sjednává smluvní pokuta ve výši **0,1 %** z dlužné částky za každý den prodlení se zaplacením nájemného, či jeho částí.
2. Veškeré smluvní pokuty sjednané touto smlouvou je nájemce povinen uhradit na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem, splatného dnem na něm uvedeným.
3. Smluvní strany mezi sebou vylučují aplikaci ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Sjednané smluvní pokuty nemají vliv na výši náhrady škody či nemajetkové újmy, za kterou odpovídá nájemce.

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 nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy. Smluvní strany mezi sebou vylučují aplikaci ustanovení § 2307 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to na základě § 27 odst. 6 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, tzn., 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 povinností uvedených v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč (slovy pět tisíc korun českých).

3. Smluvní strany se dohodly, že veškerou vzájemnou korespondenci budou považovat za doručenou i zasláním na poslední známou adresu nájemce a to dnem vrácení zásilky poštou z důvodu, že nájemce přijetí zásilky zmařil (nepřevzetím zásilky, odmítnutím převzetí, příp. z důvodu včas neoznámené změny adresy).

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 5 000,- (slovy pět tisíc korun českých). Porušení této povinnosti bude pronajímatelem rovněž považováno za užívání nebytových prostor 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

Vzhledem k tomu, že nájemce užíval předmět nájmu do 31.12.2016 na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor v Katedrále sv. Víta, Václava a Vojtěcha č.j. SPH 1224/2011 ze dne 5.8.2011, ve znění jejího pozdějšího dodatku č. 1, upouští se od předání předmětu nájmu nájemci. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, že jej shledal bez zjevných vad a potřeb oprav jako způsobilý k jeho činnosti a sjednanému účelu dle této smlouvy, a že jej jako takový najímá.

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 příslušnosti k hospodaření pronajímatele.
Za porušení této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pět tisíc korun českých).
2. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady provádět úklid předmětu nájmu každý den.
Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pět tisíc korun českých).
3. Nájemce se zavazuje zajistit každý den na vlastní náklady likvidaci a odvoz odpadu, vzniklého při jeho činnosti v předmětu nájmu, mimo areál Pražského hradu, a to v souladu s platným Dopravním řádem pronajímatele a platnými právními předpisy o odpadech. Nájemce nesmí dlouhodobě v předmětu nájmu skladovat žádný odpad (např. obalový materiál či baterie do svícnu apod.)
Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pět tisíc korun českých).
4. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy k ochraně státního majetku, kulturních památek, požární a bezpečnostní předpisy, jakož i interní předpisy pronajímatele k režimu a provozu v chráněné oblasti Pražského hradu a zároveň se zavazuje poučit o obsahu příslušných předpisů své zaměstnance.
Za nesplnění povinností uvedených v tomto odstavci (v případě, že nedojde k nápravě ani po písemném upozornění nájemce pronajímatelem do tří dnů od doručení upozornění) se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pět tisíc 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.
5. Vyskytnou-li se v předmětu nájmu závady, k jejichž odstranění je povinen pronajímatel, zavazuje se nájemce bez zbytečného odkladu existenci takových závad oznámit pronajímateli; v případě havarijního stavu je k dispozici nepřetržitá linka xxx xxx xxx.
Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pět tisíc korun českých).
 6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli každý případ škody, vzniklé na a v předmětu nájmu, bez zbytečného odkladu po jejím vzniku. Nájemce odpovídá za škody, které pronajímateli nebo třetím osobám vzniknou po celou dobu trvání nájemní vztahu, a to i tehdy, jestliže ke škodám došlo bez jeho zavinění a je povinen je na své náklady okamžitě odstranit, nestanoví-li pronajímatel nebo třetí osoba vzhledem k povaze škody jinak. V případě, kdy odstranění škody bude dle rozhodnutí pronajímatele vyžadovat odborný restaurátorský zásah, vyhrazuje si pronajímatel právo volby restaurátora.
Za nesplnění povinností uvedených v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pět tisíc korun českých).
 7. 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 pronajímatele – na tel. xxx xxx xxx, a to dva pracovní dny předem. V případě, že budou při kontrole zajištění požární ochrany referentem BOZP a PO pronajímatele zjištěny neshody s platnou legislativou, je nájemce povinen na základě písemného zápisu vyhotoveného referentem BOZP a PO pronajímatele odstranit zjištěné nedostatky ve stanoveném termínu. Nebudou-li zjištěné nedostatky ve stanoveném termínu odstraněny, bude toto pronajímatelem považováno za užívání nebytových prostor v rozporu se smlouvou ve smyslu ustanovení článku V. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.1. písm. b) a může být ze strany pronajímatele důvodem k odstoupení od smlouvy.
 8. Nájemce bere na vědomí, že v celém předmětu nájmu platí vzhledem k instalované požární signalizaci zákaz kouření.
Za každé porušení tohoto zákazu se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pět tisíc korun českých).
 9. Pronajímatel má právo komplexní kontroly předmětu nájmu a činnosti nájemce v něm, včetně práva vyjadřovat se k činnosti nájemce v předmětu nájmu a nájemce se zavazuje respektovat písemně vyjádřená stanoviska pronajímatele.
Za každé porušení této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pět tisíc korun českých).
 10. Nájemce se zavazuje, že osoba provádějící dohled bude mít vzorné chování a vystupování a bude jazykově vybavena pro styk se zahraničními návštěvníky Pražského hradu.
 11. Jakékoliv změny umístění, vzhledu či charakteru stojanu, svícnu a pokladničky musí být odsouhlaseny pronajímatelem a Odborem památkové péče Kanceláře prezidenta republiky.

12. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci nerušený výkon práva nájmu.

XII. Překážky nájmu

Nájemce bere na vědomí a zavazuje se, že v případě potřeby upraví dobu provozu v předmětu nájmu dle oznámení pronajímatele v souvislosti s mimořádnými opatřeními v areálu Pražského hradu. Pronajímatel se zavazuje toto oznámení učinit bez zbytečného odkladu po té, co se o důvodu mimořádných opatření dozví.

Bude-li výkon práva nájmu znemožněn z důvodu tzv. vyšší moci, neplatí po tuto dobu nájemce pronajímateli nájemné.

Bude-li výkon nájmu znemožněn činností pronajímatele, má nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného, avšak jakákoliv další plnění v této souvislosti ze strany pronajímatele jsou dohodou stran vyloučena.

XIII. Zvláštní ujednání

1. Za pronajímatele je oprávněn jednat ve věcech souvisejících se správou předmětu nájmu, mimo úkonů týkajících se změn smluvního vztahu, ředitel Odboru nemovitého majetku (tel.: xxx xxx xxx). Změnu v této osobě může pronajímatel provést jednostranným písemným oznámením nájemci.
2. Za nájemce je oprávněn jednat: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, tel. xxx xxx xxx. 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 nemovitosti pronajímatelem se nevztahuje na věci v ní se nacházející. Nájemce na své náklady zabezpečí svůj veškerý majetek a zařízení, které se nachází (či se budou nacházet) v předmětu nájmu.

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. K datu vrácení předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.

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 nepřičí se dobrým mravům a že jim není známa žádná okolnost, která by bránila jejímu uzavření.

2. Pronajímatel a nájemce se zavazují, že obchodní a technické informace, které jim byly svěřeny smluvním partnerem a které byly za tím účelem výslovně označeny, nezpřístupní třetím osobám bez jeho předchozího písemného souhlasu a ani tyto informace nepoužijí pro jiné účely než pro plnění podmínek této smlouvy, a to po celou dobu trvání smlouvy i po jejím skončení, a to až do doby než se tyto informace stanou obecně známé. To neplatí v případě, kdy pronajímateli vznikne povinnost výše uvedené informace poskytnout podle obecně závazných právních předpisů, a dále bude-li o tyto informace požádán svým zřizovatelem. Smluvní strany sjednávají, že smlouva v platném znění, může být kteroukoli ze smluvních stran zveřejněna v souladu s platnými právními předpisy.
3. Smlouva je uzavřena podpisem oprávněných zástupců smluvních stran s přihlédnutím k povinnostem stanoveným v zákoně č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.
4. Veškeré změny či doplňky této smlouvy lze provést pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, přijatými oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany prohlašují, že ustanovení této smlouvy užijí i na dobu od 1.1.2017 do dne podpisu této smlouvy, na základě uvedeného je pronajímatel oprávněn i za tuto dobu žádat nájemné.
6. Tato smlouva plně nahrazuje Smlouvu o nájmu nebytových prostor v Katedrále sv. Víta, Václava a Vojtěcha č.j. SPH 1224/2011 ze dne 5.8.2011, ve znění jejího pozdějšího dodatku č. 1 č.j. SPH 1282/2014 ze dne 29.7.2014.
7. Tato smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží po třech a nájemce po dvou vyhotoveních.

Přílohy:

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

Pražský hrad, dne

Pražský hrad, dne

.....
ICLic. Mgr. Ondřej Pávek

děkan Metropolitní kapituly

(nájemce)

.....
Ing. Ivo Velíšek, CSc.

ředitel Správy Pražského hradu

(pronajímatel)