

Níže uvedené smluvní strany (dále společně jen jako „*smluvní strany*“ a jednotlivě jen jako „*smluvní strana*“)

**Národní knihovna České republiky**

státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem kultury České republiky;  
se sídlem 11000 Praha 1, Staré Město, Klementinum 190;  
IČO 00023221, DIČ CZ00023221;  
bankovní spojení: Česká národní banka, číslo účtu: XXX;  
zastoupená PhDr. Vítém Richterem, generálním ředitelem;  
kontaktní osoba: XXX;  
(dále jen „*pronajímatel*“)

a

**MARKO PRAHA Bj s.r.o.**

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod sp.zn. C 34697;  
se sídlem 10600 Praha 10, Záběhlice, Chmelová 2893/4;  
IČO 62908723, DIČ CZ62908723;  
bankovní spojení: Raiffeisenbank, a.s., číslo účtu: XXX;  
zastoupená Pavlem Kratochvílem, jednatelem;  
kontaktní osoba: XXX;  
(dále jen „*nájemce*“)

uzavřely podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*občanský zákoník*“) a v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*ZMS*“) smlouvu (dále jen „*smlouva*“) takto:

## Smlouva o nájmu nemovité věci

### Čl. I

#### Předmět smlouvy, předmět a účel nájmu

- 1) Pronajímatel je příslušný hospodařit s majetkem České republiky nacházejícím se na adrese 11000 Praha 1, Staré Město, Klementinum 190, konkrétně s areálem Klementinum - národní kulturní památkou, nacházející se na pozemku parc.č. 80, jehož součástí je stavba, pozemku parc. č. 81, jehož součástí je stavba, a pozemcích parc. č. 82, parc. č. 83, parc. č. 84 a parc. č. 85, vše v katastrálním území Staré Město, obec Praha, zapsaných na listu vlastnictví č. 96 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
- 2) Pronajímatel je příslušný hospodařit mimo jiné k nebytovému prostoru situovanému v přízemí ulice Karlova č. p. 1/190, o výměře 45m<sup>2</sup>, jak je zakresleno na půdorysném plánu, který tvoří Přílohu č. 1 smlouvy (dále jen jako „*předmět nájmu*“).
- 3) Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci k užívání a nájemce se zavazuje uhradit za užívání předmětu nájmu sjednané nájemné a užívat předmět nájmu v souladu s jeho stavebně technickým určením, sjednaným účelem a v souladu se smlouvou.
- 4) Nájemce bude předmět nájmu využívat jako prodejnu rychlého občerstvení a potravin, tj. v souladu s kolaudačním souhlasem odboru výstavby Městské části Prahy 1 ze dne 25. 2. 2016, č.j. XXX, který vymezil účel užívání stavby jako potravinářská prodejna – prodejna trdla v 1. NP – prodejní část, přípravná, sklad, šatna zaměstnanci, WC zaměstnanci. Nájemce prohlašuje, že k účelu užívání disponuje platným podnikatelským oprávněným a příslušnými rozhodnutími správních orgánů.
- 5) Pronajímatel uvádí, že ve vztahu k předmětu nájmu jím bylo rozhodnuto o jeho dočasné nepotřebnosti ve smyslu ust. § 14 odst. (7) ve spojení s ust. § 27 ZMS.

- 6) Nájemce dále prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu velmi dobře znám.
- 7) Nájemce v této souvislosti prohlašuje, že na sebe přebírá nebezpečí změny okolností podle § 1765 odst. (2) občanského zákoníku, § 1765 odst. (1) a § 1766 občanského zákoníku se tedy ve vztahu k nájemci nepoužije.

## Čl. II Doba nájmu

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu na dobu určitou, a to od 1. 10. 2020 do 31. 12. 2025.
- 2) Nejpozději v poslední den nájmu, předá nájemce vyklizený předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal do užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě zpět pronajímateli.
- 3) O předání a převzetí předmětu nájmu bude vyhotoven předávací protokol, ve kterém bude popsán stav předmětu nájmu, počty a stavy elektroměrů a vodoměrů, počty klíčů atd. Protokol bude vyhotoven ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení. Za pronajímatele bude protokol podepsán kontaktní osobou uvedenou v záhlaví smlouvy nebo jí pověřenou osobou.
- 4) V případě prodloužení s vyklizením jakékoliv části předmětu nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč za každý i jen započatý den prodloužení. Smluvní pokuta jsou splatná na základě písemné výzvy pronajímatele zasláné nájemci na jeho adresu uvedenou v záhlaví smlouvy. Zaplacení smluvní pokuty nezavazuje nájemce odpovědnosti za škodu, která nesplněním jeho povinnosti vznikla třetí osobě či pronajímateli (smluvní strany si pro účely smlouvy výslovně vylučují použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku).
- 5) Pokračování nájmu prodloužením doby nájmu sjednané v odst. 1) tohoto článku je možné pouze po dohodě obou smluvních stran, a to písemným dodatkem ke smlouvě a za podmínek ust. § 27 ZMS, přičemž dodatek ke smlouvě musí být uzavřen nejpozději v době trvání nájmu podle odst. 1).
- 6) Smluvní strany si v této souvislosti výslovně vylučují použití ust. § 2230 občanského zákoníku, o tzv. obnovení nájmu, resp. o konkludentní prolongaci nájemního vztahu.

## Čl. III Nájemné, služby, platební podmínky, jistota

- 1) Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli měsíční nájemné sjednané dohodou smluvních stran ve výši 266.194,- Kč. Nájemné je účtováno bez daně z přidané hodnoty (dále jen „**DPH**“), neboť předmět nájmu je dle ustanovení § 56a odst. zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty od této daně osvobozen.
- 2) Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli měsíční zálohy a paušální platbu za služby poskytované spolu s nájmem v celkové výši 16.775,- Kč včetně DPH. Tato částka se skládá z následujících položek:

a) záloha na elektrickou energii ve výši	14.520,- Kč/měsíčně
b) záloha na vodné a stočné ve výši	924,- Kč/měsíčně
c) paušální částky za odvoz komunálního odpadu ve výši	1.331,- Kč/měsíčně
- 3) Smluvní strany prohlašují, že nájemné bylo sjednáno ve výši obvyklé v místě a čase, jeho výše tedy není dotčena tzv. cenovou regulací, a současně že nájemné bylo stanoveno ve smyslu ust. § 27 odst. (3) ZMS.
- 4) Nájemce se zavazuje hradit nájemné dle odst. 1) tohoto článku, zálohy a paušální platbu dle odst. 2) tohoto článku měsíčně, a to na základě daňových dokladů (faktur) vystavených pronajímatelem

se splatností do patnáctého (15.) dne v měsíci, za který je hrazeno. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pronajímatel je oprávněn zaslat nájemci fakturu elektronickou cestou na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví smlouvy. Nájemné bude hrazeno bezhotovostně ve prospěch bankovního účtu pronajímatele uvedeného v záhlaví smlouvy a za uhrazené se považuje dnem připsání na účet pronajímatele.

- 5) V případě prodlení s úhradou faktur dle předchozího odstavce se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši pět desetin procenta (0,5 %) z dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení.
- 6) Smluvní strany si ve smyslu ustanovení § 2248 občanského zákoníku výslovně sjednávají oprávnění pronajímatele jednostranně změnit výši nájemného a výši úhrad za služby, a to podle indexu inflace vyhlášeného Českým statistickým úřadem, přičemž indexem inflace se rozumí index růstu spotřebitelských cen za daný předchozí kalendářní rok. V případě, že pronajímatel změni výši nájemného a úhrad za služby podle předchozí věty, je povinen o tom do pěti (5) pracovních dnů písemně informovat nájemce, včetně informace o tom, k jakému datu je tato změna účinná.
- 7) Vyúčtování zálohových plateb na elektrickou energii a vodné a stočné bude pronajímatelem provedeno jednou (1) ročně dle skutečného odběru nájemce, a to do třiceti (30) kalendářních dnů po obdržení ročního vyúčtování dodavatele elektrické energie, resp. provozovatele vodohospodářské infrastruktury. Podkladem pro vyúčtování je samostatný (podružný) elektroměr a samostatné vodoměry.
- 8) Pronajímatel se zavazuje zabezpečit odvoz komunálního odpadu (kontejnery na odpad jsou umístěny na nádvoří areálu Klementina.). Výše paušální částky je stanovena s přihlédnutím na předmět nájmu. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že výše této částky může být pronajímatelem každoročně upravena, a to s ohledem na vývoj cen za odvoz komunálního odpadu.

#### Čl. IV

##### Práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Práva a povinnosti pronajímatele:
  - a) umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu a poskytovat mu služby s předmětem nájmu spojené (Čl. III odst. 2) smlouvy);
  - b) informovat nájemce s předstihem o plánovaných úpravách či změnách týkajících se předmětu nájmu a služeb poskytovaných nájemci, aby nájemce mohl včas zajistit nezbytná opatření a zabezpečení svého provozu.
- 2) Práva a povinnosti nájemce:
  - a) nájemce je povinen užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu podle smlouvy;
  - b) neprovádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné změny ani úpravy předmětu nájmu;
  - c) na vlastní náklady zajišťovat a udržovat předmět nájmu v bezvadném a provozuschopném stavu, to znamená hradit náklady spojené s běžným udržováním a provozem (např. nátěry, malby, výměna zdrojů světla), jakož i náklady na drobné opravy (např. opravy a výměny zařizovacích předmětů);
  - d) plnit řádně a včas ujednaná peněžitá plnění;
  - e) udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání, dodržovat předpisy BOZP, PO a další obecně závazné předpisy, umožnit pracovníkům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem provádění kontrol PO, v případě havárií apod.;
  - f) umožnit pronajímateli provedení údržby, oprav a dalších činností, k nimž je pronajímatel oprávněn;
  - g) zajistit na vlastní náklady a nebezpečí preventivní opatření proti ekologickým škodám, nést odpovědnost za ekologické škody vzniklé z provozní činnosti nájemce a případné vzniklé ekologické zátěže odstranit;

- h) neinstalovat bez souhlasu pronajímatele spotřebiče, který by výrazněji ovlivnily spotřeby vody a elektrické energie;
  - i) plnit opatření nezbytná pro zajištění pronajatých prostor a následně do areálu pronajímatele, před vniknutím nepovolaných osob;
  - j) respektovat otevírací dobu areálu Klementina, zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila provoz pronajímatele (např. rušivé a hlasité projevy);
  - k) předkládat pronajímateli k odsouhlasení výzdobu předmětu nájmu;
  - l) pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele a posouzení příslušných úřadů (např. Národní památkový ústav, odbor památkové péče hl. m. Prahy);
  - m) nájemce je povinen počítat si v pronajatých prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodní události;
  - n) nájemce nesmí ohrozit dobré jméno pronajímatele;
  - o) neprodleně písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav či jakékoliv podstatné změny týkající se předmětu nájmu bez ohledu na to, zda tyto změny byly způsobeny nájemcem nebo vznikly nezávisle na vůli nájemce nebo mimo dosah jeho vlivu, a to včetně škodní události;
  - p) nejpozději při skončení doby nájmu odstranit veškerý dovezený materiál, mobiliář, vybavení, zařízení a všechny další věci, které do předmětu nájmu vnesl, nebude-li dohodnuto s pronajímatelem jinak;
  - q) nejpozději při skončení doby nájmu předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. s úpravami, k nimž dal pronajímatel souhlas;
  - r) nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dát předmět nájmu do podnájmu jakékoliv třetí osobě či zřídit třetí osobě k předmětu nájmu jakékoliv užívací právo;
  - s) zajistit na vlastní náklady úklid předmětu nájmu a přilehlého chodníku;
  - t) dodržovat zákaz kouření v předmětu nájmu.
- 3) Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem před podpisem smlouvy seznámen a proškolen s požárními a bezpečnostními předpisy pronajímatele a zavazuje se je dodržovat.
  - 4) Nájemce je povinen seznámit s povinnostmi ujednanými v odst. 2) a 3) tohoto článku rovněž veškeré osoby, které se budou v předmětu nájmu pohybovat s jeho souhlasem, nebo kterým do předmětu nájmu umožnil přístup, a dohlédnout na to, že budou výše uvedené povinnosti plněny i z jejich strany.
  - 5) Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení (pod pečeti nájemce) náhradní klíče k předmětu nájmu, pro případ náhlých havárií a pro případ ohrožení majetku státu areálu Klementinum, nebo ohrožení zdraví a života (např. požár, povodeň, teroristický útok apod.). Pronajímatel bude nájemce neprodleně informovat po takovém vstupu do předmětu nájmu, pokud nebylo možné nájemce (kontaktní osobu uvedenou v záhlaví smlouvy) informovat předem. O každém takovém vstupu bude pořízen protokolární záznam. Pronajímatel odpovídá za škody způsobené takovým vstupem vzniklé, s výjimkou škod majících původ v okolnostech, kvůli kterým se do prostor vstupuje (např. ohoření, promáčení vodou apod.). O každé výměně zámků se nájemce zavazuje předem pronajímatele informovat a předat mu protokolárně náhradní sadu klíčů ve lhůtě pěti (5) pracovních dnů od výměny zámků.
  - 6) Smluvní strany si ujednávají, že porušení shora uvedených povinností, závazků a ujednání je považováno za zvláště závažné porušení smluvních vztahů vyplývajících ze smlouvy.
  - 7) Nájemce bere na vědomí, že v průběhu nájemního vztahu může u pronajímatele probíhat třetí etapa rekonstrukce a revitalizace Klementina.

#### Čl. V

#### **Zánik a zrušení smlouvy**

- 1) Smlouva zaniká uplynutím doby, na níž byla sjednána podle Čl. II odst. 1) smlouvy.

- 2) Smluvní strany jsou oprávněny smlouvu anebo jen její část rovněž zrušit písemnou dohodou smluvních stran.
- 3) Vedle případů uvedených v § 2308 a § 2309 občanského zákoníku, je každá ze smluvních stran oprávněna smlouvu zrušit výpovědí s výpovědní dobou tři (3) měsíce v případě, že druhá smluvní strana poruší své povinnosti vyplývající ze smlouvy zvláště závažným způsobem. Výpověď musí být odůvodněna. Počátek běhu výpovědní doby si smluvní strany sjednávají prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla doručena druhé smluvní straně. Výpověď se nedotýká nároku na náhradu újmy vzniklé porušením smlouvy ani dalších práv a povinností, z jejichž povahy plyne, že mají trvat i po ukončení smlouvy.
- 4) Pronajímatel má právo smlouvu okamžitě ukončit výpovědí v případě, že předmět nájmu potřebuje k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti nebo v případě, že by smlouva nevedla k účelnějšímu nebo hospodárnějšímu využití předmětu nájmu při zachování jeho hlavního účelu v souladu s ust. § 27 ZMS.

## Čl. VI

### Závěrečná ustanovení

- 1) Smlouva se řídí právním řádem České republiky.
- 2) Ukáže-li se některé ustanovení smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv takového ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
- 3) Pronajímatel a nájemce si výslovně sjednávají zákaz postupování pohledávek ze smlouvy (§ 1881 občanského zákoníku) na třetí osoby a dále zákaz postupování práv a povinností ze smlouvy nebo její části (§ 1895 občanského zákoníku) na třetí osoby.
- 4) Pronajímatel si s nájemcem výslovně ujednali, že nájemní právo vzniklé na základě smlouvy nebude číneho předmětem zápisu do příslušné evidence nemovitostí (§ 2203 občanského zákoníku)..
- 5) Adresami pro doručování projevů vůle mezi smluvními stranami jsou adresy uvedené v záhlaví smlouvy. Za řádné a účinné doručení písemných projevů vůle týkajících se vztahů a nároků vzniklých ze smlouvy se považuje i případ, kdy dojde k tzv. závadám při doručování nájemci vykazovaným subjektem oprávněným k poštovní přepravě (zejm. nevyzvednutí si zásilky adresátem, neznámost nebo nemožnost kontaktovat adresáta na uvedené adrese apod.). V takových případech se za okamžik řádného doručení projevu vůle pro účely smlouvy považuje desátý (10.) den následující po prvním pokusu o doručení projevu vůle adresátovi. Ujednání smluvních stran dle Čl. III odst. 4) zůstává nedotčeno.
- 6) Smluvní strany si sjednávají oprávnění pronajímatele zpracovávat a poskytovat informace v souvislosti s plněním na základě smlouvy pro účely plnění zákonných povinností Národní knihovny České republiky (účetní a daňové účely, finanční a veřejnosprávní kontroly dle zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole, ve znění prováděcích předpisů, dále kontroly dle zákona č. 255/2012 Sb. o kontrole, plnění povinností dle ZMS, zajištění ochrany osob a majetku mj. ve smyslu přílohy č. 4 k nařízení vlády ČR č. 522/2005 Sb., obsahující seznam utajovaných informací v oblasti působnosti Ministerstva kultury, plnění povinností dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“), jakož i pro statistické účely a plnění povinností uložených pronajímateli dalšími právními předpisy.
- 7) Smluvní strany prohlašují, že pokud si navzájem a v nezbytném rozsahu, ve snaze zajistit řádné plnění závazků ze smlouvy poskytnou osobní údaje fyzických osob, tak obě smluvní strany jako správci osobních údajů zaručují, že takové osobní údaje budou evidovat, uchovávat a zpracovávat pouze za účelem plnění smluvních ujednání smlouvy, v souladu s článkem 6. odst. (1) písm. b) Nařízení Evropského parlamentu a Rady Evropské unie 2016/679 ze dne 27. dubna 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (GDPR - General Data Protection Regulation) a zákonem č. 110/2019

Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů.

- 8) Smlouvu mohou smluvní strany měnit a doplňovat výhradně vzestupně číslovanými písemnými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
- 9) Pronajímatel a nájemce se zavazují řešit veškeré své případné spory vzešlé nebo související se smlouvou přednostně mimosoudní cestou, přičemž se za tímto účelem zavazují poskytnout si navzájem potřebnou součinnost.
- 10) Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) originálech, z nichž pronajímatel obdrží tři (3) vyhotovení a nájemce obdrží jedno (1) vyhotovení.
- 11) Smluvní strany berou na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že smlouva včetně případných dodatků bude uveřejněna v registru smluv v souladu se zákonem o registru smluv. Uveřejnění smlouvy se zavazuje provést pronajímatel, přičemž smluvní strany se zavazují si navzájem bezodkladně předat informace o datu uzavření smlouvy ze strany každé z nich.
- 12) Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smlouva nabývá účinnosti dne 1. 10. 2020, nejdříve však jejím uveřejněním v registru smluv v souladu s ustanoveními zákona o registru smluv.
- 13) Smluvní strany shodně prohlašují, že smlouva, ani její přílohy, neobsahují žádné informace nebo skutečnosti, které smluvní strany nebo i jen jedna z nich považují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku.
- 14) Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít smlouvu, stejně jako jsou způsobilé nabývat v rámci zákona vlastním právním jednáním práva a povinnosti.
- 15) Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, svobodné vůle, prosté omylu, že se s obsahem smlouvy seznámily, souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své podpisy.

## Čl. VII Přílohy

Příloha č. 1 – Půdorysný plán s vyznačením předmětu nájmu

Příloha č. 2 – Pověřovací listina osoby zastupující pronajímatele

V Praze dne

V Praze dne

---

**pronajímatel**

PhDr. Vít Richter

generální ředitel

zast. **Národní knihovnu České republiky**

---

**nájemce**

Pavel Kratochvíl

jednatel

zast. **MARKO PRAHA Bj s.r.o.**