



HRADP008SPQX

Správa
Pražského hradu

Č.j. SPH 1516/2014

**SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR A POZEMKU
URČENÝCH K PODNIKÁNÍ****DENNÍ BISTRO V ČP. 51 S PŘEDZAHRÁDKOU**

podle ust. § 2302 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Správa Pražského hradu

sídlem: 119 08 Praha 1 - Hrad

IČ: 49366076

DIČ: CZ49366076

právní forma: příspěvková organizace

zastoupena: Ing. Ivo Velíškem, CSc., ředitelem

bankovní spojení: [REDACTED], č. účtu: [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

Coffeeroom s.r.o.

sídlem: Praha 3 - Žižkov, Lucemburská 1670/43, PSČ 130 00

korespondenční adresa: Praha 1, Železná 4/485, PSČ 110 00

IČ: 29025176

DIČ: CZ29025176

zastoupena: Karolínou Bosnič, jednatelkou

bankovní spojení: [REDACTED], č. účtu: [REDACTED]

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 160857

(dále jen nájemce)

I.**Preambule**

Tato smlouva se uzavírá na podkladě výběru nejvhodnějšího návrhu na uzavření smlouvy o nájmu prostoru a pozemku sloužícího podnikání, který se nachází v areálu Pražského hradu za účelem provozování DENNÍHO BISTRA v rámci veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku, vyhlášené dne 16.6.2014 pod č.j. SPH 1040/2014 v souladu s ustanovením § 1772 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

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

II. Pronajímatel

Pronajímateli přísluší hospodařit s nemovitostmi: nemovitostí čp. 51, ulice U Prašného mostu, na pozemku parc. č. 716, a dále pozemkem č. parc. 754/1, 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 touto smlouvou níže specifikovaný pozemek a prostory, které se nacházejí ve shora uvedené nemovitosti, a na shora uvedeném pozemku, do nájmu.

III. Nájemce

Nájemce je obchodní společností podnikající, na základě zápisu v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 160857, v předmětu podnikání: hostinská činnost. Kopie výpisu z obchodního rejstříku nájemce tvoří nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy.

K výkonu své činnosti potřebuje nájemce prostory a pozemky pronajímatele nacházející se v nemovitostech uvedených v čl. II. této smlouvy a specifikovaných v čl. IV. této smlouvy.

IV. Popis předmětu nájmu

Předmětem nájmu jsou prostory v přízemí nemovitosti uvedené v čl. II. této smlouvy skládající se z prodejního prostoru o výměře 32,5 m² a jeho zázemí o výměře 14 m², celkem 46,5 m² spolu s přílehlou předzahrádkou na č.parc. 754/1 (situovaná do ul. Mariánské hradby) o výměře 25 m², celkem souhrnná výměra činí 71,5 m².

Uvedené prostory a pozemek jsou přesně specifikovány ve výkresové dokumentaci tvořící přílohu č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

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

Předmět nájmu je vybaven standardním technickým vybavením budov: elektroinstalací, zdravotně technickou instalací (vnitřní kanalizace, vnitřní vodovod, přípojky pro pitnou vodu, dálkovody pro teplo).

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 – denního bistra s předzahrádkou 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: provoz denního bistra, podávání sortimentu studené kuchyně, cukrářských výrobků a prodej teplých a studených nápojů.

VI. Doba nájmu

1. Nájem předmětu nájmu, specifikovaného v čl. IV. této smlouvy, se sjednává na dobu **určitou, a to od data účinnosti této smlouvy, na osm let.**
V případě zahájení rekonstrukce nemovitosti čp. 51, ve které se předmět nájmu nachází, se nájemce zavazuje přerušit provoz v předmětu nájmu, popř. vyklidit jej dle požadavku pronajímatele. Po dobu rekonstrukce nemovitosti nebude nájemce platit nájemné sjednané touto smlouvou. Doba nájmu bude poté dodatkem k této smlouvě prodloužena o dobu, po kterou byl provoz v předmětu nájmu přerušen.
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 bude 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) nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, tj. porušuje své povinnosti podstatným způsobem, za podstatné porušení se považuje pro účely této smlouvy zejména tato porušení:
 - zejména nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou či obecně závaznými právními předpisy,
 - nájemce je v prodlení s placením nájemného či úhradu za média a služby, tj.
 - jakékoliv zálohy na úhradu poskytovaných médií, i byť jedné,
 - ročního vyúčtování po ukončení účetního období či mimořádného vyúčtování, či jejich částí,
 - v případě vzniku jakékoliv pohledávky ze strany dodavatele médií, tj vodné, stočné, apod.
 - v případě nezaplacení platby za telefon či její částí,
 - 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,
 - e) nájemce přenechá předmět nájmu či jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

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 užívá předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda, nájemce užívá takovým způsobem předmět nájmu i přes písemnou výstrahu pronajímatele.
- b) bylo rozhodnutí o odstranění stavby či změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu.

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 prostor předmět nájmu najal.

Pro případ výpovědi se sjednává jednoměsíční 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. VI., Doba nájmu., odst. 1 **dohodou**.

VII. Nájemné

- Užívání předmětu nájmu se sjednává za úplatu = nájemné, které je na základě dohody pronajímatele s nájemcem stanoveno:
 - výše nájemného za pronajaté prostory sloužící k podnikání činí 480.000,-- Kč (slovy čtyřistaosmdesát tisíc korun českých) ročně,
 - výše nájemného za pronajatý pozemek sloužící k podnikání činí 180.000,-- Kč (slovy jednoosmdesát tisíc korun českých) ročně.Nájemné za celý předmět nájmu činí **celkem 660.000,-- Kč** (slovy: šestšestdesát tisíc korun českých) **ročně**.
- Nájemné je splatné v **měsíčních splátkách dopředu** (1/12 ročního nájemného), vždy nejpozději do 15. dne měsíce předcházejícího měsíci, za který platba přísluší, a to převodem z účtu nájemce na k tomuto účelu pronajímatelem označený účet: [REDAKCE] č. účtu [REDAKCE], variabilním symbolem je číslo [REDAKCE]
- Nájemce bude hradit na účet pronajímatele částku ve výši 63.000,- Kč, (měsíční splátka nájemného a předpokládaná výše záloh měsíčně za elektrickou energii, teplo a vodné a stočné) vždy nejpozději do 15. dne měsíce předcházejícího měsíci, za který platby přísluší. Rozdíl mezi skutečným součtem měsíčního nájemného a měsíčních záloh za média bude ponechán na účtu pronajímatele (jako vratná jistota), tato částka se nebude úročit. V případě jakýchkoliv pohledávek jdoucích za nájemcem budou z tohoto rozdílu alespoň částečně uspokojeny. V případě změny výše částky nájemného ve smyslu čl.VII. Nájemné, odst. 4 této smlouvy či záloh na média bude upravena i výše této úhrady.
- 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 2016. 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.
- Rozhodným datem platby nájemného je datum připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
- V částce nájemného nejsou zahrnuty platby na úhradu služeb, jejichž poskytování je s nájmem spojeno, případně další platby sjednané dle této smlouvy.
- Smluvní strany vylučují mezi sebou uplatnění ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravující náhradu za převzetí zákaznické základny.

VIII. Média a služby

1. Nájemce se stává dnem účinnosti této smlouvy provozovatelem veškerých zařízení předmětu nájmu, o které řádně a vlastním nákladem pečuje dle platných zákonů, vyhlášek, předpisů, norem a návodů k obsluze dodávaných výrobcí. Nájemce v pravidelných intervalech zajišťuje předepsané periodické revize, zkoušky, servis a údržbu těchto zařízení.
2. Za média (služby) poskytovaná pronajímatelem nájemci, se zavazuje nájemce platit pronajímateli příslušné úhrady, na účet označený za tímto účelem pronajímatelem – tj. [redacted] č.účtu [redacted] tak, jak níže následuje:

2.1. Elektrická energie

- 2.1.1. V souladu se zák. 458/2000 Sb. §3 odst. 3 je elektrická energie přeučtována 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, na základě příslušné zálohové faktury vystavené pronajímatelem, splatné 15. dnem měsíce předcházejícího měsíci, za který záloha na úhradu za odběr elektrické energie přísluší. V prvním roce nájmu tj. roce 2014 bude výše jednotlivých měsíčních záloh činit **Kč 5.000,-** (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.
- 2.1.3. V případě výpadku elektrického proudu či poruchy elektrické sítě je k dispozici nepřetržitý dispečink Energocentra na tel.: 224 373 326 nebo tel.: 224 373 127.
- 2.1.4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně informovat pronajímatele o navyšování příkonu a instalaci nových spotřebičů nad 3,5 kW.
- 2.1.5. Nájemce umožní podle potřeby pracovníkům pronajímatele - obor elektro - vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly odběru.

2.2. Teplo

- 2.2.1. Spotřeba tepla v předmětu nájmu je měřena **samostatným měřidlem**. Nájemci bude účtováno pronajímatelem 15% skutečně naměřené spotřeby v předávací stanici PS 7116 v suterénu.
- 2.2.2. Cena tepla je stanovena každoročně ke konci běžného roku podle platné metodiky pronajímatele a je proměnná podle výše ceny vstupů a skutečných nákladů.

2.2.3. Nájemce je povinen platit pronajímateli **měsíčně zálohy** na úhradu za teplo předem ve výši 1/12 skutečné spotřeby v předchozím roce, na základě příslušné zálohové faktury vystavené pronajímatelem, splatné 15. dnem měsíce předcházejícího měsíci, za který záloha na úhradu za teplo přísluší. V prvním roce nájmu, tj. v roce 2014 bude výše jednotlivých měsíčních záloh činit **Kč 2.000,-** (slovy dvatisíce korun českých). Na zálohové platby bude vystaven pronajímatelem daňový doklad v souladu s ustanovením zákona 235/2004 Sb. o DPH. Roční vyúčtování bude provedeno po ukončení účetního období, nejpozději však do konce dubna, na základě daňového dokladu (faktury), s vyúčtováním zaplacených záloh splatného dnem na něm uvedeným.

2.2.4. Nájemce má právo kontroly naměřených hodnot a způsobu výpočtu spotřeby tepla. Nájemce umožní podle potřeby pracovníkům pronajímatele - obor tepelná technika - 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 vypouštěné odpadní vody** (vodné a stočné) bude nájemci účtována dle skutečné spotřeby, určené na základě údajů dle odečtu stavu podružných vodoměrů, za tímto účelem pronajímatelem instalovaných. Počáteční stav měřidel bude zjištěn účastníky této smlouvy k datu účinnosti této smlouvy a jako takový odsouhlasen a poznamenán v předávacím protokolu.

2.3.2. Nájemce je povinen platit pronajímateli **měsíční zálohy** na úhradu za odběr vodného a stočného předem ve výši 25% skutečné spotřeby v předchozím roce, na základě příslušné zálohové faktury vystavené pronajímatelem, splatné 15. dnem měsíce předcházejícího měsíci, za který záloha na úhradu za studenou vodu přísluší. V prvním roce nájmu, tj. roce 2014 bude výše jednotlivých měsíčních záloh činit **Kč 1.000,-** (slovy jedentisíc korun českých). Na zaplacené zálohové platby bude vystaven pronajímatelem daňový doklad v souladu s ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb. o DPH. Roční vyúčtování bude provedeno po ukončení účetního období, nejpozději však do konce dubna, na základě daňového dokladu (faktury), 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.

2.4. 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).*

IX. Smluvní pokuta

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pro případ opožděných plateb nájemného či plateb na úhradu médií a služeb, či jejich částí dle této smlouvy, se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení se zaplacením nájemného a plateb na úhradu médií a služeb, záloh na média a jejich ročního vyúčtování, či jejich částí.
2. Veškeré smluvní pokuty sjednané touto smlouvou je nájemce povinen uhradit na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem, splatného dnem na něm uvedeným.

X. Změny okolností

1. Tato smlouva zavazuje i právní nástupce pronajímatele a nájemce. O tom je pronajímatel povinen informovat eventuální nabyvatele při převodu či přechodu vlastnického práva (příslušnosti hospodařit) k nemovitostem, uvedeným v čl. II. této smlouvy. O takovém převodu či přechodu je nájemce povinen v souladu s ustanovením § 2307 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, písemně informovat pronajímatele a vyžádat si jeho písemný souhlas.

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 Kč 5 000,- (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).

XI. 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.

XII.

Převzetí předmětu nájmu

K datu předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol. 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.

XIII.

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. Nájemce nemá v souladu s ustanovením § 2304 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu sjednaného touto smlouvou.
Za porušení této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 25 000.- (slovy dvacetpěttisíc korun českých).
2. Nájemce není oprávněn užívat při provozování činnosti v předmětu nájmu slovní spojení „Lví dvůr“, které je ochrannou známkou zapsanou u Úřadu průmyslového vlastnictví pod č. 162471/242038. V opačném případě odpovídá za škodu v plném rozsahu. Výše smluvní pokuty stanovená touto smlouvou nemá vliv na případnou náhradu škody v plné výši.
Za porušení této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 25 000.- (slovy dvacetpěttisíc korun českých).
3. 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 předmětu nájmu, 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 § 105 a násl. zák. č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) 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 sníh (v délce pronajaté části nemovitosti čp. 51 včetně vymezené plochy předzahrádky). Při odklizení sněhu a náledí nesmí nájemce používat chemické prostředky.
Za nesplnění každé povinnosti uvedené v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000.- (slovy patnácttisíc korun českých).
4. Při předání předmětu nájmu obdržel 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 při mimořádné situaci.
Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000.- (slovy pět tisic korun českých).
5. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím určeným osobám vstup do předmětu nájmu za účelem oprav, revizí a technických kontrol.

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

6. 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 15 000,- (slovy patnácttisíc korun českých).

Při podpisu této smlouvy nájemce obdrží vždy po jednom výtisku výše uvedených interních předpisů (viz příloha č. 3 této smlouvy). Pronajímatel předloží nájemci změny interních předpisů či nově vydané interní předpisy bez zbytečného odkladu po nabytí jejich platnosti. Nájemce se zavazuje změněným zněním řídit.

7. Nájemce se zavazuje provádět veškeré úkony související s vjezdem k předmětu nájmu v souladu s ustanoveními Dopravního řádu pronajímatele (viz příloha č. 3 této smlouvy). 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.

8. 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 224 373 326.
Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 10 000,- (slovy desettisíc korun českých).

9. 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. 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 15 000,- (slovy patnácttisíc korun českých).

10. 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.

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).

11. Nájemce je zodpovědný za škody způsobené jeho zaviněním, které vznikly třetím osobám v souvislosti s jeho podnikatelskou činností na Pražském hradě.

12. Nájemce se zavazuje provozovat denní bistro v k tomu určených prostorách nejméně 330 dní v roce po celou dobu nájmu. Tato povinnost se netýká vnějších restauračních ploch (předzahrádky).

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).

13. Osazení, umístění a charakter informačních tabulí nájemce podléhá předchozímu písemnému schválení pronajímatelem.
Za porušení tohoto ustanovení se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 20 000,- (slovy dvacet tisíc korun českých).
14. 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. 224 37 21 78, 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 2.2. písm. a) a může být ze strany pronajímatele důvodem k výpovědi.
15. Pronajímatel má právo komplexní kontroly předmětu nájmu a činnosti nájemce v něm, včetně práva vyjadřovat se k nabízenému sortimentu (zejména sortiment nabízených alkoholických nápojů) včetně jeho cenové úrovně 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).
16. Nájemce se zavazuje, že obsluhující personál bude mít vzorné chování a vystupování a bude jazykově vybaven pro styk se zahraničními návštěvníky Pražského hradu.
17. Nájemce vybaví prostor předzahrádky výhradně sedacím nábytkem, kavárenskými stoly a jednobarevnými slunečníky, nejlépe krémové barvy, bez reklam, log nebo nápisů. Pokud budou slunečníky sloužit jako ochrana před deštěm, musí být situovány tak, aby voda nestékala na zeď objektu. Nábytek předzahrádky bude dřevěný, případně ratanový, nebo kovový. Při návrhu předzahrádky a jejího vybavení je třeba postupovat v duchu aktuální metodiky pro posuzování restauračních zahradek 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 deset tisíc korun českých).
18. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci nerušený výkon práva nájmu.

XIV. 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 2.1. písm. b) a může být ze strany pronajímatele důvodem k výpovědi.

XV. 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.

XVI. 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.: 224 372 369). Změnu v této osobě může pronajímatel provést jednostranným písemným oznámením nájemci.
2. Za nájemce je oprávněn jednat paní [REDAKCE] rozená [REDAKCE], tel. [REDAKCE] email: [REDAKCE].
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.
5. Nájemce nemá nárok na úhradu případných stavebních investic provedených v předmětu nájmu.

XVII. Vrácení předmětu nájmu

1. 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.

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

2. V případě zahájení rekonstrukce nemovitosti, ve které se nachází předmět nájmu, a s tím souvisejícího vyklizení předmětu nájmu, se nájemce zavazuje předmět nájmu vyklidit do jednoho měsíce, počínajícího běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného vyrozumění pronajímatele, bude-li to vzhledem k povaze rekonstrukce nutné.

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

XVIII.

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. Dále účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají při plné způsobilosti k právním úkonům.
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 obecně závazných právních předpisů, a dále bude-li o tyto informace požádán svým zřízovatelem.
3. Veškeré změny či doplňky této smlouvy lze provést pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, přijatými oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všemi účastníky této smlouvy, tj. i zřízovatelem pronajímatele, účinnosti pak dnem předání prostor nájemci. Tato smlouva je vyhotovena v šesti vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží po třech, jednom Kancelář prezidenta republiky jako zřízovatel pronajímatele a nájemce po dvou vyhotoveních.

Přílohy:

- Příloha č. 1 výpis z Obchodního a veřejné části Živnostenského rejstříku, počet listů 2
- Příloha č. 2 specifikace předmětu nájmu (výkresová dokumentace), počet listů 2
- Příloha č. 3 seznam interních předpisů, počet listů 1
- Příloha č. 4 specifikace běžné údržby předmětu nájmu, počet listů 1

Pražský hrad, dne

Pražský hrad, dne

18. 11. 2014

.....
Karolína Bosnić
jednatelka

Coffeeroom s.r.o.
(nájemce)

CAFFÉ MILANI
Coffeeroom s.r.o.
Lucemburská 1670/ 43
130 00 Praha 3 - Žižkov
IČ: 290 25 176

.....
Ing. Ivo Věšek, CSc.
ředitel

Správa Pražského hradu
(pronajímatel)

Schváleno Kanceláři prezidenta republiky

V Praze, dne

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

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 160857

Datum zápisu:	20. ledna 2010
Spisová značka:	C 160857 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	Coffeeroom s.r.o.
Sídlo:	Praha 3 - Žižkov, Lucemburská 1670/43, PSČ 130 00
Identifikační číslo:	290 25 176
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona hostinská činnost
Statutární orgán:	jednatel: Karolína Bosnić, dat. nar. 20. března 1974 Praha 3 - Žižkov, Lucemburská 1670/43, PSČ 130 00 den vzniku funkce: 20. ledna 2010
Způsob jednání:	Jednatel je oprávněn jednat jménem společnosti v celém rozsahu a samostatně.
Společníci:	Karolína Bosnić, dat. nar. 20. března 1974 Praha 3 - Žižkov, Lucemburská 1670/43, PSČ 130 00 Vklad: 200 000,- Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: sto procent
Základní kapitál:	200 000,- Kč

Správnost tohoto výpisu se potvrzuje

Městský soud v Praze



Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 09.07.2014 16:42:47

Obchodní firma: **Coffeeroom s.r.o.**
 Sídlo: **Lucemburská 1670/43, 130 00, Praha - Žižkov**
 Identifikační číslo: **29025176**
 Datum doručení výpisu podle §10 odst.4 živnostenského zákona: **21.12.2009**
 Statutární orgán nebo jeho členové:
 Jméno a příjmení: **Karolína Bosnić**

Živnostenské oprávnění č.1

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**
 Obory činnosti: **Velkoobchod a maloobchod**
 Druh živnosti: **Ohlašovací volná**
 Vznik oprávnění: **20.01.2010**
 Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Živnostenské oprávnění č.2

Předmět podnikání: **Hostinská činnost**
 Druh živnosti: **Ohlašovací řemeslná**
 Vznik oprávnění: **20.01.2010**
 Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**
 Odpovědný zástupce:
 Jméno a příjmení: **Karolína Bosnić**

Živnostenské oprávnění č.3

Předmět podnikání: **Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin**
 Druh živnosti: **Koncesovaná**
 Vznik oprávnění: **19.02.2014**
 Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Provozovny k předmětu podnikání číslo**2. Hostinská činnost**

Název: **CAFFÉ MILANI**
 Adresa: **Jungmannovo náměstí 769/7, 110 00, Praha - Nové Město**
 Identifikační číslo provozovny: **1009416278**
 Zahájení provozování dne: **03.02.2014**

3. Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin

Název: **CAFFÉ MILANI**
 Adresa: **Jungmannovo náměstí 769/7, 110 00, Praha - Nové Město**
 Identifikační číslo provozovny: **1009416278**
 Zahájení provozování dne: **19.02.2014**

Seznam zúčastněných osob

Jméno a příjmení: **Karolína Bosnić**
 Datum narození: **20.03.1974**
 Občanství: **Česká republika**
 Bydliště: **Lucemburská 1670/43, 130 00, Praha - Žižkov**



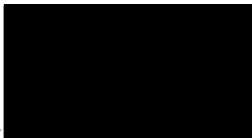
25 m2

Lví dvůr

Potvrzuji tímto převzetí následujících interních předpisů pronajímatele:

1. **Dopravní řád** 01/02/2011, č.j. KPR 2120/2011, ze dne 20.5.2011.
2. **Památková směrnice** k manipulaci na prostranstvích a komunikacích Pražského hradu, č.j.404.099/2001, ze dne 1. 8. 2001.
3. **Směrnice** č.j. KPR 767/2004 ze dne 22. ledna 2004 **k výkonu státní památkové péče** v areálu národní kulturní památky Pražský hrad
4. **Návštěvní řád**, směrnice 01/01/2008, č.j. SPH 432/2008 ze dne 29. 2. 2008
5. **Směrnice k zajištění požární ochrany** 01/04/2011, č.j. SPH 1812/2011, ze dne 23.11.2011.

Pražský hrad, dne



.....
Karolína Bosnič
jednatelka

Coffeeroom s.r.o.
(nájemce)

CAFFÉ MILANI
Coffeeroom s.r.o.
Lucemburská 1670/ 43
130 00 Praha 3 - Žižkov
IČ: 290 25 176

A handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

Běžná údržba předmětu nájmu

- (1) Za běžnou údržbu se považují opravy nebytového prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu nájmu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
- (2) Podle věcného vymezení se za běžnou údržbu považují tyto opravy a výměny:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt.
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování klik, rolet a žaluzií.
 - c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles, včetně elektrických zámků, revize el. zařízení připojovaných do sítě PH, revize vlastní sítě v pronajímaném prostoru od připojovacího bodu (povinnost je předkládat revizní zprávy pronajímateli ke kontrole),
 - d) výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru plynu pro předmět nájmu,
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku.
 - f) součástí běžné údržby je i provádění revizí vyhrazených technických zařízení v termínech stanovených předpisy (povinnost je předkládat revizní zprávy pronajímateli ke kontrole).
- (3) Za běžnou údržbu se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, ohřivačů vody umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavených a přistavených skříní.
U zařízení pro vytápění se za běžnou údržbu považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektrinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení, nepovažují se však na ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění, vše včetně případných výměn. Všechny opravy a zásahy do topného systému je nutno hlásit pronajímateli.
- (4) Podle výše nákladu se za běžnou údržbu považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny shora, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5 000,- Kč. Provádí-li se za téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

Náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu jsou náklady na udržování a čištění předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při jeho delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených shora, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

Před provedením každé běžné údržby je třeba z důvodu památkově chráněného objektu předchozího souhlasu pronajímatele.

