



Správa
Pražského hradu

Č.J. SPH 672/2017
ID RS:

SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU ČÁSTI PARCELY č. 1 A PARCELY č. 7

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 Veliškem, CSc., ředitelem**

bankovní spojení: xxxxxxxxxxx, č. účtu: xxxxxxxx/xxxx

je plátce DPH

(dále jen pronajímatel)

a

Cake s.r.o.

se sídlem: Lucemburská 1670/43, 130 00 Praha 3 – Žižkov

IČO: 29022541

DIČ: CZ29022541

zastoupená: **Karolinou Bosnić, jednatelkou**

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxx

číslo účtu: xxxxxxxx/xxxx

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou oddíl C, vložka 160563

je plátce DPH

(dále jen nájemce)

Nájemní smlouva o nájmu části pozemků se uzavírá v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník (dále jen **smlouva**).

I. Pronajímatel

Pronajímateli přísluší hospodařit na základě zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, s nemovitostmi – pozemkem parc.č. 1 a pozemkem parc.č. 7, katastrální území Hradčany, obec Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 34 pro katastrální území Hradčany, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha a je oprávněn přenechat je do nájmu

v souladu s ustanovením § 2302 a následující zákona č. 89/2012 Sb.

II. Nájemce

Nájemce je právnickou osobou podnikající na základě zápisu v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 160563, v předmětu podnikání hostinská činnost.

III. Popis předmětu nájmu

Předmětem nájmu je část pozemku parc. č. 1 o výměře 29 m² a část pozemku parc. č. 7 o výměře 16 m² blíže specifikované v čl. I. této smlouvy, na které si nájemce ve sjednané době umístí prodejní stánek se zmrzlinou a občerstvením a venkovní posezení.

Uvedená část pozemků je přesně specifikována ve výkresové dokumentaci tvořící přílohu č.1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

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

IV. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá a nájemce najímá od data účinnosti této smlouvy předmět nájmu, aby jej nájemce ve sjednané době užíval k umístění prodejního stánku se zmrzlinou a občerstvením a venkovního posezení, přičemž uvedený stánek je nájemce povinen nahlásit a registrovat jako provozovnu.

Změny účelu nájmu, nebo jeho rozšíření podléhají předchozímu písemnému schválení pronajímatelem.

V. Doba nájmu

1. Nájem předmětu nájmu, specifikovaného v čl. I. této smlouvy, se sjednává na dobu **určitou, a to vždy od 1.4. příslušného kalendářního roku trvání této smlouvy do 30.9. příslušného kalendářního roku trvání této smlouvy.**
2. **2.1. Pronajímatel může kdykoliv odstoupit** od této smlouvy, jestliže:
 - a) v souladu s ustanovením § 27 odstavec 1 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 předmět nájmu slouží.
 - b) 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) 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 předmět nájmu najal.

Pro případ výpovědi se sjednává výpovědní lhůta v délce 14 dnů, která začíná běžet dnem následujícím po dni doručení písemné výpovědi druhému účastníkovi.

2.4. Pronajímatel a nájemce mohou smlouvu ukončit kdykoli před uplynutím doby trvání této smlouvy stanovené v čl. XVI. odst. 4 dohodou.

VI. Nájemné

1. Nájemné je na základě dohody pronajímatele s nájemcem stanoveno ve výši **28.000,- Kč** (slovy dvacetosmtisíc korun českých) **měsíčně** za předmět nájmu, které bude hrazeno v době trvání nájmu dle článku V. odst. 1. Nájemné bude hrazeno na základě této smlouvy vždy do 15. dne příslušného měsíce, za který nájemné přísluší převodem z účtu nájemce na k tomuto účelu pronajímatelem označený účet: xxxxxxxx, č. účtu: xxxxxxxxxxx/xxxx, variabilní symbol je xxxxxx.
2. Rozhodným datem platby nájemného je datum připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
3. 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 15. dubna.
4. V částce nájemného nejsou zahrnuty platby na úhradu služeb, jejichž poskytování je s nájmem spojeno, případně další platby sjednané dle této smlouvy.

VII. Média

1. Elektrická energie

1.1 V souladu se zákonem č. 458/2000 Sb. je elektrická energie přeúčtována podle 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.

- 1.2 Náklady na spotřebovanou elektrickou energii budou účtovány nájemci pronajímatelem na základě odečtu stavu poměrového měřidla daňovým dokladem (fakturou), vystaveným po ukončení doby nájmu, splatným dnem na něm uvedeným.

2. Voda

Úhrada nákladů za odebranou studenou pitnou vodu a vypouštění odpadní vody (vodné a stočné) bude nájemci účtována dle nákladů pronajímatele na vodné a stočné a skutečné spotřeby nájemce, určené na základě údajů dle odečtu stavu podružného vodoměru. Náklady na spotřebované vodné a stočné budou účtovány nájemci pronajímatelem na základě odečtu stavu podružného vodoměru daňovým dokladem (fakturou), vystaveným po ukončení doby nájmu, splatným dnem na něm uvedeným.

2.2. Odvoz odpadu

Náklady na odvoz odpadu jsou stanoveny paušální částkou ve výši 1.250,- Kč (slovy jedentisícdvěšestpadesát korun českých) za celou dobu nájmu příslušného roku trvání této smlouvy včetně příslušné sazby DPH. Částka je splatná vždy v jedné částce k 15.6. příslušného roku trvání smlouvy převodem z účtu nájemce na k tomuto účelu pronajímatelem označený účet: xxxxxxxxxx, č. účtu: xxxxxxxxxx/xxxx, variabilní symbol je xxxxxxxx.

VIII.

Smluvní pokuta

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pro případ opožděné platby nájemného, nákladů na elektrickou energii nebo nákladů na spotřebovanou vodu a odvoz odpadu dle této smlouvy, se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení se zaplacením příslušné platby.
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.

IX.

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 k hospodaření) k nemovitostem, uvedeným v čl. I. této smlouvy. Smluvní strany mezi sebou vylučují aplikaci ustanovení § 2307 zákona č. 89/2012 Sb., tj. pronajímatel není oprávněn udělit nájemci předchozí písemný souhlas s převodem nájmu v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již předmět nájmu slouží.
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 sídla,
 - b) změnu bankovního spojení nájemce,
3. Smluvní strany se dohodly, že veškerou vzájemnou korespondenci budou považovat za doručenou i zasláním na posledně 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).

X.

Úpravy předmětu nájmu

Nájemce není oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební či jiné úpravy na předmětu nájmu.

Za porušení této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 10 000,- (slovy desettisíc korun českých). Porušení této povinnosti bude pronajímatelem rovněž považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou ve smyslu ustanovení článku V. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.1 písm. b) této smlouvy a může být ze strany pronajímatele důvodem k odstoupení od smlouvy.

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 hospodařit pronajímatele.

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

2. 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 1 000,- (slovy jedentisíc korun českých).

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

3. Vyskytnou-li se na 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 1 000,- (slovy jedentisíc korun českých).

4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli každý případ škody, vzniklé na předmětu nájmu, bez zbytečného odkladu po jejím vzniku. Nájemce odpovídá za škodu, která pronajímateli vznikne jeho zaviněním či v souvislosti s jeho činností na předmětu nájmu a je povinen ji na své náklady okamžitě odstranit, nestanoví-li pronajímatel vzhledem k povaze škody jinak.

Za nesplnění povinností uvedených v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 1 000,- (slovy jedentisíc korun českých).

5. Nájemce je zodpovědný za škody způsobené jeho zaviněním, které vznikly třetím osobám, v souvislosti s jeho činností vyplývající z této smlouvy, v areálu Pražského hradu.
6. Osazení a charakter informačních tabulí nájemce podléhá předchozímu písemnému schválení pronajímatelem a Odborem památkové péče Kanceláře prezidenta republiky.
Za porušení tohoto ustanovení se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 1 000, - (slovy jedentisíc korun českých).
7. Nájemce se zavazuje provádět veškeré úkony související s vjezdem do areálu Pražského hradu v souladu s ustanoveními Dopravního řádu pronajímatele a s příslušnými dopravními omezeními bezpečnostních útvarů působících na Pražském hradě. Vjezd přímo k předmětu nájmu je vzhledem k jeho umístění zakázán. Tj. nájemce je zejména oprávněn realizovat zásobování denně pouze v době od 6 hod do 9 hod.
8. Nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, jsou povinni chovat se tak, aby v souvislosti s jejich činnostmi, vyplývající z této smlouvy, nedošlo k poškození dobrého jména Pražského hradu, pronajímatele či Kanceláře prezidenta republiky.
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 1 000,- (slovy jedentisíc korun českých) a nahradit vzniklou újmu v plné výši.
9. Nájemce se zavazuje, že obsluhující personál bude mít vzorné chování a vystupování a bude jazykově vybaven pro styk se zahraničními návštěvníky Pražského hradu.
10. Nájemce se zavazuje respektovat provozní dobu Jižních zahrad Pražského hradu. Dále se nájemce zavazuje respektovat státně-reprezentačním provozem Pražského hradu. O změnách v provozu Jižních zahrad či v areálu Pražského hradu bude pronajímatel informovat kontaktní osobu nájemce uvedenou v čl. XIV, odst. 2 této smlouvy.

XII.

Podnájem

Nájemce není oprávněn přenechat jiné osobě předmět nájmu, či jeho část do podnájmu.
V případě porušení tohoto článku bude toto považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou ve smyslu ust. článku V. „Doba nájmu“ odst. 2, bod 2.2. písm. b) a může být ze strany pronajímatele důvodem k výpovědi.

XIII.

Překážky nájmu

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.

XIV.

Zvláštní ujednání

1. Za pronajímatele je oprávněn jednat ve věcech souvisejících se správou předmětu nájmu, mimo jednání týkajících se vzniku, změn či zániku 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 pan xxxxxxxx (tel: xxxxxxxxxx).
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 na ní se nacházející. Nájemce na své náklady zabezpečí své zařízení, které se nachází (či se budou nacházet) na předmětu nájmu.
5. Smluvní strany mezi sebou vylučují aplikaci ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb. Smluvní strany také sjednávají, že automatické obnovení nájmu po uplynutí sjednané doby nájmu a trvání této smlouvy je vyloučeno.

XV.

Převzetí předmětu nájmu

K datu předání předmětu nájmu v každém příslušném roce trvání této smlouvy bude sepsán předávací protokol. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu. V předávacím protokolu nájemce uvede, zda předmět nájmu při převzetí shledal bez zjevných vad a potřeb oprav jako způsobilý k jeho činnosti a sjednanému účelu dle této smlouvy, a zda jej jako takový v době nájmu přebírá. O vrácení předmětu nájmu po skončení doby nájmu v každém příslušném roce trvání této smlouvy bude rovněž sepsán předávací protokol.

XVI.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla podepsána po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, neodporuje zákonu a nepříčí se dobrým mravům a že jim není známa žádná okolnost, která by bránila jejímu uzavření. Dále účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají při plné způsobilosti k právnímu jednání.
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 zřizovatelem. Smluvní strany sjednávají, že smlouva v uvedeném znění, může být kteroukoli ze smluvních stran zveřejněna v souladu s platnými právními předpisy.
3. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků, za předpokladu úplné bezvýhradné shody na jejich obsahu, bez připuštění byť nepatrných odchylek, podepsaných oběma oprávněnými zástupci smluvních stran, jakákoliv ústní ujednání o změnách této smlouvy budou považována za právně neplatná a neúčinná.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami a **uzavírá se do 30.9.2019**. Je vyhotovena v pěti vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží po třech a nájemce po dvou vyhotoveních.

Přílohy:

Příloha č. 1 specifikace předmětu nájmu

V Praze, dne

V Praze, dne

Karolina Bosnić

jednatelka

Cake s.r.o.

(nájemce)

Ing. Ivo Velíšek, CSc.

ředitel

Správa Pražského hradu

(pronajímatel)