

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 2009/2992

## SMLUVNÍ STRANY

### Městská část Praha 1

se sídlem Vodičkova 18, 115 68 Praha 1

jednající starostou Městské části Praha 1 Ing. Filipem Dvořákem

IC : 00063410

DIČ : CZ0063410

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., Praha 1

č. účtu: [REDACTED]

(dále jen "pronajímatel")

### Malostranská beseda, a. s.

se sídlem U Lužického semináře 99/22, 118 00 Praha 1

jednající předsedou představenstva Ing. Pavlem Smetákem, nar. [REDACTED]

[REDACTED] a členem představenstva Davidem Hanzlíkem, nar. [REDACTED]

Bankovní spojení : komerční banka a.s., Na Příkopě 33, 114 07 Praha 1

č. účtu: [REDACTED]

(dále jen "nájemce")

## ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Tato nájemní smlouva je uzavírána podle smlouvy o budoucí smlouvě nájemní uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem dne 5. března 2009 a v souladu s usnesením Rady městské části Praha 1 č. UR 09\_1375 ze dne 14. 12. 2009.

## 1. PŘEDMĚT NÁJMU

- 1.1 Předmětem nájmu podle této nájemní smlouvy je dům č. p. 35 v Praze 1, Malostranské náměstí 21 v k. ú. Malá Strana, evidovaný Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 484 pro Hlavní město Prahu, svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1 (dále jen předmět nájmu).

Výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 1 této nájemní smlouvy.

Dům č. p. 35 je zapsán do Seznamu nemovitých kulturních památek pod č. rejstříku ÚSKP 38987/1-531 jako měšťanský dům.

Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu neváznou žádná zástavní práva ani restituční nároky či věcná práva třetích osob.

Předmět nájmu je nájemci přenecháván do užívání spolu s jeho příslušenstvím (vybavením a zařízením předmětu nájmu) uvedeným v Protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu.

- 1.2 Předání předmětu nájmu nájemci se uskuteční protokolárně v den uzavření této nájemní smlouvy.

Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, který smluvní strany sepiší, tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy.

Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu bude obsahovat zejm. popis předmětu nájmu, výčet příslušenství předmětu nájmu, stavy na měřičů spotřeby médií (elektrické energie, plynu, vody).

## 2. ÚČEL NÁJMU

2.1 Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání za účelem jeho užívání v souladu s jeho stavebně technickým určením, jako: restaurace, baru a kulturně společenského prostoru v souladu s podrobným účelem užití popsáním v příloze č. 2 této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této nájemní smlouvy osobně a důkladně seznámil se stavem předmětu nájmu a potvrzuje, že předmět nájmu přejímá ke dni účinnosti této nájemní smlouvy ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.

2.2 Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu po dobu nájmu pouze k účelům stanoveným touto nájemní smlouvou, neobdrží-li od pronajímatele předem písemný souhlas k užití některé části předmětu nájmu pro jiný účel. Nájemce se zavazuje užívat po dobu nájmu jednotlivé plochy a prostory předmětu nájmu v souladu s přílohou č. 2 této nájemní smlouvy.

2.3 Časový harmonogram, ve kterém je uvedeno, kdy je nájemce povinen zahájit provozování činností v příslušných plochách a prostorách Malostranské besedy (Harmonogram zprovoznění předmětu nájmu), tvoří přílohu č. 3 této nájemní smlouvy.

2.4 Pronajímatel tímto vydává svůj souhlas s tím, aby nájemce dal (dával) jednotlivé části předmětu nájmu do podnájmu, a to bez dalšího zvláštního souhlasu. V případě, že nejde o podnájem kratší 5 (pěti) dnů, zavazuje se nájemce písemně informovat pronajímatele o osobě podnájemce a o tom, která část předmětu nájmu byla takovému podnájemci podnájata, a za jakých finančních podmínek, přičemž pronajímatel obdrží 20 procent z částky získané nájemcem jako nájemné od podnájemce, a to převodem na účet vždy do 20 dnů od obdržení nájmu nájemcem.

Nájemce odpovídá za to, že užívání jakékoli části předmětu nájmu podnájemcem/podnájemci bude vždy v souladu se sjednaným účelem nájmu a touto nájemní smlouvou a v souladu s přílohou č. 2 této nájemní smlouvy. Nájemce je povinen vůči podnájemcům smluvně zajistit respektování této jeho povinnosti.

Zjistí-li nájemce, že některý z podnájemců užívá některou část předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu a touto nájemní smlouvou anebo v rozporu s přílohou č. 2 této nájemní smlouvy, je povinen bez zbytečného prodlení zajistit nápravu nebo ukončit trvání podnájemní smlouvy s příslušným podnájemcem, a to nejdéle ve lhůtě shodné s výpovědní lhůtou sjednanou pro tento účel mezi pronajímatelem a nájemcem v této nájemní smlouvě.

2.5 Pro naplnění díkce § 3 zák. č. 116/1990 Sb. strany stanovují, že předmětem podnikání v jednotlivých provozech je :

a) volná živnost dle přílohy č. 4 zák. č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), v platném znění, v oboru č. 73 – Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí, to vše dle přílohy č. 4 zák. č. 455/1991 Sb.),

b) hostinská činnost, dle části C přílohy č. 1 zák. č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), v platném znění.

## 3. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

3.1 Tato nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou, a to na dobu 20 (slovy dvacet let) ode dne uzavření této nájemní smlouvy.

- 3.2 Pokud nájemce požádá pronajímatele šest měsíců uplynutím sjednané doby nájmu o prodloužení doby nájmu, je pronajímatel povinen jednat s nájemcem v dobré víře o prodloužení nájmu a jeho podmínkách, a to za podmínky, že nájemce plní všechny povinnosti stanovené touto smlouvou, nedohodnu-li se smluvní strany jinak.
- 3.3 Skončí-li nájem, je nájemce povinen vrátit pronajímateli předmět nájmu s veškerým jeho příslušenstvím (vybavením a zařízením předmětu nájmu) uvedeným v Protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání.

#### 4. ZÁKLADNÍ POVINNOSTI NÁJEMCE

##### 4.1 Nájemce se zavazuje :

- 4.1.1 zahájit provoz předmětu nájmu pro veřejnost (zahájit otevření všech provozů způsobem a v rozsahu podle přílohy č. 2 této nájemní smlouvy) ve lhůtách podle harmonogramu zprovoznění předmětu nájmu tvořícího přílohu č. 3 této nájemní smlouvy, a to včetně investice do zprovoznění předmětu nájmu pro tyto účely ve výši 15.000.000 Kč, a to s ohledem na podmínky této nájemní smlouvy bez nároku na jejich náhradu v případě ukončení smlouvy v nejvyšší míře povolené zákonem,
- 4.1.2 plnit svoji povinnost podle odst. 9.2.1 této nájemní smlouvy, zachovat stejný typ provozů, jak jsou popsány v příloze č. 2 této nájemní smlouvy (způsob užívání předmětu nájmu), a to včetně gastronomických provozů, a umožnit pronajímateli výkon jeho práv podle odst. 9.3 této nájemní smlouvy,
- 4.1.3 zajistit, aby jakákoliv činnost vykonávaná nájemcem nebo jeho podnájemci v předmětu nájmu neodporovala účelu této nájemní smlouvy,
- 4.1.4 užívat během doby nájmu předmět nájmu tak, aby nedošlo k jeho znehodnocení a pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda, chránit předmět nájmu před poškozením, nadměrným opotřebením a zničením,
- 4.1.5 hradit pronajímateli řádně nájemné,
- 4.1.6 zajišťovat na svůj náklad po dobu trvání nájmu běžnou údržbu předmětu nájmu a jeho čistotu; běžnou údržbou předmětu nájmu se rozumí: provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu, tzn. např. úklid (čištění), nátěry a malování stěn a stropů (zdí), čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn, dveří a oken (včetně všech rámu, výplní a skel i vnitřních), natírání (oken, dveří atd.), revize (elektro, plynu atd.), dále drobné opravy (zámečnické, sklenářské, truhlářské, zdravotní instalace a elektroinstalace), zajišťování preventivních prohlídek elektrických a jiných technických zařízení, včetně revizí a preventivních prohlídek bleskosvodu, hydrantů, hasících přístrojů a protipožárního zařízení, čištění odpadových svodů, záchodových mís, výlevek, dřezů, svodů, čištění sběrných nádob kanálových vpustí, čištění okapů, instalace a opravy zařízení nutných k provozu předmětu nájmu dle této nájemní smlouvy (a to s ohledem na podmínky této nájemní smlouvy bez nároku na jejich náhradu v případě ukončení smlouvy v nejvyšší míře povolené zákonem),
- 4.1.7 dodržovat právní předpisy týkající se předmětu nájmu a jeho jednotlivých částí, zejména předpisy protipožární, bezpečnosti a ochrany zdraví, ochrany životního prostředí, hygienické, živnostenské apod., a zavázat k jejich dodržování rovněž osoby, které se budou podílet na provozu a užívání předmětu nájmu, dodržovat veškeré nájemci pronajímatelem oznámené záruční a servisní podmínky stanovené pro předmět nájmu a jeho příslušenství (vybavení a zařízení předmětu nájmu). Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na případné zaměstnance nájemce. Nájemce je povinen zajistit vlastní dozor nad bezpečnostní práce ve smyslu příslušných předpisů, zejména pak též soustavnou kontrolu dodržování zásad bezpečnosti práce jeho zaměstnanci,

- 4.1.8 umožnit pronajímateli na požádání vstup na a do prostor předmětu nájmu za účelem kontroly, zda je předmět nájmu užíván v souladu s touto nájemní smlouvou. V případě, že se nejedná o prostory přístupné veřejnosti, oznámí pronajímatel požadavek vstupu do prostor nájemci písemně alespoň tři dny předem,
- 4.1.9 sdělit pronajímateli písemně veškeré změny týkající se jeho údajů uvedených v záhlaví této nájemní smlouvy a změnu předmětu podnikání ve smyslu § 5 odst. 4 zák. č. 116/1990 Sb., a to nejpozději do jednoho týdne poté, kdy tato změna nastane,
- 4.1.10 uzavřít pojistku vztahující se na krytí rizika škod vzniklých z titulu jeho odpovědnosti za škodu vzniklou jeho provozní činností, resp. podnikáním v předmětu nájmu, popř. obdobné pojištění odpovědnosti; uzavření této pojistky je povinen nájemce doložit na požádání pronajímateli,
- 4.1.11 oznámit písemně pronajímateli nutnost oprav či odstranění závad v předmětu nájmu, které nemá provádět nájemce podle odst. 4.1.6 této nájemní smlouvy, a to neprodleně poté, kdy tato potřeba vznikla a umožnit pronajímateli provedení takových oprav či odstranění závad v předmětu nájmu. V případě prodloužení nájmu s oznámením oprav či odstranění závad v předmětu nájmu, které mají povahu vad předmětu nájmu, ohledně kterých má pronajímatel právo vůči třetí osobě z titulu její odpovědnosti za vady, uhradí nájemce pronajímateli níže uvedenou smluvní pokutu v případě, že :
- byl nájemce pronajímatelem prokazatelně seznámen s obsahem takového práva pronajímatele a
  - jestliže v důsledku prodloužení nájmu nebyla taková vada včas oznámena osobě, která nese příslušnou odpovědnost za vady.
- V tom případě činí smluvní pokuta tolik, kolik pronajímatel vynaložil na odstranění takové vady předmětu nájmu.

4.2 Nájemce odpovídá za veškeré škody vzniklé na předmětu nájmu s výjimkou škod vzniklých v důsledku vyšší moci a škod, u kterých nájemce prokáže, že je způsobil pronajímatel. Nájemce je povinen napravit škody na předmětu nájmu, za které odpovídá, na své vlastní náklady bez nároku na náhradu těchto nákladů ze strany pronajímatele.

4.3 Nájemce nesmí v okolí předmětu nájmu způsobovat nepořádek a nečistoty a nesmí v okolí předmětu nájmu skladovat žádné předměty ani odkládat materiál, zboží nebo nepotřebné věci. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen nepořádek, resp. nečistoty, resp. skladované nebo odložené věci neprodleně vlastním nákladem odstranit. Pro případ, že by nájemce řádně a včas neplnil tyto své povinnosti, je pronajímatel oprávněn zajistit jejich splnění na účet nájemce.

4.4 Změny předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a pouze v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami. Tyto změny předmětu nájmu je nájemce povinen provádět pouze na základě pravomocného stavebního povolení (pokud nestačí ohlášení) anebo na základě jiného příslušného správního rozhodnutí. Veškerou projektovou dokumentaci je nájemce povinen vždy předem předložit pronajímateli k odsouhlasení.

Součástí písemného souhlasu pronajímatele se změnou předmětu nájmu musí být zároveň odsouhlasení konkrétní výše nezbytně vynaložených nákladů na změny předmětu nájmu a termín dokončení změn předmětu nájmu. Odsouhlasení konkrétní výše nezbytně vynaložených nákladů není závazkem pronajímatele k úhradě těchto nákladů nájemci.

Pokud v průběhu prací na změnách předmětu nájmu nastane objektivní potřeba navýšit již odsouhlasenou výši nákladů na změnu předmětu nájmu, či prodloužit určený termín dokončení změn předmětu nájmu, je nájemce povinen novou situaci projednat s pronajímatelem a požádat o nový souhlas s novou výší nákladů a s novým termínem dokončení. Nájemce je povinen vynaložené náklady pronajímateli řádně doložit a vyúčtovat, a to nejpozději do 30 dní po sjednaném termínu pro dokončení změn předmětu nájmu. Odsouhlasení nové výše nákladů na změnu předmětu nájmu není závazkem pronajímatele k úhradě těchto nákladů nájemci.

Provede-li nájemce zmiňný předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést předmět nájmu na své náklady do původního stavu. Tím není dotčen nárok pronajímatele na úhradu vzniklé škody a možnost pronajímatele nájem vypovědět.

- 4.5 Nájemce je povinen pojistit svůj majetek, který umístí do předmětu nájmu a uzavřít pojištění pro případ své odpovědnosti za škodu, kterou způsobil pronajímateli. Pronajímatel neodpovídá za škody na věcech vnesených do předmětu nájmu, a tyto věci není povinen pojišťovat.

## 5. UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 5.1 Náklady na běžnou údržbu předmětu nájmu zajišťovanou nájemcem nejsou součástí nájemného a nebudou započítávány proti platbám, které je nájemce povinen uskutečňovat ve prospěch pronajímatele.
- 5.2 Smluvní strany konstatují, že součástí užívání předmětu nájmu není pozemek, na kterém se nachází předmět nájmu, tj. ani užívání plochy podloubí. Pro případ, že nájemce bude mít zájem užívat plochu podloubí pro účel venkovního restauračního provozu (tzv. zahrádky), projednají smluvní strany podmínky takového pronájmu tak, aby šlo o podmínky stejné jako jsou podmínky ostatních uživatelů takových ploch.

## 6. POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 6.1 Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plné a nerušené užívání předmětu nájmu. Tímto ujednáním nejsou dotčeny nároky pronajímatele podle odst. 9.3 této nájemní smlouvy.
- 6.2 Pronajímatel neposkytuje nájemci žádné služby související s předmětem nájmu. Zavazuje se však na nájemce převést po předání předmětu nájmu (bude-li k tomu nájemcem vyzván) práva a povinnosti vyplývající ze smluv uzavřených s dodavatelem médií a služeb poskytovaných pro využití předmětu nájmu popřípadě na základě písemné výzvy nájemce tyto smluvní vztahy ukončit. Tím není dotčeno právo pronajímatele po uzavření této nájemní smlouvy tyto smluvní vztahy ukončit i bez souhlasu nájemce.
- V případě, že se ukáže, že pro zajištění některé služby nezbytné pro užívání předmětu nájmu, může smlouvu s jejím dodavatelem uzavřít pouze pronajímatel, zavazuje se pronajímatel takovou smlouvu uzavřít neprodleně poté, kdy smluvní strany uzavřou dodatek k této nájemní smlouvě, ve kterém ujednají rozsah takové služby a způsob úhrady nákladů, které pronajímatel vynaloží na poskytování takové služby.

## 7. NÁJEMNÉ A ÚHRADA SLUŽEB

- 7.1 Nájemné: Roční nájemné se stanoví ve výši 1,560.000,- Kč (slovy: jeden milion pět set šedesát tisíc korun českých). Měsíční splátky nájemného činí 130.000,- Kč (slovy : jedno sto třicet tisíc korun českých).
- 7.1.1 Výše ročního nájemného bude každoročně pronajímatelem v případě růstu indexu inflace spotřebitelských cen upravena na základě roční statistické míry této inflace publikované Českým statistickým úřadem. Úprava nájemného se provádí podle míry inflace v předchozím roce pro rok následující tak, že oznámení o změně výše nájemného se doručí druhé smluvní straně nejpozději do 30.4. a promítne se nejméně do následujících dvanácti po sobě jdoucích splátek nájemného splatných po tomto datu. Vypočítané částky budou zaokrouhleny na celé desetikoruny směrem nahoru. Takto upravená výše nájemného platí do doby, než pronajímatel provede další úpravu nájemného z důvodu shora popsané změny indexu inflace spotřebitelských cen.

Základem pro výpočet nové výše nájemného je vždy výše splátky nájemného v měsíci, ve kterém bylo druhé smluvní straně doručeno oznámení o změně výše nájemného.

7.1.2 V ročním nájemném není zahrnuta daň z přidané hodnoty, kterou bude pronajímatel nájemci účtovat ve výši podle příslušných právních předpisů.

7.1.3 Součástí nájemného není úhrada jakýchkoli plateb a poplatků hrazených dodavatelům médií a služeb poskytovaných pro využití předmětu nájmu, které je nájemce povinen si zajišťovat svým jménem a na své náklady a hradit je přímo dodavatelům takových médií a služeb.

## 7.2 Splatnost nájemného

7.2.1 Splátky ročního nájemného (v době uzavření této nájemní smlouvy jde o splátky ve výši 1,560.000,- Kč) jsou splatné měsíčně, a to vždy k poslednímu dni v kalendářním měsíci, jež předchází kalendářnímu měsíci, za který je splátka nájemného hrazena.

To neplatí o první splátce nájemného, která je splatná do pěti pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy, a to v poměrné výši odpovídající počtu dnů, po kterou trval nájem v kalendářním měsíci, ve kterém začala běžet doba nájmu.

7.2.2 Částka představující zvýšení nájemného v případě podle odst. 2.4 této nájemní smlouvy, je vždy splatná do 20 dnů poté, kdy nájemce obdržel platbu od podnájemce (částku získanou nájemcem jako nájemné od podnájemce).

7.2.3 Způsob platby nájemného se sjednává bezhotovostní formou, a to bankovním převodem na účet a VS pronajímatele, který je uveden v záhlaví této smlouvy.

7.3 Nájemné se má za zaplacené dnem připsání předmětné částky peněžním ústavem ve prospěch účtu pronajímatele. Nájemce je povinen prokázat osobě, kterou určí pronajímatel, poukázanou platbu na nájemné. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/365 (jedné třistašedesátipětiny) ročního nájemného platného v den zahájení prodlení, a to za každý i započatý den prodlení.

7.4 Úhrada služeb: Pronajímatel neposkytuje nájemci žádné služby související s předmětem nájmu a nebude proto nájemci jejich úhradu účtovat; bude-li však pronajímatel z libovolného důvodu nucen uhradit třetím osobám jakékoliv platby související s dodávkami médií či služeb do předmětu nájmu, je nájemce povinen pronajímateli takto vzniklé náklady nahradit bez zbytečného odkladu po jejich vyúčtování pronajímatelem; uvedené se nevztahuje na dodávky médií či služeb, které objedná pronajímatel bez souhlasu nájemce.

## 8. SANKČNÍ UJEDNÁNÍ

8.1 Smluvní pokuta náležející pronajímateli podle příslušných ujednání této nájemní smlouvy je splatná vždy ve lhůtě 10 (deseti) dnů ode dne, kdy pronajímatel uplatnil u nájemce nárok na její zaplacení, a to na účet pronajímatele, na který má nájemce podle této nájemní smlouvy hradit nájemné, pokud pronajímatel písemně neoznámí nájemci jiný účet, na který má být smluvní pokuta hrazena.

8.2 Zaplacením smluvní pokuty není dotčen případný nárok pronajímatele na úrok z prodlení.

8.3 Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a je oprávněn se domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu.



## 9. ZVLÁŠTNÍ UJEDNÁNÍ

9.1

Jistota

- 9.1.1 Před uzavřením této nájemní smlouvy poukázal nájemce pronajímateli na jeho účet částku ve výši 2.000.000,- Kč (slovy dva miliony korun českých) představující kauci sloužící k zajištění plnění povinností budoucího nájemce ze smlouvy o budoucí smlouvě nájemní. Nájemce prohlašuje, že je i nadále osobou výlučně oprávněnou disponovat s pohledávkou představující uvedenou kauci. Smluvní strany ujednaly a shodně prohlašují, že částka složená na kauci 2.000.000,- Kč (slovy dva miliony korun českých) představuje jistotu zajišťující závazky nájemce z této nájemní smlouvy.
- 9.1.2 Před uzavřením této nájemní smlouvy poukázal nájemce pronajímateli na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy další částku ve výši 10.000.000,- Kč (slovy deset milionů korun českých) představující kauci sloužící k zajištění splnění závazků budoucího nájemce ze smlouvy o budoucí smlouvě nájemní v souvislosti se zprovozněním předmětu nájmu a investicemi budoucího nájemce do vybavení předmětu nájmu tak, jak je takové vybavení předmětu nájmu popsáno v nabídce budoucího nájemce ze dne 4. 1. 2009.  
Smluvní strany konstatují, že z částky ve výši 10.000.000,- Kč uvolnil pronajímatel nájemci do doby uzavření této nájemní smlouvy v souladu s odst. 2.1 smlouvy o budoucí smlouvě nájemní částku 0,- Kč.  
Nájemce prohlašuje, že je i nadále osobou výlučně oprávněnou disponovat s pohledávkou představující neuvolněný zbytek částky představující kauci sloužící k zajištění splnění závazků budoucího nájemce ze smlouvy o budoucí smlouvě nájemní v souvislosti se zprovozněním předmětu nájmu a investicemi budoucího nájemce do vybavení předmětu nájmu (tj. nájemce prohlašuje, že je i nadále osobou výlučně oprávněnou disponovat s pohledávkou ve výši 10.000.000,- Kč představující neuvolněnou část takové kauce.
- 9.1.3 Smluvní strany dohodly, že jistota uvedená v odst. 9.1.1 této nájemní smlouvy bude započítávána na splatné nájemné, a to až do doby, než její zůstatek bude činit částku odpovídající 1/4 ročního nájemného hrazeného nájemcem pronajímateli podle této nájemní smlouvy.
- 9.1.4 Smluvní strany dohodly, že částka ve výši 10.000.000,- Kč podle odst. 9.1.2 této nájemní smlouvy bude pronajímatelem nájemci uvolňována postupně, a to v souvislosti s investicemi nájemce do vybavení předmětu nájmu tak, jak je takové vybavení předmětu nájmu popsáno v nabídce nájemce ze dne 4. 1. 2009. Pronajímatel se zavazuje po podpisu této nájemní smlouvy v době co možná nejkratší z této jistoty proplácet faktury, které nájemce předloží, pokud současně doloží, že tyto faktury již byly nájemcem uhrazeny a týkají se investic do předmětu nájmu uvedených v nabídce nájemce ze dne 4. 1. 2009.
- 9.1.5 Nájemce souhlasí s tím, že po zápočtu podle odst. 9.1.3 této nájemní smlouvy si pronajímatel po dobu trvání nájmu ponechá jistotu ve výši zůstatku dle odst. 9.1.3 na úhradu pohledávek, které mu mohou vzniknout za nájemcem podle této nájemní smlouvy, tj. zejména pohledávek z titulu dlužného nájemného, nároku na zaplacení smluvních pokut, nákladů hrazených pronajímatelem za nájemce, náhradu škody apod.
- 9.1.6 Z jistoty si může pronajímatel uspokojit veškeré své nároky, které mu vzniknou za nájemcem z titulu této nájemní smlouvy v případě, že jakákoli pohledávka pronajímatele za nájemcem bude více jak 15 (patnáct) dní po splatnosti. O každém čerpání jistoty je povinen pronajímatel nájemce písemně vyrozumět. V případě, že zůstatek jistoty bude činit méně, než 1/4 ročního nájemného hrazeného nájemcem pronajímateli podle této nájemní smlouvy, je nájemce povinen jistotu doplnit tak, aby činila 1/4 ročního nájemného hrazeného nájemcem pronajímateli podle této nájemní smlouvy, a to do deseti dnů po doručení písemné výzvy pronajímatele.

9.1.7 V souvislosti s ukončením nájemního vztahu je pronajímatel povinen nájemci vrátit jistotu, resp. její část vyúčtovanou v souladu s ustanoveními podle tohoto článku této nájemní smlouvy, a to do dvou měsíců ode dne, kdy nájemce předmět nájmu vyklidil a v řádném stavu protokolárně předal pronajímateli.

## 9.2 Programové využití předmětu nájmu

9.2.1 Nájemce se zavazuje a prohlašuje, že je schopen zajistit v plném rozsahu kulturní úroveň obsahové náplně programového využití všech provozů předmětu nájmu, jak je taková náplň věcně, kvalitativně i časově popsána v příloze č. 2 této nájemní smlouvy a v dramaturgickém plánu pro první rok činnosti kulturní části provozu předmětu nájmu, který tvoří přílohu č. 4 této nájemní smlouvy. Pronajímatel přistupuje k uzavření této nájemní smlouvy na základě takového ujištění nájemce.

9.2.2 Smluvní strany konstatují, že před uzavřením této nájemní smlouvy společně ustanovily tzv. Programovou radu Malostranské besedy (dále jen „Programová rada“). Současně smluvní strany ujednaly, že :

a) náplní činnosti Programové rady je dozor nad dodržováním plnění povinností nájemce uvedených v odst. 9.2.1 této nájemní smlouvy, a případně další činnosti, které smluvní strany dohodnou, a dále

b) Programová rada je desetičlenná, přičemž pět jejích členů jmenuje pronajímatel a pět jejích členů jmenuje nájemce. Smluvní strany ujednaly, že skutečnost, že nájemce není v Programové radě zastoupen všemi svými členy (zástupci), nemá žádné právní důsledky, pokud jde o kompetence Programové rady dohodnuté v této nájemní smlouvě, a dále

c) předsedou Programové rady je vždy zástupce určený pronajímatelem. Místopředsedou Programové rady je vždy zástupce určený nájemcem. Smluvní strany ujednaly, že skutečnost, že nájemce neurčí svého zástupce, který má vykonávat funkci místopředsedy Programové rady, nemá žádné právní důsledky, pokud jde o kompetence Programové rady dohodnuté v této nájemní smlouvě, a dále

d) členové Programové rady jmenovaní pronajímatelem jsou oprávněni :

- o vyžadovat na nájemci informace ve věci obsahové náplně programového využití všech provozů předmětu nájmu,
- o posuzovat soulad obsahové náplně programového využití všech provozů předmětu nájmu s kulturní úrovní obsahové náplně programového využití všech provozů předmětu nájmu, jak je taková náplň věcně, kvalitativně i časově popsána v příloze č. 2 této nájemní smlouvy, a
- o vznášet výhrady k obsahové náplni programového využití všech provozů předmětu nájmu, pakliže půjde o výhrady založené na kvalifikovaných vyjádřeních.

## 9.3 Zvláštní nároky pronajímatele

9.3.1 Pronajímatel má nárok pro účel pořádání svých akcí užívat v průběhu 12 dnů v roce bezplatně hlavní sál předmětu nájmu (dále jen „hlavní sál Malostranské Besedy“). Nájemce je povinen pronajímateli takové bezplatné užívání hlavního sálu Malostranské Besedy umožnit. Den, ve kterém pronajímatel využije svůj nárok podle tohoto odst. 9.3.1 a časové rozpětí užívání hlavního sálu Malostranské Besedy smluvní strany vždy dohodnou na základě písemného požadavku (dále jen „rezervace“) pronajímatele. Pro tento účel smluvní strany ujednaly následující :

a) pronajímatel doručí nájemci rezervaci vždy alespoň dva měsíce přede dnem, který pronajímatel v rezervaci označí jako den, ve kterém hodlá využít svůj nárok podle tohoto odst. 9.3.1,

b) nájemce je povinen písemně se vyjádřit k rezervaci pronajímatele nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne, kdy rezervaci pronajímatele obdrží,



- c) potvrdí-li nájemce ve svém vyjádření podle písm. b) tohoto odstavce písemně rezervaci pronajímatele anebo nevyjádří-li se nájemce včas k rezervaci pronajímatele, má pronajímatel nárok bezplatně užívat hlavní sál Malostranské Besedy v den a časovém rozpětí, jak jsou uvedeny v rezervaci pronajímatele, kterou doručil nájemci,
- d) nájemce je oprávněn ve svém vyjádření podle písm. b) tohoto odstavce odmítnout rezervaci pronajímatele pouze z důvodu, že v den a v časovém rozpětí, jak jsou uvedeny pronajímatelem v rezervaci je hlavní sál Malostranské Besedy již rezervován pro jinou akci. V tom případě smluvní strany dohodnou do 10 pracovních dnů jiný den, kdy pronajímatel využije svůj nárok podle tohoto odst. 9.3.1 anebo takový den určí předseda Programové rady, přičemž musí jít o den ve stejném měsíci jako je den uvedený v rezervaci pronajímatele.
- 9.3.2 Pro účel zajištění spolkové činnosti v předmětu nájmu má pronajímatel nárok užívat v předmětu nájmu v průběhu 12 dnů v roce bezplatně některou z reprezentačních prostor předmětu nájmu. Nájemce je povinen pronajímateli takové bezplatné užívání některé z prostor předmětu nájmu umožnit. Den, ve kterém pronajímatel svůj nárok podle tohoto odst. 9.3.2 využije, prostoru předmětu nájmu, která bude pro spolkovou činnost užita, a časové rozpětí užívání takové prostory předmětu nájmu, smluvní strany vždy dohodnou na základě písemného požadavku (dále jen „rezervace“) pronajímatele. Pro tento účel platí obdobně, co uvedeno v odst. 9.3.1 písm. a) až d) této nájemní smlouvy s tím, že je pronajímatel povinen v rezervaci uvést identifikační údaje osoby, pro kterou zajišťuje spolkovou činnost.
- 9.3.3 Pokud pronajímatel nevyužije v plném rozsahu svého práva bezplatného užívání podle odst. 9.3.1 a 9.3.2 tohoto článku v daném roce, zaniká jeho nárok k poslednímu dni příslušného roku.
- 9.3.4 Smluvní strany výslovně ujednaly, že využije-li pronajímatel svého práva bezplatného užívání prostor předmětu nájmu podle tohoto odst. 9.3, je pronajímatel oprávněn si pro svoji akci zajistit sám občerstvení (catering) a nájemce musí pronajímateli umožnit, aby si pro svoji akci zajistil sám občerstvení (catering).

9.4 Smluvní strany prohlašují, že nároky pronajímatele podle odst. 9.2 a 9.3 této nájemní smlouvy, jsou zohledněny v ujednání týkajícím se sjednaného nájemného, a z těchto souvislostí je proto nelze vytrhávat.

## 10. PŘEDČASNÉ UKONČENÍ NÁJMU

- 10.1 Před uplynutím doby nájmu skončí nájem z důvodů stanovených zákonem nebo z důvodů stanovených touto nájemní smlouvou.
- 10.2 Smluvní strany ujednaly, že každá ze smluvních stran je oprávněna vypovědět tuto nájemní smlouvu v případě, že druhá smluvní strana podstatným způsobem porušila svou důležitou smluvní povinnost.
- 10.2.1 Za podstatné porušení důležité smluvní povinnosti na straně nájemce, opravňující pronajímatele vypovědět tuto nájemní smlouvu se považuje zejména :
- a) je-li nájemce v prodlení se splněním povinnosti anebo lhůty podle odst. 4.1.1 této nájemní smlouvy anebo neuvádí-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část po dobu delší než dva měsíce nebo užívá-li nájemce předmět nájmu v rozporu s touto nájemní smlouvou zejm. v rozporu s účelem nájmu sjednaným touto nájemní smlouvou anebo užívá-li nájemce předmět nájmu v rozporu s odst. 4.1.2 této nájemní smlouvy, resp. přílohou č. 2 této nájemní smlouvy a přes písemné upozornění nezajistil v přiměřené (max. 2 měsíční) lhůtě nápravu, a dále
- b) je-li nájemce v prodlení s úhradou splatného nájemného po dobu delší než 2 (dva) měsíce, a dále

- c) provede-li nájemce změny předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a přes písemné upozornění nezajistil v přiměřené (max. 2 měsíční) lhůtě nápravu, a dále
- d) přenechá-li nájemce předmět nájmu jako celek do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a přes písemné upozornění nezajistil v přiměřené (max. 2 měsíční) lhůtě nápravu, a dále
- e) poruší-li nájemce povinnost doplnit jistotu podle odst. 9.1.6 této nájemní smlouvy.

10.2.2 Za podstatné porušení důležité smluvní povinnosti na straně pronajímatele se považuje zejména porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti plynoucí z nájmu, t.j. neumožňuje-li nájemci plně a nerušené užívání předmětu nájmu anebo neuzavřeli pronajímatel, v případě, že se ukáže, že pro zajištění některé služby nezbytné pro užívání předmětu nájmu, může smlouvu s jejím dodavatelem uzavřít pouze pronajímatel, smlouvu s jejím dodavatelem anebo neposkytuje-li pronajímatel nájemci služby podle dodatku k této nájemní smlouvě, který smluvní strany pro tento případ sjednají.

10.3 Nájemce je dále oprávněn vypovědět tuto nájemní smlouvu v případě, že stav předmětu nájmu, za který neodpovídá nájemce, neumožňuje plnění jeho povinností podle této nájemní smlouvy (zejm. řádnou realizaci provozu činností, k jejichž účelu je nájem sjednáván).

10.4 Smluvní strany ujednaly, že každá ze smluvních stran je oprávněna vypovědět tuto nájemní smlouvu v případě, že :

- a) nabylo právní moci rozhodnutí o úpadku nájemce nebo
- b) insolvenční návrh týkající se nájemce byl soudem pravomocně zamítnut pro nedostatek majetku nájemce nebo
- c) v případě, že nájemce vstoupil do likvidace.

Pokud bude v době po pravomocném rozhodnutí o úpadku, nejpozději však do skončení výpovědní lhůty, zjištěno soudem, že nájemce není v úpadku anebo není žádný přihlášený věřitel a všechny pohledávky za majetkovou podstatou a pohledávky jim postavené na roveň jsou uspokojeny, účinky výpovědi zanikají.

Smluvní strany konstatují, že při formulaci ujednání dle tohoto odst. 10.4 vycházely z díkce zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon v jeho úplném znění vyhlášením ve Sb.z. pod č. 56/2008 Sb., a že je jejich vůlí, aby v případě zrušení nebo změny cit. právních předpisů, byly shora popsané skutečnosti (mající stejné anebo obdobné právní účinky) výpovědním důvodem podle tohoto odst. 10.4, a to po celou dobu trvání nájmu podle této nájemní smlouvy.

10.5 Výpověď musí být podána písemně a musí v ní být uveden důvod jejího podání. V případě výpovědi podle odst. 10.2.1 písm. b) a písm. e) této nájemní smlouvy činí výpovědní doba 1 měsíc. V případě výpovědi podle odst. 10.2.1 písm. a) této nájemní smlouvy činí výpovědní doba 4 měsíce. V případě výpovědi podle odst. 10.4 této nájemní smlouvy činí výpovědní doba 2 měsíce; v ostatních případech činí výpovědní doba 6 měsíců.

Výpovědní doba se začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

10.6 Ke dni skončení nájmu, resp. zrušení této nájemní smlouvy zanikají veškerá práva a povinnosti smluvních stran z této nájemní smlouvy s výjimkou těch závazků, u kterých ze zákona anebo z této nájemní smlouvy anebo u kterých z jejich povahy vyplývá, že mají trvat i nadále.

## 11. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

11.1 Ke dni ukončení nájemního vztahu dle této nájemní smlouvy je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli v takovém stavu, v jakém se předmět nájmu nachází v době uzavření této nájemní smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání předmětu nájmu bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran. Součástí předáváního

protokolu bude seznam a stav příslušenství (vybavení a zařízení předmětu nájmu), která jsou ve vlastnictví pronajímatele, stav příslušných měřidel k okamžiku zpětného převzetí předmětu nájmu pronajímatelem a soupis případných zjevných škod způsobených na předmětu nájmu nájemcem.

- 11.2 Pokud nájemce po ukončení nájemního vztahu řádně nepředá předmět nájmu pronajímateli do 10 dnů po skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení předmětu nájmu svépomocí, a to na náklady nájemce. V takovém případě pronajímatel nejprve nájemce písemně vyzve k vyklizení předmětu nájmu v náhradním termínu (příčemž tento náhradní termín bude stanoven nejméně pět pracovních dnů po dni, kdy byla výzva k vyklizení předána k poštovní přepravě za účelem jejího doručení nájemci) a vyvěsí tuto výzvu na úřední desku Úřadu městské části Praha 1. Pokud nájemce ani v tomto náhradním termínu předmět nájmu sám nevyklidí a řádně pronajímateli nepředá, je pronajímatel oprávněn po rozlomení zámků předmět nájmu sám vyklidit a movité věci nájemce umístit po dobu 30 dní v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady nájemce. Tímto ujednáním není dotčeno právo pronajímatele podle ust. § 672 občanského zákoníku.
- 11.3 V případě prodlení nájmu s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/365 (jedné třistašedesátipětiny) ročního nájemného platného v den předcházející dni, ve kterém skončil nájem podle této nájemní smlouvy, a to za každý i započatý den prodlení.
- 11.4 Spory mezi účastníky ve věcech této nájemní smlouvy, pokud by se je nepodařilo vyřešit smírnou cestou, budou rozhodovány podle platného práva v místě, kde se nachází předmět nájmu, a to obvodním soudem, v jehož obvodu se nachází předmět nájmu.
- 11.5 Nájemce není oprávněn převést práva a povinnosti vyplývající z této nájemní smlouvy jako celek na třetí osobu bez výslovného písemného předchozího souhlasu pronajímatele, a to ani v případě, že taková možnost převodu práv a povinností vyplývá z právních předpisů; toto ustanovení se nevztahuje na případy přechodu práv a povinností nájemce na jeho právního nástupce v případě zániku právnické osoby nájemce. Jakýkoliv převod práv a povinností vyplývajících z této nájemní smlouvy, týkajících se nájmu, je právně neúčinný bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 11.6 Úkony, které mají být podle této nájemní smlouvy provedeny písemně, jsou platné a účinné pouze v případě, že listiny, které obsahují tyto úkony, byly doručeny druhé smluvní straně. Pro účely doručování písemností oběma smluvním stranám se použijí adresy jejich sídel uvedené v záhlaví této nájemní smlouvy, nepožádá-li některá ze smluvních stran písemně o doručování na jinou adresu. Každá smluvní strana je povinna písemně informovat druhou smluvní stranu o změně svého sídla.

## 12. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 12.1 Pokud není v této nájemní smlouvě uvedeno jinak, řídí se právní vztahy jí založené příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 12.2 Smluvní strany prohlašují, že v případě, že by kdykoli v budoucnu bylo shledáno některé ustanovení této nájemní smlouvy nebo dodatku(ů) k ní neplatným, platnost ostatních ujednání nájemní smlouvy tím není dotčena. Pro postup smluvních stran upravený takto neplatným ustanovením se použijí příslušná ustanovení zákona, která jsou povaze neplatného ustanovení nejbližší.
- 12.3 Pokud by z jakéhokoliv důvodu, na který účastníci při uzavírání této nájemní smlouvy nepomysleli nebo nemohli pomyslet, mohl být její účel zmařen, jsou účastníci povinni neprodleně, nejpozději však do 14ti dnů ode dne, kdy taková skutečnost vyjde najevo, upravit své právní vztahy tak, aby bylo dosaženo účelu této nájemní smlouvy.
- 12.4 Tato nájemní smlouva může být změněna pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami. Pokud některá ze smluvních stran předloží návrh dodatku k nájemní

smlouvě, zavazuje se druhá smluvní strana vyjádřit se k tomuto návrhu nejpozději do 30-ti dnů ode dne, kdy jej obdržela. Po tutéž dobu je vázána smluvní strana, která jej podala.

12.5 V případě sporů o obsah a plnění této nájemní smlouvy jsou účastníci povinni vynaložit veškeré úsilí, které lze na nich spravedlivě požadovat, aby tyto spory byly řešeny smírnou cestou, zejména aby byly odstraněny okolnosti vedoucí ke vzniku práva tuto nájemní smlouvu vypovědět, od této nájemní smlouvy odstoupit nebo způsobující její neplatnost. V případě pochybností o autentičnosti textu platí, povinnosti účastníka nesmí být menší a právo nesmí být větší, než je ve vyhotovení nájemní smlouvy, které má v držení druhý účastník. Jakékoliv opravy textu platí jen, byly-li oběma účastníky parafovány.

12.6 Nedílnou součástí této nájemní smlouvy jsou její přílohy :

- č.1 - výpis z katastru nemovitostí,
- č.2 - způsob užívání předmětu nájmu,
- č.3 - harmonogram zprovoznění předmětu nájmu s měsíčními uzlovými body,
- č.4 - dramaturgický plán pro první rok činnosti kulturní části provozu předmětu nájmu,
- č.5 - usnesení RMČ Praha 1 č. UR09\_1375 ze dne 14. 12. 2009 o uzavření nájemní smlouvy,
- č.6 - aktuální výpis z obchodního rejstříku nájemce,
- č.7 - čestné prohlášení nájemce a potvrzení KB a.s. o okamžitém zůstatku.

Nedílnou součástí této nájemní smlouvy se stane Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, a to okamžikem jeho sepsání smluvními stranami.

12.7 Smluvní strany připojují podpisy svých oprávněných zástupců na důkaz, že tato nájemní smlouva byla uzavřena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona a že celý text této nájemní smlouvy včetně jejich příloh je smluvním stranám jasný a srozumitelný, a dále na důkaz toho, že je obsah této nájemní smlouvy projevem pravé a svobodné vůle smluvních stran, a že tato nájemní smlouva byla uzavřena určitě a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek či za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

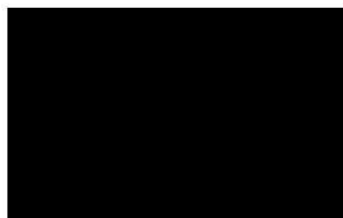
12.8 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato nájemní smlouva byla veřejně přístupná. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této nájemní smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 17 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

12.9 Tato nájemní smlouva je vyhotovena v šesti vyhotoveních, z nichž 3 (tři) výtisky obdrží pronajímatel a 3 (tři) výtisky nájemce.

12.10 Tato nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V Praze dne: 18/12 2009

za nájemce

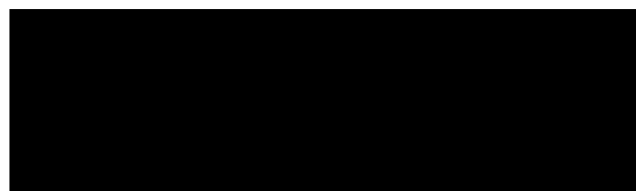


Ing. Pavel Smeták  
předseda představenstva



David Hanzlík  
člen představenstva

za pronajímatele



Ing. Filip Dvořák  
starosta Městské části Praha 1

