

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

Národní galerie v Praze

se sídlem: Staroměstské nám. 12, Praha 1, PSČ 110 15

zastoupená: Alicja Knast, generální ředitelka

bankovní spojení: ČNB Praha 1, číslo účtu 50008-0008839011/0710

IČ: 000 23 281, DIČ: CZ00023281

na straně jedné - jako pronajímatel

a

Startujeme, o.p.s.

se sídlem Dělnická 235, Kročehlavy, 272 01 Kladno

zastoupená: Mgr. Jakubem Kněžů, ředitelem

zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností pod spisovou značkou O 683 vedeném u Městského soudu v Praze

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

IČ: 28969839 DIČ: CZ28969839

na straně druhé - jako nájemce

**uzavírají, dnešního, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto
nájemní smlouvu:**

Preambule

Česká republika je vlastníkem budovy č.p. 57 – Šternberský palác, Praha 1, Hradčanské náměstí 15, stojící na pozemku parc. č. 95, která je zapsaná v katastru nemovitostí na LV č. 48 pro katastrální území Hradčany, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Pronajímatel je příslušný hospodařit s touto budovou a z titulu tohoto práva je oprávněn přenechat prostory sloužící k podnikání, které se nacházejí ve shora uvedené budově do nájmu, včetně sjednávání smluv o nájmu prostor sloužících k podnikání. Objekt je kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek a nachází se v památkové rezervaci, prohlášené NV č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hlavním městě Praze.

Článek I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory sloužící k podnikání, nacházející se v přízemí budovy č.p. 57 – Šternberský palác, stojící na parcele č. 95, katastrální území Hradčany (dále jen „Prostory“) o celkové ploše vnitřní plochy cca 120m² spolu s vedlejšími a komunikačními prostory tvořící zázemí o velikosti 25 m², když celková plocha Prostor činí 145 m², v rozsahu dle výkresové dokumentace skutečného stavu, která je přílohou č. 1

s názvem Půdorys prostor sloužících k podnikání a je nedílnou součástí této smlouvy. Součástí Prostor je též zahrádka a s pronájmem prostor souvisí možnost používání sociálních zařízení jak zaměstnaneckých, tak zákaznických. Součástí Prostor je i jejich vybavení zařizovacími předměty, zařízeními a provozními soubory, které jsou nedílnou součástí budovy a Prostor.

2. Pronajímatel dále přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu zařízení gastro provozu/kavárny (dále jen „**Zařizovací předměty**“), jejichž seznam je **přílohou č. 2** smlouvy. Vedle Zařizovacích předmětů uvedených v **příloze č. 2** smlouvy zajišťuje nájemce na své náklady další vybavení Prostor mobiliářem a dalšími potřebnými předměty.
3. Pronajímatel prohlašuje, že dočasně nepotřebuje Prostory a Zařizovací předměty k plnění funkcí státu nebo jiným úkolům v rámci stanoveného předmětu své činnosti a zároveň je pronájmem Prostor a Zařizovacích předmětů dosaženo jejich účelnějšího a hospodárnějšího využití.
4. Nájemce byl pronajímatelem seznámen se skutečností, že s Prostory pronajímatel hospodaří na základě zákona č. 219/2000 Sb., zákon o majetku státu, a že Prostory jsou součástí památkově chráněného objektu. Z toho vyplývá povinnost dodržovat všechna opatření a omezení vyplývající z ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku státu, v platném znění.
5. Nájemce Prostory a Zařizovací předměty za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu podpisem této smlouvy přijímá.
6. Prostory jsou připravené pro provozování kavárny a pro tento provoz nevyžadují stavební úpravy.
7. V Prostorech je kompletní ústřední topení, vzduchotechnika, kompletní elektrorozvody, rozvody teplé a studené vody a kanalizace. Všechny stavební otvory jsou osazeny příslušnými okny a dveřmi. Stěny, podlahy, stropy i stropní podhledy jsou funkční a bez závad.

Článek II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává pronajímané Prostory **výhradně pro provozování a zajištění provozu kavárny**, se zacílením na návštěvníky galerie i širokou veřejnost. Provozování kavárny nesmí být v rozporu s významem a posláním Národní galerie v Praze. Minimální provozní/otevírací doba je stanovena na dobu otevření expozice ve Šternberském paláci. Bude-li provozní/otevírací doba kavárny delší, než je doba otevření expozice Národní galerie v Praze, hradí veškeré související náklady za tuto dobu nájemce.
2. Z hlediska živnostenského zákona se jedná o nájem k provozování hostinské činnosti. Živnostenské oprávnění nájemce je **přílohou č. 3** smlouvy.
3. Nájemce si Prostory opakovaně a důkladně prohlédl a je dostatečně seznámen s jejich stavem včetně kapacity a výkonu vzduchotechniky, výkonem topné soustavy a elektrické energie a v tomto stavu je za sjednanou výši nájmu přebírá do užívání.
4. Prostory budou provozovány pod názvem/jménem/označením „**Café Mezi řádky - Šternberk**“. Eventuální změna názvu podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele.

Článek III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou **5 (pět) let**, a začíná běžet dnem **1.12.2021** a končí dnem **1.12.2026**.
2. Smlouvu lze prodloužit se zohledněním dosavadního průběhu nájmu, pokud nájemce písemně požádá pronajímatele o prodloužení nájmu nejpozději do **1.6.2026** a pouze v případě, že (i) pronajímatel pronajaté Prostory a Zařizovací předměty nebude nadále potřebovat k plnění svých funkcí či funkcí státu nebo bude-li dalším pronajmutím Prostor a Zařizovacích předmětů nájemci dosaženo jejich účelnějšího nebo hospodárnějšího využití a (ii) pronajímatel se rozhodne Prostory a Zařizovací předměty nadále pronajímat. Nájemní smlouva bude v takovém případě uzavřena na dobu určitou **3 (tři) let**, a to za stejných podmínek, s výjimkou ujednání o výši služeb a nájemného, které bude sjednáno nejméně v částce v daném místě a čase obvyklé.

Článek IV. Nájemné

1. Nájemné se sjednává následovně:
 - (i) nájemné ve výši **5% z měsíčních tržeb bez DPH nájemce dosažených z jeho podnikání na základě této smlouvy během kalendářních měsíců říjen – březen každého roku trvání nájmu, nejméně však v částce 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) měsíčně**. Uvedená částka bude navýšena o DPH v zákonné výši;
 - (ii) nájemné ve výši **10% z měsíčních tržeb bez DPH nájemce dosažených z jeho podnikání na základě této smlouvy během kalendářních měsíců duben – září každého roku trvání nájmu, nejméně však v částce 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) měsíčně**. Uvedená částka bude navýšena o DPH v zákonné výši;
2. Nájemce se zavazuje posílat pronajímateli informaci o dosažené výši tržeb za předchozí kalendářní měsíc do (5.) pátého dne měsíce následujícího – emailem na elektronickou adresu [redacted]. Zároveň ve stejném termínu pro možnou kontrolu výše nájmu nájemce zašle pronajímateli elektronický Přehled evidovaných tržeb z pokladen nájemce.
3. Nájem je splatný tak, že nájemce za každý kalendářní měsíc uhradí nájem do patnáctého (15.) dne následujícího měsíce na účet pronajímatele na základě vystavené faktury.
3. Dnem zaplacení nájemného se rozumí den, kdy byla příslušná částka nájemného připsána na účet pronajímatele. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,2% z dlužné částky za každý započatý den prodlení nájemce.
4. Nájemce se zavazuje platit nájem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy s variabilním symbolem dle vystavené faktury, v případě jejího nedoručení s variabilním symbolem – identifikačním číslem nájemce. Případná změna čísla účtu bude nájemci oznámena písemně na adresu pronajatých prostor.

5. Nájemce není povinen hradit nájemné za první 3 (tři) kalendářní měsíce trvání nájemní smlouvy (tj. za období od 1.12.2021 – 28.2.2022), během kterých bude probíhat předání a převzetí pronajatých Prostor a jejich příprava na zahájení provozu nájemce. Povinnost nájemce hradit zálohy za služby spojené s nájmem Prostor tím není dotčena. V případě, že přípravné práce budou ukončeny dříve a nájemce zahájí provoz v pronajatých Prostorech před 1.3.2022, výjimka z povinnosti hradit nájemné odpadá a nájemce je povinen za měsíc/měsíce, během kterých bude provoz v pronajatých Prostorech realizován, hradit nájemné v souladu s touto smlouvou, včetně povinnosti předkládat Pronajímateli informace o dosažených tržbách dle čl. IV odst. 2 této smlouvy.
6. Dojde-li rozhodnutím orgánu veřejné moci k uzavření provozu nájemce nebo podstatnému omezení provozu nájemce (podstatným omezením provozu nájemce se rozumí povinné zkrácení otevírací doby nájemce o více než 1/2 původní otevírací doby nebo omezení maximální kapacity hostů o více než 50%) po dobu delší než 15 dní v kalendářním měsíci, a stanovený procentuální podíl na tržbách nájemce dosažených v příslušném kalendářním měsíci nedosáhne z důvodu uzavření nebo omezení provozu nájemce minimální částky nájmu stanovené v čl. IV odst. 1 smlouvy, vzniká nájemci nárok na slevu ve výši 50% z částky 5.000,- Kč v období říjen – březen nebo z částky 10.000,- Kč v období duben – září, a to po dobu kalendářních měsíců, během kterých budou platná případná omezení nebo uzavření provozu nájemce. Povinnost nájemce k úhradě poplatků a služeb zůstává nedotčena. Jakékoli další slevy, jiná plnění a náhrady škody pronajímatelem nájemci z důvodu úplného, případně částečného neužívání nebo omezení užívání Prostor, než které jsou uvedeny v tomto odstavci, jsou vyloučeny.

Článek V. Služby spojené s nájmem

1. Nad rámec nájemného se nájemce zavazuje platit za služby spojené s nájmem Prostor.
2. Pronajímatel zajišťuje dodávku elektrické energie (podružné měření Prostor), vody (podružné měření Prostor), tepla, teplé vody, vzduchotechniku, případně ostrahu objektu a další služby, jak budou uvedeny v příloze č. 7 této smlouvy. **Záloha za služby se sjednává ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) měsíčně.** Uvedená částka bude navýšena o DPH v zákonné výši.
4. Záloha za služby je splatná vždy za každý měsíc tak, že každý měsíc do (8.) osmého dne měsíce uhradí nájemce zálohu za služby na následující měsíc (tj. např. do 8. ledna 2022 zaplatí nájemce zálohu za služby za únor 2022, atd.).
5. Výši zálohy je pronajímatel oprávněn jednostranně stanovit, a to v závislosti na vstupních cenách služeb a předpokládaných spotřeb s připočtením příslušné DPH. Výpočet bude proveden na vystavené zálohové faktuře.
6. Do (7) sedmi kalendářních dnů od podpisu této smlouvy a vystavení zálohové faktury zaplatí nájemce zálohu na služby na měsíc prosinec 2021 a leden 2022. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla částka připsána na účet pronajímatele. Nebude-li záloha na služby na měsíc prosinec 2021 a leden 2022 uhrazena do sedmi (7) kalendářních dnů od podpisu této smlouvy, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit a ke dni odstoupení tato smlouva zaniká.

7. Dále jsou zálohy na služby hrazeny na základě pronajímatelovy měsíční fakturace na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, s variabilním symbolem – číslem vystavené faktury. Případná změna čísla účtu bude nájemci oznámena písemně na adresu pronajatých prostor.
8. Vyúčtování záloh na služby provede pronajímatel 1x ročně nejpozději do 15. února následujícího roku. Vzájemné pohledávky plynoucí z vyúčtování záloh na služby budou vyrovnány pronajímatelem při předání vyúčtování nájemci formou faktury/dobropisu se splatností 21 dnů ode dne jejího vystavení. V případě prodlení nájemce se zaplacením záloh nebo vyúčtování, sjednává se smluvní pokuta ve výši 0,2% z dlužné částky za každý započatý den prodlení nájemce.
9. Poskytované služby spojené s nájmem Prostor sloužících k podnikání nezahrnují telefonní ani internetové připojení. Oboje si zajišťuje nájemce na své náklady.

Článek VI. Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu z následujících důvodů:
 - a/ nájemce, přes písemné upozornění (výzva ke zjednání nápravy), používá Prostory nebo jejich část v rozporu s touto smlouvou, bezpečnostními, hygienickými, stavebními nebo jinými závaznými právními předpisy,
 - b/ nájemce je, přes písemné upozornění (výzva ke zjednání nápravy), více než patnáct dní v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s nájmem,
 - c/ nájemce nebo osoby, které užívají Prostory, nebo docházejí do Prostor i z jiného důvodu, přes písemné upozornění porušují klid nebo pořádek v domě a jeho bezprostředním okolí nebo předmět nájmu poškozují nebo jinak znehodnocují nebo dochází k znehodnocování předmětu nájmu i z jiných důvodů zaviněných nebo ovlivnitelných nájemcem,
 - d/ bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby nebo změně účelu užívání, jež brání užívání předmětu nájmu,
 - e/ nájemce přenechá Prostory, nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - f/ nájemce, přes písemné upozornění, poruší či porušuje povinnosti vyplývající z této smlouvy,
 - g/ provoz v Prostorech, kromě běžného restauračního / kavárenského provozu, opakovaně ruší bezproblémové užívání ostatních prostor v domě, nebo poškozuje pověst nebo dobré jméno pronajímatele,
 - h/ z ostatních důvodů uvedených v aktuálním znění občanského zákoníku,
3. Nájemce může tuto smlouvu písemně vypovědět pouze z následujících důvodů (vylučují se důvody stanovené v § 2308 NOZ):
 - a/ pronajímatel, přes písemné upozornění, hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo z občanského zákoníku v části upravující nájem včetně nájmu prostor sloužících k podnikání,
 - b/ předmět nájmu z objektivních důvodů přestane být bez zavinění nájemce způsobilý k výkonu činnosti, ke které byl smluvně určen.

Prodlení s placením nájmu nebo služeb (dle písmene b/ odstavce 2. tohoto článku) je hrubé porušení povinností nájemce a obě strany to považují za důvod k výpovědi bez výpovědní lhůty. Výpovědní doba v ostatních případech je třicetidenní.

4. Výpovědní doba se počítá ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Za nájemci doručenu se považuje výpověď či výzva ke zjednání nápravy či plnění povinností, odeslaná nebo jinak doručená do provozovny nájemce (tj. na adresu pronajatých prostor) nebo na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě pochybností se za datum doručení považuje třetí den ode dne odeslání listiny nájemci doporučenou poštou.

Skončí-li nájem před uplynutím sjednané doby nájmu z důvodů na straně nájemce, má pronajímatel právo na náhradu škody, přičemž nájemce ručí za úhradu svých závazků vůči pronajímateli i zbožím a vybavením a zařízením provozovny, jakož i jejím případným technickým zhodnocením. Splatnost této náhrady škody je 30 dnů od předčasného ukončení nájmu.

6. Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět nebo od této smlouvy odstoupit, odpadne-li pronajímatelova dočasná nepotřebnost předmětu nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci jeho předmětu činnosti. (§ 27 z. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky). Pronajímatel je povinen oznámit nájemci odpadnutí dočasné nepotřebnosti předmětu nájmu nejméně měsíc před doručením výpovědi nebo odstoupení od této smlouvy. Odstoupení nebo výpověď od této smlouvy z důvodu dle tohoto odstavce je účinné vůči nájemci okamžikem jeho doručení na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. K tomuto dni je nájemce taktéž povinen Prostory vyklidit a řádně předat pronajímateli.
7. Smluvní strany sjednávají, že k ukončení nájmu Prostor může dojít taktéž písemnou dohodou o ukončení nájmu uzavřenou a podepsanou oběma smluvními stranami. V takovém případě je za den ukončení nájmu považován den stanovený v této dohodě. K tomuto dni je nájemce taktéž povinen Prostory vyklidit a řádně předat pronajímateli.
8. Pro případ, že dojde k předčasnému ukončení nájmu Prostor, a to z důvodu tzv. „potřebnosti“ Pronajímatele, uvedené v odstavci 3, článku 1 této smlouvy, náleží nájemci náhrada za provedené a Pronajímatelem předem odsouhlasené technické zhodnocení Prostor, které bude vyčísleno na základě nájemcem předložené dokumentace, a to v poměru celkové sjednané doby nájmu a tímto vyvolanému zkrácení nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

Článek VII.

Pojištění a nemožnost užívání pronajatých prostor a smluvní pokuta za nemožnost užívat prostory

1. Pronajímatel neručí za škody způsobené požárem, vodou, krádeží, a dalšími vnějšími vlivy na věcech vnesených do Prostor nájemcem (zboží, zařízení a jiné věci) bez ohledu na důvod a rozsah škody. Pronajímatel rovněž neručí za žádné nepřímé škody ani za ušlý zisk. Nájemce je povinen zároveň s uzavřením této smlouvy sjednat sám a na vlastní účet a po celou dobu trvání nájmu udržovat pojištění svého provozu, svých případných stavebních úprav, zařízení a zboží, zejména proti škodám na věcech a ublížení na zdraví v dostatečném rozsahu, stejně tak jako pojištění přerušení provozu. Nájemce souhlasí s tím a ubezpečuje pronajímatele, že v případě přerušení provozu je pojištěn – a po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy bude pojištěn – tak, aby pojištění krylo způsobené škody, a z tohoto důvodu nemá nárok na jejich náhradu od pronajímatele. Uzavřená pojistná smlouva nájemce je **přílohou č. 6** této smlouvy.

2. V případě, že by pro vady Prostor, které nájemce nezpůsobil, nemohl pronajaté prostory užívat dohodnutým způsobem nebo je mohl užívat pouze omezeně, je to nájemce povinen ihned oznámit pronajímateli způsobem stanoveným v článku XIV., odst. 9 této smlouvy.
3. Pro případ, že by pro vady Prostor nebo vady i jinde v domě, které nájemce nezpůsobil, nemohl nájemce pronajaté prostory vůbec užívat dohodnutým způsobem nebo je mohl nájemce užívat pouze omezeně, sjednávají si nájemce s pronajímatelem náhradu, kterou zaplatí pronajímatel nájemci, ve výši 10 % z minimální částky měsíčního nájemného stanovené pro příslušné kalendářní měsíce za dobu, po kterou nebylo možné Prostory užívat. Tuto náhradu není oprávněn nájemce požadovat, pokud škodu, byť částečně, uhradila pojišťovna. Nájemce, ani jeho pojišťovna, ani žádná třetí osoba není oprávněna po pronajímateli požadovat náhradu škody přesahující takto sjednanou náhradu. Jestliže doba nemožnosti užívání překročí 30 dnů a nájemce uplatňuje z tohoto důvodu po pronajímateli náhradu dle tohoto odstavce či náhradu škody, je pronajímatel oprávněn od této nájemní smlouvy odstoupit. V případě odstoupení od smlouvy tato smlouva zaniká ke dni odstoupení. Ujednáními tohoto odstavce nejsou dotčena práva nájemce na případnou přiměřenou slevu z nájemného odpovídající postižené podlahové ploše pronajatého prostoru, době postižení a míře vady Prostor.
4. Jakékoliv další slevy, jiná plnění a náhrady škody pronajímatelem nájemci z důvodů úplného, případně částečného neužívání nebo omezeného užívání Prostor jsou vyloučeny (s výjimkou situace předvídané v ust. čl. IV odst. 6).
5. O odstávkách, které nemají charakter havárie, je pronajímatel povinen informovat nájemce alespoň (5) pět pracovních dní předem, aby tomu nájemce mohl uzpůsobit svoji činnost a minimalizovat tak negativní dopady odstávky. Pronajímatel nemá povinnost zajistit nájemci odpovídající náhradní prostor.

Článek VIII.

Přístup pronajímatele do Prostor

1. Pronajímatel nebo jeho zmocněný zástupce jsou po předchozím upozornění oprávněni vstupovat do Prostor.
2. V průběhu výpovědní doby nebo tři měsíce před koncem nájmu mají po předchozím upozornění možnost vstupu do Prostor i zájemci o nájem a jimi pověřené osoby. Nájemce však nesmí být nad míru nutnou obtěžován v užívání Prostor ke sjednanému účelu.
3. Při nebezpečí z prodlení nebo v případě havarijního stavu má pronajímatel nebo jím zmocnění zástupci právo vstupovat do Prostor i bez předchozího upozornění.
4. Nájemce umožní během své pracovní doby přístup technické obsluze pronajímatele k technickým zařízením.

Článek IX.

Údržba a stavební či jiné úpravy

1. Nájemce nesmí provádět jakékoliv stavební či jiné úpravy Prostor nebo jakékoliv jejich části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Jakékoli stavební úpravy činěné na základě požadavků či potřeb nájemce, se provádějí výhradně na náklady nájemce. Na jakékoli případné

zhodnocení Prostor musí být uzavřena samostatná písemná dohoda, a to před provedením takového zhodnocení. Totéž platí pro jakýkoliv stavební zásah, byť se nebude jednat o technické zhodnocení, ale jen o uživatelskou úpravu.

2. Nájemce se zavazuje užívat Prostory během celé doby trvání nájmu ohleduplně a udržovat je prováděním veškeré údržby a všech oprav pronajatých prostor na své náklady v dobrém a funkčním stavu a udržovat hodnotu předmětu nájmu. Nájemce může provádět opravy až po jejich ohlášení pronajímateli a odsouhlasení způsobu opravy a technologie a materiálů pronajímatelem.
3. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav domu a Prostor, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Nájemce je oprávněn po dohodě s pronajímatelem a jeho předchozím písemném souhlasu umístit na vhodném místě (místech) označení své firmy ve vztahu k předmětu nájmu. Za dodržení platných obecních předpisů, upravujících používání poutačů a označení provozovny odpovídá nájemce. Užití ustanovení § 2305 NOZ se v tomto případě vylučuje. Pronajímatel poskytne nájemci součinnost při jednání s dotčenými orgány státní správy za účelem povolení umístění písemně odsouhlaseného poutače na dohodnutém místě a v odsouhlasené podobě.
5. Firemní štít, poutač, reklama či označení nájemce musí být odsouhlaseno příslušným správním orgánem. V případě udělení sankce za umístění takového označení bez souhlasu nebo v rozporu s takovým souhlasem, hradí takovou sankci i náklady s tím vzniklé nájemce.

Článek X. Vyklizení

1. Nájemce se zavazuje při ukončení nájmu předat Prostory pronajímateli nejpozději poslední den trvání nájemního vztahu, případně osobě jím pověřené, a to kompletně vyklizené a uklizené, ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení a bez závad. O předání prostor pronajímateli bude pořízen předávací protokol se zaznamenaným stavem zařízení a příslušnou fotodokumentací. Použití § 2230 OZ se vylučuje.
2. V případě porušení této povinnosti má pronajímatel právo znemožnit nájemci a všem ostatním osobám přístup do pronajatých prostor, znemožnit odběr elektrické energie a vody, otevřít i uzamčené prostory, vyklidit prostory a vyklizené věci přestěhovat - to všechno na nájemcovy náklady. Nájemce se zavazuje zaplatit smluvní pokutu, která se sjednává ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu, čímž není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody. Nájemce pro tento případ podpisem připojeným v závěru této smlouvy výslovně souhlasí, aby pronajímatel nebo jeho zmocněný zástupce, vstoupil do předmětu nájmu, a to případně i překonáním zabezpečení (zejm. zámků apod.), zbavil takto nájemce nepoctivé držby a předmět nájmu na náklady a riziko nájemce sám vyklidil a na náklady nájemce případně uskladnil. Při těchto úkonech je pronajímatel oprávněn uplatnit zadržovací právo a o těchto skutečnostech je povinen bez zbytečného odkladu písemně vyrozumět nájemce.

Článek XI. Právní nástupnictví a vyloučení převodu nájemních práv

1. Tato smlouva může být nájemcem postoupena zcela nebo z části na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Bez souhlasu pronajímatele je převod neplatný. Pokud by byl

převod smlouvy přesto učiněn nájemcem bez souhlasu pronajímatele, vzniká pronajímateli nárok na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých). Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody. V případě zjištění takového převodu je oprávněn pronajímatel od této smlouvy ihned odstoupit s tím, že v případě takového odstoupení se smlouva ruší ke dni odstoupení.

2. Nájemce se zavazuje, že nepřevéde nájemní právo, ani žádná práva z nájmu, ani součást podniku, ani nadpoloviční část podniku nebo firmy nebo její části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani formou tichého či jiného společníka či společníků. Takový převod by byl vůči pronajímateli neúčinný. Pokud by byl převod smlouvy přesto učiněn nájemcem bez souhlasu pronajímatele, vzniká pronajímateli nárok na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých). Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody. V případě zjištění takového převodu je pronajímatel navíc oprávněn od této smlouvy ihned odstoupit s tím, že v případě takového odstoupení se smlouva ruší ke dni odstoupení.

Článek XII.

Podnájem předmětu nájmu

1. Podnájem Prostor, ať zcela nebo zčásti, nebo byť i přechodné přenechání k užívání a to i bezplatnému, vyžaduje předchozí písemný souhlas pronajímatele. Nedodržení této povinnosti nájemce zakládá nárok pronajímatele na úhradu smluvní pokuty nájemcem ve výši 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých), která je splatná okamžikem porušení povinnosti. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody. V případě přenechání k užívání a to i bezplatnému bez souhlasu pronajímatele je pronajímatel oprávněn od této smlouvy ihned odstoupit s tím, že v případě takového odstoupení se smlouva ruší ke dni odstoupení.

Článek XIII.

Provozní podmínky

1. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých Prostorech veškeré obecně závazné právní předpisy v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí, popř. další bezpečnostní předpisy a zavazuje se v těchto záležitostech dbát pokynů pronajímatele a dodržovat jím v této oblasti vydané vnitřní předpisy, s nimiž byl seznámen. Jinak odpovídá za škodu, která by pronajímateli porušením této povinnosti vznikla. Pravidla bezpečného provozu a požární ochrany daná pronajímatelem jsou stanovena v Požárním řádu objektu, který je **přílohou č. 4** a součástí této smlouvy.
2. Nájemce je povinen své zaměstnance seznámit se zásadami stanovenými touto smlouvou, Požárním řádem objektu a s Provozním řádem kavárny, který je **přílohou č. 5** této smlouvy.
3. Po ukončení provozu jsou pracovníci nájemce povinni denně před svým odchodem z místností v pronajímaných Prostorech zkontrolovat jejich stav z hlediska bezpečnosti (oheň, elektřina, voda a vniknutí neoprávněných osob) a řádně je uzamknout.
4. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se Prostory nachází.

5. Nájemce se zavazuje respektovat skutečnost, že Prostory jsou součástí památkově chráněného objektu a musí dodržovat všechna opatření a omezení vyplývající z ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění, a ostatních obecně závazných předpisů.
6. Nájemce je povinen se seznámit a dodržovat příslušná opatření pronajímatele na úseku bezpečnosti a ochrany objektu a sbírek, protipožárními a dalšími bezpečnostními předpisy a dbát v těchto záležitostech pokynů pracovníků útvaru bezpečnosti a ochrany sbírek Národní galerie v Praze.
7. Nájemce oznámí pronajímateli **TELEFONICKY IHNEDE na telefonní číslo [REDAKCE]** (nepřetržitá služba) a **BEZ ZBYTEČNÉHO ODKLADU PÍSEMNĚ** závady, které brání řádnému užívání Prostor, jakož i potřebu oprav a údržby, kterou má provést pronajímatel a umožnit vstup do Prostor za účelem kontroly a provedení oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
8. Nájemce není oprávněn omezit provoz pro veřejnost, ať již zcela nebo částečně, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
9. Nájemci se výslovně zakazuje jakékoli „brendování“ jakýchkoli produktů, či propagování jakýchkoli značek či výrobků v pronajatých Prostorech a to včetně teras, zahrady, vstupů a dále na vnějších zdech objektu Pronajatého objektu a v okolí objektu, kde by mohlo dojít ke spojování takové značky s pronajímatelem. Výjimky jsou možné pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

Článek XIV. Další ustanovení

1. Nájemce se zavazuje dodržovat i ostatní hygienické, bezpečnostní, protipožární a jiné obecně závazné právními předpisy. Nájemce ručí za dodržování uvedených obecně závazných předpisů souvisejících s nájmem a provozem předmětu nájmu i svými spolupracovníky, zaměstnanci, hosty, zákazníky či návštěvníky.
2. Nájemce není oprávněn do Prostor umístit své sídlo, a to ani pro administrativní a evidenční účely.
3. Užití § 2315 OZ se vylučuje. Nájemce zejména nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované v případě odstoupení od smlouvy či výpovědi dané pronajímatelem, neboť Prostory byly již před podpisem této smlouvy opakovaně pronajaty a užívány jako restaurační zařízení/kavárna. Obě strany na sebe berou nebezpečí změny okolností.
4. Nájemce se zavazuje poukazovat platby pronajímateli s příslušným variabilním symbolem určeným pronajímatelem. Pronajímatel je oprávněn použít došlé platby k přednostní úhradě svých starších pohledávek za nájemcem, než je ta, na níž nájemce platbu odeslal.
5. Započtení pohledávek všeho druhu vůči pronajímateli je výslovně vyloučeno. Nájemce se výslovně zavazuje, že neuplatní námitku započtení pohledávky proti nájemnému. Neuhrazení nájemného s odůvodněním započtení pohledávky je považováno pro účel této smlouvy za prodlení s placením nájemného.
6. Není-li výslovně v této smlouvě sjednáno jinak, každá změna nebo doplnění této smlouvy vyžaduje ke své účinnosti písemnou formu opatřenou podpisy obou smluvních stran.

7. Vztahy neřešené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem.
8. Nájemci je možno veškerou korespondenci doručovat na adresu nájemce, uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na adresu Prostor. V pochybnostech se považuje listina či zásilka za doručenou třetí den od jejího odeslání. Pronajímateli se veškerá korespondence doručuje na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
9. Za pronajímatele jedná ve věcech týkajících se této smlouvy [REDAKCE], email: [REDAKCE], tel.: [REDAKCE]. Případná změna této osoby bude oznámena nájemci písemně. Za nájemce jedná ve věcech týkajících se této smlouvy [REDAKCE], tel. [REDAKCE], email: [REDAKCE]. Případná změna této osoby bude oznámen pronajímateli písemně.

Článek XV. Jistota

1. Nájemce nejpozději při podpisu této smlouvy zaplatí pronajímateli částku **10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých)** jako sjednanou Jistotu, a to na účet pronajímatele vedený u ČNB, č.ú. 050008-0008839011/0710, s variabilním symbolem, kterým je **IČ nájemce**.
2. Jistota bude nájemci vrácena bez zbytečného odkladu po ukončení nájemního vztahu a po řádném předání Prostor a vyúčtování služeb spojených s nájmem v plné výši, pokud nedojde k jejímu krácení z dále uvedených důvodů. Z jistoty je pronajímatel oprávněn hradit škodu a závady na Prostorech či domě, ve kterém jsou Prostory umístěny, způsobené nájemcem nebo jeho spolupracovníky, zaměstnanci, hosty, zákazníky či návštěvníky, nedoplatky za služby spojené s nájmem, smluvní pokuty i poplatky z prodlení, a to i ve prospěch třetích osob, jakož i případné dluhy na nájemném. Úhradou uvedených závazků a škod nejsou dotčeny závazky a škody přesahující výši Jistoty.

Článek XVI. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní vztahy založené touto smlouvou se řídí právem České republiky.
2. Budou-li nebo stanou-li se jednotlivá ustanovení této nájemní smlouvy neplatná, nebude tím dotčena platnost zbylých ustanovení smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že v tomto směru uzavřou dodatek ke smlouvě, který bude zajišťovat odpovídající hospodářský účel smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, že tento je způsobilý k užívání dle sjednaného účelu a v tomto stavu jej od pronajímatele převezme ke dni zahájení nájmu.
4. Pro případ povinnosti uveřejnění této Smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) smluvní strany sjednávají, že uveřejnění provede pronajímatel. Obě strany berou na vědomí, že nebudou uveřejněny pouze ty informace, které nelze poskytnout podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím. Považuje-li druhá smluvní strana některé informace uvedené v této smlouvě za informace, které nemají být uveřejněny v registru smluv dle zákona o registru smluv, je povinna na to pronajímatele současně s uzavřením této smlouvy písemně upozornit. Druhá smluvní strana výslovně souhlasí s tím, že pronajímatel v případě pochybností o

tom, zda je dána povinnost uveřejnění této smlouvy v registru smluv, tuto smlouvu v zájmu transparentnosti a právní jistoty uveřejní.

5. Účastníci po přečtení této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím popisem důkladně přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek. Pravost a původnost své vůle potvrzují smluvní strany svým podpisem.

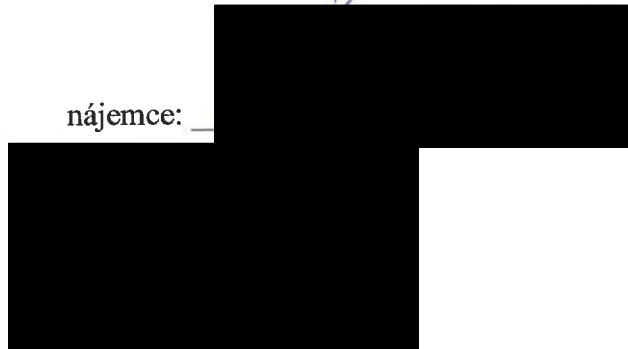
V Praze, dne: 11/11 2021

pronajímatel:



V Praze, dne: 25/11 2021

nájemce: _____



Seznam příloh ke smlouvě:

- Příloha č. 1 Půdorys prostor sloužících k podnikání*
- Příloha č. 2 Seznam gastro zařízení v nájmu*
- Příloha č. 3 Živnostenské oprávnění nájemce*
- Příloha č. 4 Požární řád objektu*
- Příloha č. 5 Provozní řád kavárny*
- Příloha č. 6 Pojistná smlouva nájemce (bude přiložena k zahájení provozu)*
- Příloha č. 7 Seznam poskytovaných služeb*