



Správa  
Pražského hradu

Č.j. SPH 1004/2016

## SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR A ČÁSTI POZEMKU URČENÝCH K PODNIKÁNÍ

### KAVÁRNY S PŘEDZAHRÁDKOU V ROŽMBERSKÉM PALÁCI

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

#### **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 Velíškem, CSc., ředitelem

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

**(dále jen „pronajímatel“)**

a

#### **Vyšehrad 2000 a.s.**

sídlem: 110 00 Praha 1, Národní třída 10/138

IČO: 61507717

DIČ: CZ61507717

zastoupena: Ing. Martinem Pánkem, předsedou představenstva

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxx, č. účtu: xxxxxxxxxxxx/xxxx

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 15161

**(dále jen „nájemce“)**

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

### **I. Pronajímatel**

Pronajímateli přísluší hospodařit s nemovitostí: pozemkem parc.č. 13, jehož součástí je stavební objekt – stavba čp. 2, katastrální území Hradčany, obec Praha, zapsanou na listu vlastnictví č. 34, pro katastrální území Hradčany, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, a je oprávněn přenechat touto smlouvou níže specifikovanou část pozemku a prostory, které se nacházejí ve shora uvedeném objektu, do nájmu.

## II. Nájemce

Nájemce je obchodní společností podnikající, na základě zápisu v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15161, v předmětu podnikání: hostinská činnost a výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a dále živnostenského oprávnění vydaného Živnostenským odborem Obvodního úřadu městské části Praha 1 pod č.j. ŽIO/7681/96/Nov ze dne 3.10.1996, v předmětu podnikání: hostinská činnost. Kopie výpisu z obchodního rejstříku a z živnostenského rejstříku nájemce tvoří nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy.

K výkonu své činnosti potřebuje nájemce prostory určené k podnikání pronajímatele nacházející se v objektu a část pozemku, blíže uvedené v čl. I. této smlouvy a specifikované v čl. III. této smlouvy.

## III. Popis předmětu nájmu

Předmětem nájmu jsou prostory v prvním nadzemním podlaží (přízemí) objektu čp. 2 uvedené v čl. I. této smlouvy, nazývaném Rožmberský palác, o výměře 162 m<sup>2</sup> a část pozemku (arkádového nádvoří) č. parcelní 13 o výměře 52 m<sup>2</sup>, **celkem 214 m<sup>2</sup>**.

### **Prostory objektu čp. 2 se skládají z těchto nebytových prostor:**

- |    |  |                   |
|----|--|-------------------|
| 1. | kavárna v přízemí Rožmberského paláce Pražského hradu  | 72 m <sup>2</sup> |
| 2. | kavárenská terasa pod arkádou Rožmberského nádvoří   | 22 m <sup>2</sup> |
| 3. | zázemí kavárny v pravé části Rožmberského paláce (sklad občerstvení, šatna pro personál a sklad odpadků) | 68 m <sup>2</sup> |

### **a části pozemku č. parcelní 13 (arkádové nádvoří)**

- |    |  |                   |
|----|--|-------------------|
| 4. | kavárenská předzahrádka na Rožmberském nádvoří | 52 m <sup>2</sup> |
|----|--|-------------------|

Přehled ploch a dispoziční využití objektu jsou uvedeny v nedílné příloze č.2 této smlouvy o nájmu prostor a pozemku určených k podnikání.

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

Předmět nájmu v objektu čp. 2 je vybaven standardním technickým vybavením budov: elektroinstalací, zdravotně technickou instalací (vnitřní kanalizace, vnitřní vodovod, přípojky pro pitnou vodu, dálkovody pro teplo).

## IV. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá a nájemce najímá od data účinnosti této smlouvy předmět nájmu za tím účelem, aby jej nájemce užíval k provozování podnikatelské činnosti a to k provozování kavárny s předzahrádkou a pro činnosti s tím související a je podmiňující, a to v souladu se svým záměrem a potřebou. Změny či rozšíření účelu nájmu podléhají předchozímu písemnému schválení pronajímatelem.
2. Podle dohody účastníků bude v předmětu nájmu umístěna provozovna nájemce, určená k podnikání, s tím, že předmět podnikání se v provozovně stanoví takto: hostinská činnost. Nájemce se zavazuje vypořádat veškeré oznamovací povinnosti související s umístěním provozovny v předmětu nájmu dle zvláštních předpisů.

## V.

### Doba nájmu

1. Nájem předmětu nájmu, specifikovaného v čl. IV. této smlouvy, se sjednává na dobu **určitou**, a to **od 1.7.2016 do 30.6.2017**. Smluvní strany mezi sebou vylučují automatické prodloužení doby nájmu po uplynutí sjednané doby.
2. **2.1. Pronajímatel může kdykoliv odstoupit** od této smlouvy, jestliže:
  - a) využitím předmětu nájmu dosáhne účelnějšího či hospodárnějšího využití při zachování hlavního účelu, ke kterému mu předmětu nájmu slouží.
  - b) nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, tj. porušuje své povinnosti podstatným způsobem, za podstatné porušení se považuje pro účely této smlouvy zejména tato porušení:
    - zejména nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou či obecně závaznými právními předpisy,
    - nájemce je v prodlení s placením nájemného či úhradou za média a služby, tj.
      - jakékoliv zálohy na úhradu poskytovaných médií, i byt' jedné,
      - ročního vyúčtování po ukončení účetního období či mimořádného vyúčtování, či jejich části,
      - v případě vzniku jakékoliv pohledávky ze strany dodavatele médií, tj. vodné, stočné, apod.
  - c) s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit,
  - d) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal,
  - e) nájemce přenechá předmět nájmu či jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Rozhodnutí účastníka o odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemně a doručeno druhému účastníkovi. Odstoupení od smlouvy je účinné doručením.

#### **2.2. Pronajímatel může písemně vypovědět** smlouvu, jestliže:

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

#### **2.3. Nájemce může písemně vypovědět** smlouvu, jestliže:

- a) pronajímatel přes písemné upozornění hrubě porušuje své povinnosti stanovené touto smlouvou či právními předpisy,
- b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
- c) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostor předmět nájmu najal.

Pro případ výpovědi se sjednává jednoměsíční výpovědní lhůta, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhému účastníkovi.

#### **2.4. Pronajímatel a nájemce** mohou smlouvu ukončit před uplynutím doby nájmu stanovené v čl. VI., Doba nájmu., odst. 1 **dohodou**.

## VI. Nájemné

1. Užívání předmětu nájmu se sjednává za úplatu – nájemné, které je na základě dohody pronajímatele s nájemcem stanoveno za celý předmět nájmu **celkem 828.890,- Kč** (slovy: osmsetdvacetosmtisíc osmsetdevadesát korun českých) **ročně**.
2. Nájemné je splatné **ve čtvrtletních splátkách dopředu** (1/4 ročního nájemného), vždy nejpozději do 5. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které platba přísluší, a to převodem z účtu nájemce na k tomuto účelu pronajímatelem označený účet: xxxxxxxxxxx č. účtu xxxxxxxx/xxxx, variabilním symbolem je číslo xxxxxxxx.
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 2017. Zvyšovat se bude plná výše nájemného za předchozí období. O zvýšení nájemného informuje pronajímatel nájemce dopisem nejpozději do 31. března příslušného roku, nájemné se takto zvyšuje s účinností od 1. dubna.
4. Rozhodným datem platby nájemného je datum připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
5. V částce nájemného nejsou zahrnuty platby na úhradu služeb, jejichž poskytování je s nájmem spojeno, případně další platby sjednané dle této smlouvy.
6. Smluvní strany vylučují mezi sebou uplatnění ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravující náhradu za převzetí zákaznické základny.

## VII. Média a služby

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

### 2.1. Elektrická energie

- 2.1.1. V souladu se zák. 458/2000 Sb. je elektrická energie přeúčtována dle skutečných nákladů na nákup z veřejné sítě, a skutečné spotřeby určené na základě údajů odečtu stavu měřidla. Náklady na údržbu a revize vnitřních sítí (oprávněné náklady) budou účtovány samostatně jako služba spojená se zajištěním provozu sítě ve výši přepočtené na spotřebovanou jednotku elektrické energie. Z důvodu kontinuity nájemního vztahu nebudou zjišťovány stavy měřidel elektrické energie.
- 2.1.2. V předmětu nájmu budou náklady na spotřebovanou elektrickou energii účtovány nájemci pronajímatelem na základě odečtu stavu měřidla. Nájemce je povinen platit pronajímateli čtvrtletně zálohy na úhradu za odběr elektrické energie (I., II., III. a IV. kalendářní čtvrtletí) předem ve výši 25% skutečné spotřeby v předchozím roce užívání

předmětu nájmu, na základě příslušné zálohové faktury vystavené pronajímatelem, splatné dnem na ní uvedeným. Na zaplacené zálohové platby bude vystaven pronajímatelem daňový doklad v souladu s ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb. o DPH, v platném znění. Roční vyúčtování bude provedeno po ukončení zúčtovacího období kalendářního roku, nejpozději však do konce dubna, na základě daňového dokladu (faktury) s vyúčtováním zaplacených záloh, splatného dnem na něm uvedeným.

- 2.1.3. V případě výpadku elektrického proudu či poruchy elektrické sítě je k dispozici nepřetržitý dispečink Energo centra na tel.: xxx xxx xxx nebo tel.: xxx xxx xxx.
- 2.1.4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně informovat pronajímatele o navyšování příkonu a instalaci nových spotřebičů nad 3,5 kW.
- 2.1.5. Nájemce umožní podle potřeby pracovníkům pronajímatele - obor elektro - vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly odběru.

## 2.2. Teplo

- 2.2.1. **Spotřeba tepla v předmětu nájmu** je stanovena jako podíl instalovaného topného výkonu v předmětu nájmu a celkového instalovaného topného výkonu objektu čp. 2, Rožmberského paláce Pražského hradu, t.j. **223,2 : 8,51, tj. 3,81 %** pro kavárnu v přízemí Rožmberského paláce Pražského hradu a **223,2 : 11,96, tj. 5,36 %** pro zázemí kavárny v pravé části Rožmberského paláce Pražského hradu. Celková spotřeba tepla objektu čp. 2 je měřena samostatným měřidlem umístěným v předávací stanici PS 7601. Z důvodu kontinuity nájemního vztahu nebudou zjišťovány stavy měřidel tepla.

V případě poruchy měřiče tepla v PS 7601 bude po dobu jeho poruchy spotřeba určena náhradním výpočtem jako podíl instalovaného výkonu nájemce na celkovém instalovaném topném výkonu oblasti 5600, a to **0,55 %** pro zázemí kavárny v pravé části Rožmberského paláce a **0,77 %** pro kavárnu v přízemí Rožmberského paláce.

Cena tepla je stanovena každoročně ke konci kalendářního roku podle platné metodiky pronajímatele a je proměnná podle výše ceny vstupů a skutečných nákladů. Nájemce má právo kontroly naměřených hodnot a způsobu výpočtu spotřeby tepla.

- 2.2.2. Nájemce je povinen platit pronajímateli platby za teplo, které budou účtovány nájemci pronajímatelem formou čtvrtletních záloh (pro I., II., III. a IV. kalendářní čtvrtletí) ve výši 25% skutečného ročního vyúčtování předchozího roku, na základě příslušné zálohové faktury vystavené pronajímatelem, splatné dnem na ní uvedeným. Na zaplacené zálohové platby bude pronajímatelem vystaven daňový doklad v souladu s ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb. o DPH. Roční vyúčtování bude provedeno po ukončení zúčtovacího období kalendářního roku, nejpozději však do konce dubna, na základě daňového dokladu (faktury) s vyúčtováním zaplacených záloh, který je splatný dnem na něm uvedeným.
- 2.2.3. Nájemce umožní podle potřeby pracovníkům pronajímatele - obor tepelná technika - vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly a oprav.

## 2.3. Studená voda

- 2.3.1. Úhrada nákladů za **odebranou studenou pitnou vodu a vypouštěné odpadní vody** (vodné a stočné) **v prostorách předmětu nájmu** bude nájemci účtována dle skutečné

spotřeby, určené na základě údajů dle odečtu stavu podružných vodoměrů, za tímto účelem pronajímatelem instalovaných. Z důvodu kontinuity nájemního vztahu nebudou zjišťovány stavy měřidel studené vody.

- 2.3.2. Nájemce je povinen platit pronajímátele čtvrtletně zálohy na úhradu za odběr vodného a stočného (I., II., III. a IV. kalendářní čtvrtletí) předem ve výši 25% skutečné spotřeby v předchozím roce užívání předmětu nájmu, na základě příslušné zálohové faktury vystavené pronajímatelem, splatné dnem na ní uvedeným. Roční vyúčtování bude provedeno po ukončení účetního období kalendářního roku, nejpozději však do konce dubna, na základě daňového dokladu (faktury), splatného dnem na něm uvedeným.
- 2.3.3. Úhrada za **odebranou teplou vodu** bude nájemci účtována dle skutečné spotřeby, určené na základě údajů dle odečtu stavu podružného vodoměru, za tímto účelem pronajímatelem instalovaným. Z důvodu kontinuity nájemního vztahu nebudou zjišťovány stavy měřidel teplé vody.
- 2.3.4. Nájemce je povinen platit pronajímátele čtvrtletně zálohy na úhradu za odběr teplé vody (I., II., III. a IV. kalendářní čtvrtletí) předem ve výši 25% skutečné spotřeby v předchozím roce užívání předmětu nájmu, na základě příslušné zálohové faktury vystavené pronajímatelem, splatné dnem na ní uvedeným. Roční vyúčtování bude provedeno po ukončení účetního období kalendářního roku, nejpozději však do konce dubna, na základě daňového dokladu (faktury), splatného dnem na něm uvedeným.
- 2.3.5. Časová sazba jednotkové ceny TUV (vodné, stočné a teplo za ohřev) bude stanovována podle schválené Metodiky výpočtu ceny a spotřeby tepla pro nájemce na Pražském hradě. Sazby za jednotkovou cenu vodného a stočného budou stanovovány podle platných ceníků dodavatele předmětné služby VEOLIA VODA, a.s.
- 2.3.6. Nájemce se stává provozovatelem TZB – ZTI (vnitřní vodovod dle ČSN 75 6760 a vnitřní kanalizace dle ČSN 73 6760).

## 2.4. Odvoz odpadu

Nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady likvidaci a odvoz odpadu vzniklého při jeho činnosti v předmětu nájmu mimo areál Pražského hradu v souladu s platnými právními předpisy o odpadech. Nájemce nesmí dlouhodobě v předmětu nájmu skladovat žádný odpad (např. obalový materiál apod.).

*Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 10 000,- (slovy deset tisíc korun českých).*

## 2.5. Telefon

- 2.5.1.. Do předmětu nájmu je zavedena telefonní linka, kterou je nájemce oprávněn používat. Náklady na provoz této linky a dále telefonní hovory dle skutečného počtu a ve výši účtované poskytovatelem se nájemce zavazuje hradit přímo poskytovateli telefonních služeb.
- 2.5.2. Požadavky na jakékoli změny ohledně telefonní linky zasílá nájemce písemně k rukám ředitele Odboru informačních technologií SPH, poruchy hlásí na tel.: xxx xxx xxx.

## **VIII. Smluvní pokuta**

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pro případ opožděných plateb nájemného či plateb na úhradu médií a služeb, či jejich částí dle této smlouvy, se sjednává smluvní pokuta ve výši **0,1 %** z dlužné částky za každý den prodlení se zaplacením nájemného a plateb na úhradu médií a služeb, záloh na média a jejich ročního vyúčtování, či jejich částí.
2. Veškeré smluvní pokuty sjednané touto smlouvou je nájemce povinen uhradit na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem, splatného dnem na něm uvedeným.
3. Smluvní strany mezi sebou vylučují aplikaci ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Sjednané smluvní pokuty nemají vliv na výši náhrady škody či nemajetkové újmy, za kterou odpovídá nájemce.

## **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 hospodařit) k nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy. Smluvní strany mezi sebou vylučují aplikaci ustanovení § 2307 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to na základě § 27 odst. 6 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, tzn. pronajímatel není oprávněn dát předchozí písemný souhlas nájemci s převodem nájmu v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti nájemce v předmětu nájmu.
2. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně písemně informovat o změnách skutečností, jež jsou rozhodné pro řádné plnění obsahu této smlouvy, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do dvou týdnů po jejich vzniku.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli zejména tyto skutečnosti:

- a) změnu adresy sídla,
- b) změnu bankovního spojení nájemce,
- c) změnu nebo ztrátu způsobilosti nájemce k provozování činnosti, pro kterou byl předmět nájmu pronajat.

Nájemce je dále povinen neprodleně nahlásit pronajímateli každou závadu nebo událost, pro kterou se předmět nájmu stane nezpůsobilý ke smluvenému účelu užívání.

*Za porušení povinností uvedených v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pět tisíc korun českých).*

3. Smluvní strany se dohodly, že veškerou vzájemnou korespondenci budou považovat za doručenou i zasláním na poslední známou adresu nájemce a to dnem vrácení zásilky poštou z důvodu, že nájemce přijetí zásilky zmařil (nepřevzetím zásilky, odmítnutím převzetí, příp. z důvodu včas neoznámené změny adresy).

## **X. Úpravy předmětu nájmu**

Nájemce není oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a Odboru památkové péče Kanceláře prezidenta republiky stavební či jiné interiérové a

exteriérové úpravy předmětu nájmu. Předem jsou však vyloučeny jakékoliv zásahy do historických omítek, zdiva a dlažeb v prostorách Rožmberského paláce i jeho nádvoří.

*Za porušení této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 25 000,- (slovy dvacetpět tisíc korun českých). Porušení této povinnosti bude pronajímatelem rovněž považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou ve smyslu ustanovení článku V. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.1. písm. b) této smlouvy a může být ze strany pronajímatele důvodem k odstoupení od smlouvy.*

## **XI.**

### **Převzetí předmětu nájmu**

Vzhledem k tomu, že nájemce doposud užíval užívá předmět nájmu do 30.6.2016 na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor a pozemku č.j. SPH 811/2008 ze dne 13.6.2008, ve znění jejích pozdějších dodatků, upouští se od předání předmětu nájmu nájemci. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, že jej shledal bez zjevných vad a potřeb oprav jako způsobilý k jeho činnosti a sjednanému účelu dle této smlouvy, a že jej jako takový najímá.

## **XII.**

### **Užívání předmětu nájmu**

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k účelu v této smlouvě stanovenému tak, aby jeho činností nedocházelo k zásahům do pronajímatelovy příslušnosti hospodařit. Nájemce nemá v souladu s ustanovením § 2304 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu sjednaného touto smlouvou.  
*Za porušení této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 25 000,- (slovy dvacetpět tisíc korun českých).*
2. Nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady likvidaci a odvoz odpadu, vzniklého při jeho činnosti v předmětu nájmu, mimo areál Pražského hradu, a to v souladu s platným Dopravním řádem pronajímatele (viz příloha č. 3 této smlouvy) a platnými právními předpisy o odpadech. Nájemce nesmí dlouhodobě v předmětu nájmu skladovat žádný odpad (např. obalový materiál apod. Pro uložení popelnicových nádob na komunální odpad je určen sklad odpadu společný pro celý objekt, který nájemce doplní chladicím boxem na organický odpad kavárny).  
*Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 10 000,- (slovy deset tisíc korun českých).*
3. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit komplexní a pravidelnou běžnou údržbu a úklid předmětu nájmu (dále jen běžná údržba) včetně přilehlých toalet, přičemž s ohledem na historický charakter objektu, v němž se nachází předmět nájmu je nájemce povinen každý zamýšlený případ prací majících charakter běžné údržby (tj. zejména malování, nátěr dveří a oken apod.) předem písemně oznámit pronajímateli a vyčkat jeho vyjádření. V oznámení nájemce podrobně specifikuje charakter a rozsah prací. Údržovací práce podle § 104 stavebního zák. č. 183/2006 Sb. podléhají povinnosti ohlášení prací stavebnímu úřadu prostřednictvím pronajímatele.  
Dále se nájemce zavazuje provádět na vlastní náklady úklid předmětu nájmu včetně přilehlých toalet, kde je nájemce povinen zajišťovat i hygienické potřeby (toaletní papír, papírové utěrky, mýdlo do dávkovačů) včetně jejich pravidelného doplňování.



*Za nesplnění každé povinnosti uvedené v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnácttisíc korun českých).*

4. Pronajímatel umožní nájemci užívání předmětu nájmu v otevírací době předmětu nájmu. Za tímto účelem mu budou denně poskytovány klíče od části předmětu nájmu, a to prostřednictvím centrální klíčnice Pražského hradu na základě seznamu oprávněných osob nájemce předaného Odboru nemovitého majetku SPH. Prostřednictvím výše uvedeného seznamu budou oprávněným pracovníkům přiděleny přístupové kódy pro ovládání elektrozabezpečovací signalizace předmětu nájmu a průkazy externího pracovníka. Pracovníci nájemce jsou povinni při převzetí klíčů od předmětu nájmu požádat o vypnutí zabezpečovací signalizace Rožmberského nádvoří a při odchodu a odevzdání klíčů opět požádat o její zapnutí tak, aby došlo k celkovému zastřežení objektu.

Vydání klíčů je podmíněno vydáním karet tzv. externích pracovníků Bezpečnostním odborem Kanceláře prezidenta republiky. Při změně v seznamu oprávněných osob se nájemce zavazuje neplatné karty neprodleně vrátit pronajímateli.

*Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 1 000,- (slovy jedentisíc korun českých) za každou nevrácenou kartu.*

5. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím určeným osobám vstup do předmětu nájmu za účelem oprav, revizí a technických kontrol, přičemž se pronajímatel zavazuje upozornit nájemce na konání případné akce alespoň 2 dny předem.

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

6. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy k ochraně státního majetku, kulturních památek, požární a bezpečnostní předpisy, jakož i interní předpisy pronajímatele k režimu a provozu v chráněné oblasti Pražského hradu a zároveň se zavazuje poučit o obsahu příslušných předpisů své zaměstnance.

*Za nesplnění povinností uvedených v tomto odstavci (v případě, že nedojde k nápravě ani po písemném upozornění nájemce pronajímatelem do tří dnů od doručení upozornění) se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnácttisíc korun českých).*

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

7. Nájemce se zavazuje provádět veškeré úkony související s vjezdem k předmětu nájmu v souladu s ustanoveními Dopravního řádu pronajímatele (viz příloha č. 3 této smlouvy). Tj. nájemce je zejména oprávněn realizovat zásobování předmětu nájmu denně pouze v době od 6 hod do 9 hod.; vjíždět do areálu Pražského hradu pouze ulicí Na Opyši před vstupní bránu objektu. Vjezd do Rožmberského nádvoří je vozidlům zakázán.
8. Vyskytnou-li se v předmětu nájmu závady, k jejichž odstranění je povinen pronajímatel, zavazuje se nájemce bez zbytečného odkladu existenci takových závad oznámit pronajímateli; v případě havarijního stavu je k dispozici nepřetržitá linka xxx xxx xxx.  
*Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 10 000,- (slovy desettisíc korun českých).*
9. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli každý případ škody, vzniklé na a v předmětu nájmu, bez zbytečného odkladu po jejím vzniku. Nájemce odpovídá za škodu, která

pronajímateli vznikne jeho zaviněním či v souvislosti s jeho činností v předmětu nájmu a je povinen ji na své náklady okamžitě odstranit, nestanoví-li pronajímatel vzhledem k povaze škody jinak. V případě, kdy odstranění škody bude dle rozhodnutí pronajímatele vyžadovat odborný restaurátorský zásah, vyhrazuje si pronajímatel právo volby restaurátora.

*Za nesplnění povinností uvedených v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnácttisíc korun českých).*

10. Nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, jsou povinni chovat se tak, aby v souvislosti s jejich činností, vyplývající z této smlouvy, nedošlo k poškození dobrého jména Pražského hradu.

*Za nesplnění této povinnosti (v případě, že nedojde k nápravě ani po písemném upozornění nájemce pronajímatelem do 2 dnů od doručení upozornění) se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnácttisíc korun českých).*

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

12. Nájemce se zavazuje, že otevírací doba v předmětu nájmu bude každý den, a to v zimním období (1.11.-31.3.) minimálně od 10.00 do 16.00 hodin, kromě dne 24.12. V letním období (1.4.-31.10.) minimálně od 9.00 do 17.00 hodin.

*V případě, že bez předchozího souhlasu pronajímatele nájemce nedodrží otevírací dobu, zavazuje se za každý takový případ zaplatit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pětitisíc korun českých).*

13. Osazení, umístění a charakter trvalých i přechodných informačních tabulí nájemce podléhá předchozímu písemnému schválení pronajímatelem a Odboru památkové péče Kanceláře prezidenta republiky, přičemž lhůta pro vyjádření Odboru památkové péče se nezapočítává do měsíční lhůty stanovené občanským zákoníkem pro vyjádření pronajímatele. Stejně tak, jako použití osvětlovací a zvukové techniky nebo instalace dočasných pódíí, stanů, gastronomických a obdobných zařízení.

*Za porušení tohoto ustanovení se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 10 000,- (slovy desetitisíc korun českých).*

14. Nájemce je povinen zajistit plnění úkolů na úseku požární ochrany v rozsahu daném zákonem ČNR č. 133/1985 Sb., zákon o požární ochraně, v platném znění, zejména úkoly stanovené v § 6, 13, 15 a 16 výše uvedeného zákona. Pokud nájemce provozuje práce se zvýšeným požárním nebezpečím, je povinen na tuto skutečnost upozornit referenta BOZP a PO SPH – na tel. xxx xxx xxx, a to dva pracovní dny předem. V případě, že budou při kontrole zajištění požární ochrany referentem BOZP a PO SPH zjištěny neshody s platnou legislativou, je nájemce povinen na základě písemného zápisu vyhotoveného referentem BOZP a PO SPH odstranit zjištěné nedostatky ve stanoveném termínu. Nebudou-li zjištěné nedostatky ve stanoveném termínu odstraněny, bude toto pronajímatelem považováno za užívání nebytových prostor v rozporu se smlouvou ve smyslu ustanovení článku V. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.1. písm. b) a může být ze strany pronajímatele důvodem k odstoupení od smlouvy.

15. Nájemce bere na vědomí, že v interiérech předmětu nájmu platí vzhledem k instalované požární signalizaci zákaz kouření.

*Za každé porušení tohoto zákazu se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pětitisíc korun českých).*

16. Pronajímatel má právo komplexní kontroly předmětu nájmu a činnosti nájemce v něm, včetně práva vyjadřovat se k nabízenému sortimentu a nájemce se zavazuje respektovat písemně vyjádřená stanoviska pronajímatele.  
*Za každé porušení této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 10 000, - (slovy desettisíc korun českých).*
17. Nájemce se zavazuje, že obsluhující personál bude mít vzorné chování a vystupování a bude jazykově vybaven pro styk se zahraničními návštěvníky Pražského hradu.
18. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci nerušený výkon práva nájmu.
19. Mobiliiář nájemce (stoly, židle, slunečníky apod.) určený k vybavení předzahrádky na arkádovém nádvoří Rožmberského paláce podléhá předchozímu odsouhlasení ze strany pronajímatele a Odboru památkové péče Kanceláře prezidenta republiky. Nájemce se zavazuje předložit pronajímateli a prostřednictvím něho Odboru památkové péče žádost o změnu umístěného mobiliáře s fotodokumentací navrhovaného mobiliáře. Nájemce se zavazuje respektovat vyjádření pronajímatele a Odboru památkové péče a upravit používaný mobiliář v souladu s jejich vyjádřením. Podpisem této smlouvy pronajímatel souhlasí s doposud užívaným mobiliářem nájemce.

### **XIII. Podnájem**

Nájemce je oprávněn přenechat jiné osobě předmět nájmu, či jeho část, na dobu určitou, do podnájem jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

*V případě porušení tohoto odstavce bude toto pronajímatelem považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou ve smyslu ust. článku V. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.1. písm. e) a může být ze strany pronajímatele důvodem k odstoupení od smlouvy.*

### **XIV. Překážky nájmu**

Nájemce bere na vědomí a zavazuje se, že v případě potřeby upraví dobu provozu v předmětu nájmu dle oznámení pronajímatele v souvislosti s mimořádnými opatřeními v areálu Pražského hradu. Pronajímatel se zavazuje toto oznámení učinit bez zbytečného odkladu po té, co se o důvodu mimořádných opatření dozví.

Bude-li výkon práva nájmu znemožněn z důvodu tzv. vyšší moci, neplatí po tuto dobu nájemce pronajímateli nájemné.

Bude-li výkon nájmu znemožněn činností pronajímatele, má nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného, avšak jakákoliv další plnění v této souvislosti ze strany pronajímatele jsou dohodou stran vyloučena.

### **XV. Zvláštní ujednání**

1. Za pronajímatele je oprávněn jednat ve věcech souvisejících se správou předmětu nájmu, mimo úkonů týkajících se změn smluvního vztahu, ředitel Odboru nemovitého majetku (tel.: xxx xxx xxx). Změnu v této osobě může pronajímatel provést jednostranným písemným oznámením nájemci.

2. Za nájemce je oprávněn jednat xxxxxxxxxxxx, (GSM: xxxxxxxx, tel. xxxxxxxx, fax. xxxxxxxx).
3. Pronajímatel výslovně upozorňuje nájemce, že předmět nájmu není pojištěn a nájemce toto upozornění bere na vědomí a podpisem této smlouvy stvrzuje, že byl s touto skutečností seznámen.
4. Nájemce bere na vědomí, že případné pojištění nemovitosti pronajímatelem se nevztahuje na věci v ní se nacházející. Nájemce na své náklady zabezpečí svůj veškerý majetek a zařízení, které se nachází (či se budou nacházet) v předmětu nájmu.
5. Nájemce nemá nárok na úhradu případných stavebních investic provedených v předmětu nájmu.

## **XVI.**

### **Vrácení předmětu nájmu**

Nájemce se zavazuje předmět nájmu vyklidit a vyklizený vrátit pronajímateli nejpozději v poslední den nájemního vztahu, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení či ve změněném stavu tak, jak bylo ujednáno v souladu s touto smlouvou. K datu vrácení předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.

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

## **XVII.**

### **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.
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.
3. Veškeré změny či doplňky této smlouvy lze provést pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, přijatými oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem 1.7.2016. Tato smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží po třech a nájemce po dvou vyhotoveních.

**Přílohy:**

- Příloha č. 1 výpis z obchodního rejstříku, výpis z živnostenského rejstříku, počet listů 4
- Příloha č. 2 specifikace předmětu nájmu (výkresová dokumentace), počet listů 1
- Příloha č. 3 seznam interních předpisů, počet listů 1

Pražský hrad, dne

Pražský hrad, dne

.....

.....

**Ing. Martin Pánek**

**Ing. Ivo Velíšek, CSc.**

předseda představenstva Vyšehrad 2000 a.s.

ředitel Správy Pražského hradu

**(nájemce)**

**(pronajímatel)**