č. j. UPM

Smlouva o nájmu nebytových prostor a movitých věcí

uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. a § 2201 a následujících zákona číslo 89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění (dále „OZ“)

**I. Smluvní strany**

**Pronajímatel:**

*Název:* **Uměleckoprůmyslové museum v Praze**

**příspěvková organizace Ministerstva kultury**

*se sídlem:* ul. 17. listopadu 2, PSČ 110 00, Praha 1

*zastoupena:* PhDr. Helenou Koenigsmarkovou, ředitelkou

*IČ:* 00023442

*Bankovní spojení:* ČNB

*číslo účtu:*

dále ve smlouvě jako „pronajímatel“

(dále jen „***pronajímatel***“)

a

##### **Nájemce:**

*Název:*  PAZ-INVESTMENT s.r.o.

*se sídlem:* U libeňského pivovaru 2015/10, Libeň, 180 00 Praha

*zastoupena:* Avi Ben Perets, Igor Krips

*IČ:* 62906089

*DIČ:* CZ62906089 

*Bankovní spojení:* Komerční Banka

*číslo účtu:*

(dále jen „***nájemce***“)

(nájemce a pronajímatel společně též jako „**smluvní strany**“)

uzavřely smlouvu o nájmu nebytových prostor a movitých věcí následujícího znění:

**II. Předmět a účel nájmu**

1) Pronajímatel prohlašuje, že jako příspěvková organizace Ministerstva kultury ČR má právo hospodaření s majetkem státu – pozemkem parc.č.st. 35, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je nemovitá kulturní památka budova č.p. 2 (dále jako „**Budova**“), zapsaném na listu vlastnictví (LV) č. 12 pro k.ú. Josefov, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hl. město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, (pozemek s Budovou dále jako „**Nemovitost**“).

2) Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do dočasného užívání (nájmu) prostory v Nemovitosti o celkové ploše 273,76 m², sloužící k provozování restaurace, zakreslené v **Příloze č. 1** této smlouvy, a to:

- restaurace v I. NP Budovy o výměře 129 m²,

- zázemí v I. NP Budovy (bar a kuchyně) o výměře 29,6 m²,

- zázemí v I. PP Budovy o výměře 75,16 m²,

- část přilehlého venkovního prostoru terasy s pergolou o výměře cca 40 m² („venkovní prostor“),

(uvedené prostory dále jako „**Nebytový prostor**“)

## výlučně za účelem provozování restaurace a hostinské činnosti v souladu s podmínkami stanovenými v této smlouvě a nájemce se zavazuje Nebytový prostor provozovat v souladu s touto smlouvou a v souladu s nabídkou podanou ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku na Nájem nebytových prostor restaurace HB UPM 2022. Tyto aktivity budou provozovány v rozsahu přiměřeném kapacitě Nebytových prostor. Nebytový prostor bude sloužit výhradně nájemci.

3) Pronajímatel se dále zavazuje poskytnout nájemci k užívání prostory WC v I. NP budovy o výměře 57,7 m². Tento prostor bude ve společném užívání nájemce a pronajímatele. V souvislosti s touto skutečností se smluvní strany dohodly, že pronajímatel zajišťuje úklid těchto prostor každý den v ranních hodinách v době před zahájením provozu restaurace a současně hradí náklady za energie spojené s provozem WC vyjma nákladů na hygienické prostředky, které nese nájemce. Nájemce se zavazuje provádět denní průběžný úklid WC po provozní dobu restaurace, a to minimálně 1x za 2 hodiny a zavazuje se hradit náklady na veškeré hygienické prostředky, nutné pro zajištění provozu WC, zejména pak toaletní papír, mýdlo, papírové utěrky a všechny potřeby pro desinfekci a úklid. Nájemce provádí denní průběžný úklid WC po provozní dobu restaurace tak, aby byly prostory WC uklizené s ukončením denní provozní doby restaurace.

4) Spolu s Nebytovými prostory přenechává pronajímatel nájemci do dočasného užívání (nájmu) za účelem provozování restaurace movité věci, které tvoří vybavení Nebytových prostor a slouží pro provoz restaurace, a to: nábytek specifikovaný v **Příloze č. 2** této smlouvy a zařízení gastro technologie specifikované v **Příloze č. 3** této smlouvy (nábytek dle Přílohy č. 2 se zařízením gastro technologie dle Přílohy č. 3 souhrnně dále také jako „**Zařízení**.)

5) Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za nájem Nebytových prostor a nájem Zařízení nájemné ve výši a za podmínek stanovených v čl. IV. této smlouvy.

(Nebytový prostor a Zařízení dále společně též jako „**Předmět nájmu**“)

**III. Doba trvání nájmu**

1) Pronajímatel pronajímá nájemci Nebytové prostory společně se Zařízením na dobu určitou 4 (čtyř) let, ode dne podpisu této smlouvy.

2) Nebytové prostory spolu se Zařízením se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy, a to na základě předávacího protokolu, podepsaného oběma smluvními stranami. Seznam Zařízení uvedeného v Přílohách č. 2 a č. 3 této smlouvy bude uveden v předmětném předávacím protokolu podle svého skutečného stavu.

**IV. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnutá plnění**

1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání Nebytových prostor nájemné ve výši 69.000 Kč měsíčně a za užívání Zařízení specifikovaného v Příloze č. 2 a Příloze č. 3 této smlouvy nájemné ve výši 20.000 Kč měsíčně. Povinnost hradit nájemné vzniká nájemci dnem protokolárního převzetí Předmětu nájmu.

2) Nájemné dle odst. 1) tohoto článku bude hrazeno vždy nejpozději do 15. dne daného kalendářního měsíce bezhotovostně na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy. Uhrazením nájemného se rozumí jeho připsání na účet pronajímatele. Za první měsíc nájmu nájemce uhradí nájemné v poměrné výši připadající na počet dnů v daném měsíci, po které bude nájemce Předmět nájmu (ode den protokolárního převzetí) užívat.

3) Společně s nájmem (tj. ode dne protokolárního převzetí) je nájemce povinen měsíčně hradit náklady za poskytnutá plnění spojená s užíváním Nebytového prostoru, těmito plněními jsou dodávka elektrické energie, dodávka studené vody, teplé vody a dodávka tepla (dále jako „**energie**“). Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bude za každý kalendářní měsíc trvání nájmu provádět vyúčtování energií, a to:

1. elektrická energie, studená a teplá voda: podle spotřeby nájemce v daném měsíci naměřené podružným elektroměrem a podružnými vodoměry SV a TUV pro Nebytový prostor,
2. dodávka tepla: výpočtem na základě skutečné spotřeby plynu připadající v daném měsíci na vnitřní plochy pronajatých Nebytových prostor v m2.

Vyúčtování energií bude rozčleněno podle jednotlivých poskytovaných služeb (energií) s uvedením skutečné výše nákladů na uvedené energie a spotřeby naměřené podružnými měřidly a výpočtem dle tohoto ustanovení a bude tvořit přílohu faktury dle odst. 4) tohoto článku.

4) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli vyúčtovanou cenu služeb dle odst. 4) tohoto článku bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem po provedení vyúčtování, se splatností 14 dnů ode dne jejího doručení nájemci. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena 3. dne po jejím odeslání nájemci.

5) Smluvní strany se dohodly na sjednání tzv. „**inflační doložky**“, na jejímž základě je pronajímatel oprávněn počínaje druhým kalendářním rokem trvání nájmu jednostranně k 1. 1. příslušného kalendářního roku zvýšit sjednané nájemné o míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok, příp. kalendářní roky, pokud míra inflace přesáhne jednorázově, příp. kumulativně, hodnotu 1 %. Zvýšené nájemné bude uplatněno písemným oznámením pronajímatele nájemci.

6) Při uzavření této smlouvy složí nájemce na účet pronajímatele, vedený u ČNB Praha 1, Na Příkopě 28, č. ú. ……………0, kauci ve výši 100.000,- (slovy: jedno sto tisíc korun českých), která bude po ukončení platnosti smlouvy vrácena nájemci bezhotovostně na bankovní účet nájemce, uvedený v záhlaví této smlouvy, nejpozději do 10 pracovních dnů od předání a převzetí Předmětu nájmu, nebude-li použita na případnou úhradu oprav poškozených Movitých věcí či Nemovitosti, případně na úhradu nedoplatku nájemného za Předmět nájmu (včetně souvisejících služeb).

**V. Práva a povinnosti pronajímatele**

1) Povinnosti pronajímatele:

1. přenechat protokolárně Předmět nájmu nájemci tak, aby jej mohl užívat ke sjednanému účelu,
2. udržovat Nemovitost, ve které se nachází Nebytové prostory v takovém stavu, aby Nebytové prostory mohly sloužit k tomu užívání, pro které byly pronajaty,
3. zajistit nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu trvání nájmu,
4. provádět údržbu Nemovitosti a její nezbytné opravy,
5. sjednat, případně udržovat aktivní pojištění Nemovitosti a jejího příslušenství a zařízení, ve které se nachází Nebytové prostory,
6. zajistit ostrahu Nemovitosti v době po uzavření restaurace provozované nájemcem.

2) Práva pronajímatele:

a) vstupovat do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu, servisu, oprav majetku a zařízení po předchozí dohodě s nájemcem,

b) požadovat od nájemce přiměřenou slevu poskytovaných služeb a sortimentu na vlastních akcích oproti ceníkovým cenám nájemce v úrovni 20-30%, nedohodnou-li se smluvní strany jinak,

c) požadovat od nájemce dodržení kvality služeb po celou dobu nájmu v souladu s nabídkou ve výběrovém řízení zejména co se týká kvality nápojů, jídla, sortimentu, cen, obsazenosti dostatečným počtem personálu, úklidu, rozsahu provozní doby atp.

3) Pronajímatel neodpovídá za vady Předmětu nájmu, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly, jakož i za vady Předmětu nájmu, které jsou zjevné a které nebrání užívání Předmětu nájmu.

**VI. Práva a povinnosti nájemce**

1) Povinnosti nájemce:

1. nájemce prohlašuje, že je držitelem všech oprávnění, která jsou v souladu s příslušnými právními předpisy nezbytná pro provozování restaurace a též pro další předměty podnikání a činnosti, které bude v Nebytovém prostoru vykonávat,
2. nájemce je při plnění svých závazků vyplývajících z této smlouvy povinen postupovat s vynaložením náležité odborné péče, udržovat Předmět nájmu ve stavu odpovídajícím obecně závazným právním předpisům a příslušným technickým normám umožňujícím provozování restaurace v souladu s touto smlouvou. Nájemce se zavazuje po celou dobu účinnosti této smlouvy udržovat všechna úřední povolení nezbytná k provozování restaurace tak, aby bylo dosaženo účelu této smlouvy,
3. užívat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, výhradně ke sjednanému účelu, hradit stanovené nájemné a služby,
4. provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu předepsaným způsobem – tj. zejména Nebytové prostory uklízet a v případě potřeby vymalovat, provádět drobné opravy plynoucí z užívání atp.; tato povinnost se vztahuje i na prostory dle čl. II., odst. 3. této smlouvy (WC),
5. neprodleně po zjištění oznámit pronajímateli, že Předmět nájmu má vadu, kterou je dle dikce této smlouvy povinen odstranit pouze pronajímatel,
6. ukáže-li se během doby nájmu potřeba provést nezbytnou opravu na Nebytovém prostoru, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, je nájemce povinen tuto opravu strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci,
7. umožnit pronajímateli po jeho předchozím upozornění kontrolu Předmětu nájmu, případně prohlídku Předmětu nájmu za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby s tím, že intenzitou těchto prohlídek a kontrol nebude nájemce nadměrně a bezdůvodně zatěžován,
8. dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování Předmětu nájmu, jakož i předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a hradit veškeré případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány,
9. zajišťovat na své náklady a odpovědnost nejméně 1x ročně od poslední pravidelné revize anebo servisu pravidelný servis, opravy a revize pronajatých Movitých věcí, zajišťovat nejméně 1x ročně pravidelné revize elektrických zařízení (spotřebičů), které vnese a bude užívat v Nebytovém prostoru,
10. předkládat bezodkladně pronajímateli v písemné formě servisní, revizní protokoly a zprávy dle čl. VI. odst. 1), písm. i), této smlouvy; pronajímatel má právo pořídit si kopii takových protokolů a zpráv vč. souvisejících listin pro své potřeby, jakož i právo na stejnopis revizního protokolu či servisní zprávy, budou-li zhotoviteli servisu, revize či opravy takové listiny vydány ve více stejnopisech,
11. hradit veškeré poplatky související s provozováním Předmětu nájmu, a to včetně poplatků za odvoz a likvidaci odpadu,
12. upravit Nebytové prostory po dohodě s pronajímatelem co do mobiliáře, čalounění, textilu, záclon, závěsů a podhledů a výzdoby a s jeho souhlasem a udržovat tyto doplňky v řádném a čistém stavu,
13. neodstraňovat mobiliář pronajímatele a nevybavovat prostory dalším mobiliářem bez předchozí dohody a souhlasu pronajímatele,
14. uchovat kvalitní vizuální výraz Nebytových prostor a používané grafiky,
15. udržovat provozní schéma funkční co do přístupů do pronajatých prostor (nelze zamykat trvale ani jeden ze vstupů do společných prostor Budovy z provozních důvodů), v případě, že nájemce dojde k závěru, že provoz vyžaduje omezení vstupů, získá nejprve souhlas pronajímatele,
16. poskytnout pronajímateli přiměřenou slevu svých služeb a sortimentu na akcích pořádaných pronajímatelem oproti ceníkovým cenám nájemce v úrovni 20-30%, nedohodnou-li se smluvní strany jinak,
17. udržovat kvalitu poskytovaných služeb po celou dobu nájemního vztahu v souladu s nabídkou nájemce učiněnou ve výběrovém řízení, zejména co se týká kvality nápojů, jídla, sortimentu, cen, obsazenosti dostatečným počtem personálu, úklidu Předmětu nájmu, rozsahu provozní doby atp.,
18. mít po celou dobu platnosti nájemní smlouvy uzavřenou pojistnou smlouvu, jejímž předmětem bude přiměřené pojištění odpovědnosti nájemce za škodu na životě, zdraví a majetku způsobené pronajímateli či třetím stranám v souvislosti s činností nájemce podle této smlouvy, a to ve výši pojistného plnění nejméně 5.000.000,- Kč,
19. zajistit na své náklady odvoz a likvidaci gastro odpadu a tříděného odpadu vzniklého provozem restaurace.

2) Nájemce je na vlastní náklady povinen dodržovat veškeré platné právní předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární předpisy.

3) Nájemce nemá právo v Nebytovém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, stejně jako nemá právo Předmět nájmu pronajmout třetí osobě. Toto ustanovení se netýká provozování cateringu při akcích pořádaných pronajímatelem nebo s jeho souhlasem v prostorách muzea.

4) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoli změny na Předmětu nájmu.

5) Nájemce je oprávněn:

1. oznámí-li řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.
2. trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.
3. jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo na prominutí nájemného, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
4. v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.
5. provést změnu Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

6) Nájemce je oprávněn užívat pro převoz dodaného zboží nákladní výtah a chodby v Budově pronajímatele; tyto prostory však musí bezodkladně uvolnit a v těchto prostorech nesmí zboží či jiné předměty v žádném případě skladovat, zejména ne před vstupem do svých prostor v 1 PP.

7) Nájemce je s ohledem na provoz muzea pronajímatele v Budově povinen zavážet zboží do 10:00 hod každého dne, kdy po 10.00 hod musí být dvůr Budovy k dispozici pronajímateli. V případě, že dodavatel nájemce tuto lhůtu (hodinu) nedodrží, pronajímatel tuto skutečnost reflektuje až na případy, kdy bude dvůr sám využívat (např. k přepravě pro účely muzejní činnosti). V takovém případě je nájemce povinen možnost vyložení dodaného zboží předem projednat s kontaktní osobou pronajímatele.

8) Nájemce je oprávněn v pronajatých Nebytových prostorech pořádat vlastní akce, a to případně i přes běžnou otevírací dobu. V každém takovém případě je však povinen s týdenním předstihem v písemné formě či elektronickou poštou požádat o písemný souhlas pronajímatele, který je povinen do tří dnů od obdržení žádosti sdělit nájemci své stanovisko. Nesdělí-li v tomto termínu pronajímatel nájemci své stanovisko k chystané akci, předpokládá se, že s ní souhlasí. V případě termínové kolize akce plánované nájemcem a akce pronajímatele se smluvní strany dohodly tak, že má vždy přednost akce pronajímatele, byla-li ohlášena nájemci s týdenním předstihem.

9) Nájemce je povinen pronajímateli s 14 denním předstihem sdělit pronajímateli případnou změnu otevírací doby či uzavření pro veřejnost při pořádání privátních akcí nájemce. Pro takové případy platí bez výjimky ustanovení odst. 8) tohoto článku této smlouvy.

**VII. Otevírací doba restaurace, firemní štít, reklama**

1) Otevírací dobu restaurace je každé úterý až neděle nejdříve od 10:00 hod nejpozději do 23:00 hod (dále jako „otevírací doba“). Krátkodobé změny otevírací doby oproti provozním podmínkám je nájemce pronajímateli povinen oznámit nejpozději 7 dnů před požadovanou změnou. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nelze takovou změnu uskutečnit.

2) Nájemce zajistí, aby jeho zaměstnanci po konci otevírací doby opustili Nebytové prostory do jedné hodiny po uzavření restaurace (konci otevírací doby). V mimořádných případech lze po předchozím ohlášení a písemném souhlasu pronajímatele umožnit konání akce do 24:00 hod s tím, že nájemce (jeho zaměstnanci a třetí osoby) v takovém případě opustí Nebytové prostory do 1 hodiny od ukončení takové akce.

3) V případě, že nájemce uskuteční s předchozím písemným souhlasem pronajímatele mimořádnou akci anebo provoz restaurace v čase mimo běžnou otevírací dobu dle odst. 1) tohoto článku, je nájemce povinen uhradit pronajímateli náklady vynaložené pronajímatelem na ostrahu Nemovitosti ve výši 250 Kč/osoba ostrahy, a to za každou započatou hodinu do doby opuštění Nebytových prostor zaměstnanci nájemce a třetími osobami.

4) V případě, že nájemce otevře pro veřejnost pronajaté prostory v době, kdy je muzeum pronajímatele uzavřeno pro veřejnost, je nájemce povinen na svůj náklad provádět průběžný úklid společných WC a přilehlých chodeb Budovy (čl. II. odst. 3) této smlouvy) po celou dobu otevření restaurace tak, aby byly prostory WC uklizené i po ukončení mimořádně akce.

5) Nájemce je oprávněn umístit do pronajatých prostor reklamy jiných právních subjektů pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Obsah reklamy musí být v souladu s ustanoveními zákona č. 40/1995 Sb., o regulaci reklamy, v platném znění (zejména s ustanovením § 2c tohoto zákona) a etickým kodexem Rady pro reklamu.

6) Cedule, vývěsky a jiná návěští s informacemi o provozní době restaurace, o jejím uzavření a jinými provozními informacemi (např. denní nabídka) se nájemce zavazuje vyhotovovat ve formě a vzhledu schváleném pronajímatelem s ohledem na muzejní činnost pronajímatele.

**VIII. Údržba, opravy, obnova**

## 1) Nájemce je povinen na své náklady provádět veškerou údržbu, opravy a pravidelné revize Movitých věcí specifikovaných v Přílohách č. 2 a č. 3 této smlouvy.

## 

## 2) V souvislosti s plněním závazku podle předchozí věty je nájemce povinen na vlastní náklady zajistit plnou a bezpečnou provozuschopnost Movitých věcí, zabezpečovat pravidelné práce, jejichž cílem je odstranit nebo zpomalit vliv působení vnějších (např. povětrnostních nebo fyzikálních) vlivů na Nebytový prostor a Zařízení, zabezpečovat soulad veškerých technologií, zařízení a sítí a jejich provoz s platnými a účinnými obecně závaznými právními předpisy a technickými normami, a z výše uvedených důvodů především:

## provádět nejméně 1 x ročně pravidelné revize elektrických a dalších zařízení v souladu s příslušnými obecně závaznými předpisy a technickými normami;

## výměny sifonů, opravy vodovodních výtoků, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, dřezů, splachovačů, infrazářičů, vestavěných a přistavěných skříní;

## údržbu (revize a servis) chladících, chladírenských, ventilačních nebo klimatizačních technologií;

## 3) Pro vyloučení všech pochybností se smluvní strany dohodly, že po celou dobu trvání této smlouvy je nájemce povinen Předmět nájmu udržovat.

**IX. Skončení nájmu**

1) Při odevzdání Předmětu nájmu je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do Předmětu nájmu vložil nebo vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata Předmětu nájmu nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání.

2) Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku III. této smlouvy.

3) Zanikne-li Nebytový prostor během doby nájmu, nájem skončí. Zanikne-li Nebytový prostor zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

4) Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být prokazatelně doručena druhé smluvní straně. Zákonná tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

5) Nájemce může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) OZ, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

6) Pronajímatel může vypovědět nájem z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) OZ, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

7) Bude-li nájemce provádět v Nebytovém prostoru jakoukoli jinou činnost než činnost uvedenou v této smlouvě, bude pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. V případě odstoupení se tato smlouva ruší ke dni prokazatelného doručení oznámení o odstoupení od smlouvy nájemci.

8) Pronajímatel je dále oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že vznikne na jeho straně naléhavá potřeba k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti dle zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, a to s okamžitou platností.

9) Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi

10) Nájemce je povinen odevzdat Předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do Předmětu nájmu a v jeho užívání.

11) Nájemce je povinen odevzdat Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.

12) Nájemce je povinen odstranit v Předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota Předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty Předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

13) Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu Nebytových prostor, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození Nebytových prostor nebo Nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

14) Nevyklidí-li nájemce Nebytové prostory ani do dvou týdnů ode dne skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn tyto Nebytové prostory vyklidit sám, věci nájemce vystěhovat a na náklady nájemce uskladnit na místě k tomu ručeném.

15) Zůstane-li v Předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

16) Vyklidí-li nájemce Nebytový prostor v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

**X. Odpovědnost za škodu a smluvní pokuty**

1) Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na Předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby v rámci provozu podnikání nájemce (provozu restaurace dle této smlouvy). Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

2) Za prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo nákladů na služby má pronajímatel právo účtovat nájemci smluvní pokutu 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

3) Pro případ porušení povinnosti nájemce dle čl. VI. odst. 1) písm. m), r), s), odst. 2) této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý započatý den prodlení. Pro případ porušení povinností nájemce dle čl. VI. odst. 6), 7) a č. VII. odst. 2), 3), 4), 5) této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč za každý případ, pro případ porušení povinností nájemce dle čl. VI. odst. 3), 8), 9) a čl. VIII. odst. 1) této smlouvy smluvní pokutu ve výši 15 000,- Kč za každý případ.

4) Nevyklidí-li nájemce Nebytové prostory ke dni skončení nájmu, je povinen za dobu od skončení nájmu do vyklizení prostor platit pronajímateli smluvní pokutu, a to ve výši 1 000,- Kč za každý, byť i započatý den prodlení. Dále je nájemce povinen po celou dobu platit nájemné. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

5) Smluvní strany vylučují užití ustanovení § 2050 občanského zákoníku. Vedle smluvní pokuty se tak hradí náhrada případné škody, a to v celé její výši. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok smluvních stran na náhradu škody, popřípadě právo na odstoupení od smlouvy.

**XI. doručování a kontaktní osoby**

## 1) Veškeré žádosti, oznámení či jiná sdělení doručovaná dle této smlouvy nebo týkající se této smlouvy jednou ze smluvních stran druhé smluvní straně vyžadují písemnou formu, musí být v českém jazyce (nedohodnou-li se smluvní strany jinak) a musí být doručeny některým z následujících způsobů: a) osobním předáním písemnosti; b) doručením prostřednictvím doporučené pošty; c) e-mailem na adresy (kontaktní údaje) uvedené v této smlouvě.

2) Údaje potřebné pro doručování mohou být měněny jednostranně oznámením doručeným druhé smluvní straně, a to osobním předáním nebo doručením prostřednictvím doporučené pošty. Změna těchto údajů se nepovažuje za změnu této smlouvy.

3) Jakákoliv písemnost doručovaná podle odst. 1. tohoto článku bude považována za doručenou,

1. je-li doručováno osobním předáním či doporučenou poštou okamžikem, kdy adresát potvrdí převzetí či převzetí odmítne,
2. je-li doručováno e-mailem, v okamžiku obdržení potvrzení o přijetí e-mailu odeslaného na e-mailovou adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě.

4) Kontaktní osoby pronajímatele:

- ve věcech smluvních:

- ve věcech provozních:

5) Kontaktní osoba/y nájemce:

- ve věcech smluvních:

- osoba odpovědná ve věcech provozních:

**XII. Závěrečná ustanovení**

1) Tato smlouva je uzavřena v souladu s podmínkami výběrového řízení na Předmět nájmu a řídí se obecně závaznými právními předpisy, zejména pak OZ.

2) Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, dva jsou určeny pro pronajímatele a jeden pro nájemce**.**

3) Tato smlouva může být měněna pouze formou vzestupně číslovaných dodatků vyhotovených v listinné podobě (formě) a podepsaných oběma smluvními stranami. Listinná písemná forma se sjednává i pro právní jednání o zániku smlouvy.

4) Tato smlouva je platná od okamžiku podpisu oběma smluvními stranami a účinná od okamžiku vložení do registru smluv dle zvláštního zákona. Vložení do registru smluv zajistí pronajímatel. Smluvní strany souhlasí s tím, že podepsaná smlouva může být v elektronické podobě zveřejněna v registru smluv, případně na jiném místě, bude-li k tomu pronajímatel podle platných právních předpisů povinen, a to bez časového omezení.

5) Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, cítí se být jejím obsahem vázány a na důkaz dohody o všech článcích této smlouvy připojují své podpisy.

6) Nedílnou součástí této smlouvy tvoří přílohy:

Příloha č. 1 - plán pronajatých prostor (půdorysy);

Příloha č. 2 - seznam movitých věcí (nábytek);

Příloha č. 3 - seznam movitých věcí (gastro technologie).

V Praze dne V Praze dne 14. 3. 2022

Za pronajímatele: Za nájemce:

…………………………………. ……………………………….

Uměleckoprůmyslové museum v Praze PAZ-INVESTMENT s.r.o.

PhDr. Helena Koenigsmarková Avi Ben Perets, Igor Krips

ředitelka