

**SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ
PRODEJEN UPOMÍNKOVÝCH PŘEDMĚTŮ
VE STŘEDNÍM TRAKTU NOVÉHO PALÁCE,
OBRAZÁRNĚ PRAŽSKÉHO HRADU
A V ZELENÉ SVĚTNICI STARÉHO KRÁLOVSKÉHO PALÁCE**

Správa Pražského hradu

sídlem: Hrad I. nádvoří č.p. 1, Hradčany, 119 08 Praha 1

IČ: 49366076

DIČ: CZ49366076

právní forma: příspěvková organizace

zastoupena: Ing. Ivo Velíškem, CSc., ředitelem

bankovní spojení: ..., č. účtu: ...

(dále jen „pronajímatel“)

a

Prag Art Collection s.r.o.

zastoupena: Waltherem Hofmannem, jednatelem

sídlem: Hrad I. nádvoří 1, Hradčany, 119 00 Praha 1

IČ: 25134922

DIČ: CZ25134922

zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 52594

bankovní spojení: ..., č. účtu: ...

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „zákon“), tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání.

**I.
Pronajímatel**

Pronajímateli přísluší hospodařit s budovami čp. 1, Nový palác a Starý Královský palác, umístěnými na pozemku parc. č. 1, katastrální území Hradčany, obec Praha, zapsanými na listu vlastnictví č. 34, pro katastrální území Hradčany, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu a je oprávněn přenechat prostory, které se nacházejí ve shora uvedené nemovitosti do nájmu.

**II.
Nájemce**

Nájemce je obchodní společností podnikající, na základě zápisu v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 52594, v předmětu podnikání: koupě

zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej, a dále živnostenského oprávnění vydaného Živnostenským odborem Obvodního úřadu městské části Praha 1 pod č.j. ŽIO/6069/00/Kar/Z2 ze dne 17.8.2000, v předmětu podnikání: koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej. Kopie výpisu z obchodního rejstříku nájemce a výše uvedeného živnostenského oprávnění tvoří nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy.

K výkonu své činnosti potřebuje nájemce nebytové prostory pronajímatele specifikované v čl. III. této smlouvy nacházející se v budovách uvedených v čl. I. této smlouvy.

III. Popis předmětu nájmu

Jedná se o tři prodejní místa v areálu Pražského hradu. „Centrální prodejní“ místo je situováno v průchodu mezi II. a III. hradním nádvořím, na hlavní turistické trase. Součástí těchto prostor jsou kancelářské a skladovací prostory a přilehlé zázemí toalety s kuchyňkou a úklidovou komorou. Druhým prodejním místem je část vstupní haly do Obrazárny Pražského hradu na II. hradním nádvoří. Třetí prodejní místo je situováno v Zelené světnici Starého královského paláce. Vestibul Obrazárny a Zelená světnice, ve kterém se nachází druhé a třetí prodejní místo, jsou přístupné bezplatně.

Nebytové prostory o **souhrnné výměře 208 m²** se nachází v prvním nadzemním podlaží objektu čp. 1, Nového paláce a Starého Královského paláce, specifikovaného v čl. I. této smlouvy.

Nebytové prostory se skládají z těchto prostor:

1. část vestibulu Obrazárny Pražského hradu v Novém paláci o výměře 25 m²
2. část středního traktu Nového paláce o výměře 131 m²

Uvedené nebytové prostory ve Středním traktu se skládají z těchto místností:

■ Knihkupectví č. 2	(č.02)	40,3 m ²
■ Knihkupectví č. 1	(č.03)	62,8 m ²
■ Kancelář a sklad	(č.04)	18,7 m ²
■ Čajová kuchyňka	(č. 05)	5,0 m ²
■ toalety	(č. 06)	2,8 m ²
■ úklidová komora	(č.13)	1,3 m ²
■ Celkem		130,9 m²

3. část Zelené světnice Starého Královského paláce o výměře 52 m².

Uvedené prostory jsou přesně specifikovány ve výkresové dokumentaci tvořící přílohu č.2., která je nedílnou součástí této smlouvy.

(vše dále označováno jako „**předmět nájmu**“).

IV. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci od data účinnosti této smlouvy předmět nájmu za tím účelem, aby jej nájemce užíval k provozování prodejen produktů Správy Pražského hradu a dalšího zboží zaměřeného na prezentaci Pražského hradu jako doplňkového

sortimentu tj. upomínkových předmětů blíže specifikovaných v nedílné příloze č. 4 této smlouvy a pro činnosti s tím související, a to v souladu se svým záměrem a potřebou. Změny či rozšíření sortimentu podléhají předchozímu písemnému schválení pronajímatelem.

2. Podle dohody účastníků bude v předmětu nájmu umístěna provozovna nájemce, určená k podnikání, s tím, že předmět podnikání v této provozovně se stanoví takto: koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej - vyjma zboží uvedeného v příl. zák. č. 455/1991 Sb., v úplném znění a tímto zákonem vyloučeného z prodeje a zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu.
3. Nájemce je současně povinen plnit povinnosti vyplývající ze smlouvy o vzájemné spolupráci, která věcně doplňuje nájemní smlouvu uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem. Dle smlouvy o vzájemné spolupráci se nájemce mimo jiné zavazuje prodávat zboží pronajímatele, a to i na místech pronajímatelem určených. V případě, že nájemce poruší kterékoliv z podstatných ustanovení smlouvy o vzájemné spolupráci a nezjedná nápravu ani po předchozím písemném upozornění, bude toto pronajímatelem považováno za užívání prostor v rozporu se smlouvou ve smyslu s ustanovením **V. Doba nájmu** odst. 2, čl. 2.1., písmena b) této smlouvy a může být ze strany pronajímatele důvodem k odstoupení od smlouvy.

V.

Doba nájmu

1. Nájem předmětu nájmu, specifikovaného v čl. III. této smlouvy, se sjednává na dobu **určitou**, a to **od 1.1.2017 do 31.12.2019**.
2. *2.1. Pronajímatel může kdykoliv odstoupit od této smlouvy, jestliže:*
 - a) v souladu s ustanovením § 27 odstavec 1 zák.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, bude-li potřebovat předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti či jeho využitím dosáhne účelnějšího či hospodárnějšího využití při zachování hlavního účelu, ke kterému mu předmětu nájmu slouží, anebo je-li to účelné před konečným naložením s předmětem výpůjčky, u které bylo rozhodnuto o trvalé nepotřebnosti
 - b) nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, (tj. zejména nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou či obecně závaznými právními předpisy, nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda a nájemce užívá takovým způsobem předmět nájmu i přes písemnou výstrahu pronajímatele, nájemce, ač byl písemně upomenut, nezaplatil splatné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného),
 - c) s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit,
 - d) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal.

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

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

- a) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného či úhrad za média a služby,
- b) bylo rozhodnuto o odstranění stavby či změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu,
- c) nájemce přenechá předmět nájmu či jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

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

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

Pro případ výpovědi se sjednává tříměsíční 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. V., odst. 1 dohodou.

VI. Nájemné

1. Užívání předmětu nájmu se sjednává za úplatu - nájemné se sjednává dohodou účastníků ve výši:
4.651.460,- Kč (slovy: čtyřmiliónyšestsetpadesátjedentisícčtyřistašedesát korun českých) ročně za prodejny ve Středním traktu a v Obrazárně Nového paláce,
1.060.194,- Kč (slovy: jedenmiliónšedesátisícjedenstodevadesátčtyři koruny české) ročně za prodejnu v Zelené světnici Starého Královského paláce,
celkem 5.711.654,- Kč (slovy: pětmiliónšedemsetjedenácttisícšestsetpadesátčtyři koruny české) **ročně za celý předmět nájmu.**
2. Nájemné je splatné v **měsíčních splátkách dopředu** (1/12 ročního nájemného), vždy nejpozději do 10. dne měsíce za který platba přísluší, a to převodem z účtu nájemce na k tomuto účelu pronajímatelem označený účet: ..., č. účtu ..., pod variabilním symbolem ...
3. Nájemné bude pronajímatelem valorizováno jednou ročně procentuální hodnotou indexu spotřebitelských cen ČSÚ (CPI – Consumer Price Index), zveřejněného za předchozí kalendářní rok, a to počínaje rokem 2018. Zvyšovat se bude plná výše nájemného za předchozí období. O zvýšení nájemného informuje pronajímatel nájemce dopisem nejpozději do 31. března příslušného roku, nájemné se takto zvyšuje s účinností od 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.

VII. Média

Za média (služby) poskytovaná pronajímatelem nájemci, se zavazuje nájemce platit pronajímateli příslušné úhrady, na účet označený za tímto účelem pronajímatelem – tj. ..., číslo účtu ... tak, jak níže následuje:

1.1. Elektrická energie

- 1.1.1. 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 počáteční stavy měřidel elektrické energie.
- 1.1.2. V části vestibulu **Obrazárny v Novém paláci** budou náklady na spotřebovanou elektrickou energii účtovány nájemci pronajímatelem na základě odečtu stavu poměrového 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, 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. Roční vyúčtování bude provedeno po ukončení zúčtovacího období, nejpozději však do konce dubna, na základě daňového dokladu (faktury) s vyúčtováním zaplacených záloh, splatného dnem na něm uvedeným.
- 1.1.3. V části **Středního traktu Nového paláce** budou náklady na spotřebovanou elektrickou energii účtovány nájemci pronajímatelem na základě odečtu stavu poměrového 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, 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. Roční vyúčtování bude provedeno po ukončení zúčtovacího období, nejpozději však do konce dubna, na základě daňového dokladu (faktury) s vyúčtováním zaplacených záloh, splatného dnem na něm uvedeným.
- 1.1.4. V části **Zelené světnice Starého Královského paláce** budou náklady na spotřebovanou elektrickou energii účtovány nájemci pronajímatelem na základě odečtu stavu poměrového 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, 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. Roční vyúčtování bude provedeno po ukončení zúčtovacího období, nejpozději však do konce dubna,

na základě daňového dokladu (faktury) s vyúčtováním zaplacených záloh, splatného dnem na něm uvedeným.

- 1.1.5. V případě výpadku elektrického proudu či poruchy elektrické sítě je k dispozici nepřetržitý dispečink Energocentra na tel.: ... nebo tel.: ...

1.2. Teplo a chlad

- 1.2.1. Úhrada za **teplo** v prostorách prodejny ve vstupní hale Obrazárny přízemí Severního křídla je stanovena paušální částkou **Kč 1.000,- ročně** (slovy: jedentisíc korun českých) včetně příslušné sazby DPH a je splatná jednorázově ke konci běžného roku na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem, splatného dnem na něm uvedeným.
- 1.2.2. Úhrada za **teplo** v prostorách prodejny v přízemí Středního křídla se vstupem z průjezdu je stanovena paušální částkou **Kč 4.000,- ročně** (slovy: čtyřtisíce korun českých) včetně příslušné sazby DPH a je splatná jednorázově ke konci běžného roku na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem, splatného dnem na něm uvedeným.
- 1.2.3. Částka je stanovena na základě aktuální ceny tepla Pražského hradu. V případě změny ceny tepla o 10% a více, bude příslušně upravena i paušální částka. Vyrovnaní změny ceny tepla bude provedeno ke konci běžného roku.
- 1.2.4. Nájemce má právo kontroly naměřených hodnot a způsobu výpočtu spotřeby tepla. Nájemce umožní podle potřeby pracovníkům pronajímatele - obor tepelná technika - vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly a oprav topení.
- 1.2.5. Chlad nebude po dohodě smluvních stran v předmětu nájmu poskytován.

1.3. Studená a teplá voda

- 1.3.1. Úhrada nákladů za **odebranou studenou pitnou vodu a vypouštěné odpadní vody** (vodné a stočné) **v prostorách prodejny ve Středním traktu a jejího zázemí** bude nájemci účtována dle skutečné spotřeby, určené na základě údajů dle odečtu stavu podružného vodoměru, za tímto účelem pronajímatelem instalovaného. Z důvodu kontinuity nájemního vztahu nebude zjišťován počáteční stav měřidla.
- 1.3.2. Nájemce je povinen platit pronajímateli 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, 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. Roční vyúčtování bude provedeno po ukončení účetního období, nejpozději však do konce dubna, na základě daňového dokladu (faktury), splatného dnem na něm uvedeným.
- 1.3.3. Úhrada za **odebranou teplou vodu v prostorách prodejny ve Středním traktu a jejího zázemí** 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 nebude zjišťován počáteční stav měřidla.

- 1.3.4. Nájemce je povinen platit pronajímateli čtvrtletně zálohy na úhradu za odběr teplé vody (I., II., III. a IV. kalendářní čtvrtletí) předem ve výši 25% skutečné spotřeby v předchozím roce, 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. Roční vyúčtování bude provedeno po ukončení účetního období, nejpozději však do konce dubna, na základě daňového dokladu (faktury), splatného dnem na něm uvedeným.
- 1.3.5. Náklady za odebranou **studenou a teplou vodu** v prostorách Obrazárny PH a Zelené světnice Starého Královského paláce jsou stanoveny paušální částkou ve výši **5.000,- Kč** (slovy: pět tisíc korun českých) včetně příslušné sazby DPH **ročně**. Částka je splatná **předem**, a to ve **čtvrtletních splátkách** na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem ve výši **Kč 1.250,-** (slovy: jedentisícdvěstěpadesát korun českých), splatného dnem na něm uvedeným.
- 1.3.6. 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 ...
- 1.3.6. Nájemce se stává provozovatelem TZB – ZTI (vnitřní vodovod dle ČSN 75 6760 a vnitřní kanalizace dle ČSN 73 6760).

1.4. Telefon

- 1.4.1. V předmětu nájmu jsou zavedeny **dvě telefonní linky**: ..., které je nájemce oprávněn používat. Nájemce se zavazuje hradit za užívání těchto telefonních přístrojů měsíčně částku odpovídající skutečně vynaloženým nákladům na provoz těchto linek ústřednou SPH a dále telefonní hovory dle skutečného počtu ve výši účtované pronajímateli poskytovatelem telefonických služeb. Pronajímatel poskytne nájemci na těchto linkách službu „Veřejný internet Pražského hradu“. Za tuto a další sjednané služby se nájemce zavazuje hradit měsíčně paušální částku odpovídající nákladům na zřízení a provoz této služby. Na celkovou částku bude pronajímatelem vystaven měsíčně daňový doklad (faktura), splatný dnem na něm uvedeným.
- 1.4.2. Požadavky na jakékoli změny ohledně telefonů zasílá nájemce písemně k rukám ředitele odboru informačních technologií pronajímatele, poruchy hlásí na tel.: ...

1.5. Odvoz odpadu

Náklady na **odvoz odpadu** jsou stanoveny paušální částkou ve výši **Kč 18.000,-** za rok (slovy: osmnáct tisíc korun českých) včetně příslušné sazby DPH. Částka je splatná jednorázově předem, vždy k začátku běžnému kalendářnímu roku, na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem.

VIII.

Smluvní pokuta

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pro případ opožděných plateb nájemného či plateb na úhradu médií, 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, záloh a paušálních částek na úhradu elektrické energie, vodného a stočného studené a teplé vody či jejich ročního vyúčtování, plateb za telefon a odvoz odpadu 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.

IX. Změny okolností

1. Dle ustanovení § 27 odst. 6 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, neudělí pronajímatel předchozí souhlas s převodem nájmu v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti nájemce.
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 nebo místa podnikání,
- 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.

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

X. Úpravy předmětu nájmu

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

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 nebytových prostor 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 užíval předmět nájmu do 31.12.2016 na základě nájemní smlouvy č.j. SPH 1658/2010 ze dne 16.9.2010, ve znění jejího pozdějšího dodatku č. 1, 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 příslušnosti k hospodaření pronajímatele.
Za porušení této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 25 000,- (slovy dvacetpět tisíc korun českých).
2. Nedílnou přílohu č. 4 této smlouvy tvoří podrobný soupis prodávaného zboží s tím, že jakékoliv změny či rozšíření tohoto seznamu podléhají předchozímu písemnému schválení pronajímatelem. V případě porušení povinnosti dle tohoto odstavce 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.
Za porušení této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 25 000,- (slovy dvacetpět tisíc korun českých).
3. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit komplexní a pravidelnou běžnou údržbu předmětu nájmu (dále jen „běžná údržba“), 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.
Udržovací práce podle § 104 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, podléhají povinnosti ohlášení prací stavebnímu úřadu prostřednictvím pronajímatele.
Dále se nájemce zavazuje provádět úklid předmětu nájmu na vlastní náklady.
Za nesplnění každé povinnosti uvedené v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnáct tisíc 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 – prodejních míst ve Středním traktu a v Zelené světnici Starého Královského paláce, a to prostřednictvím centrální klíčnice Pražského hradu na základě karty externího pracovníka, vydané dle seznamu oprávněných osob nájemce předaného Odboru nemovitého majetku SPH. Vestibul Obrazárny Pražského hradu odemykají pracovníci pokladní a kustodní služby Pražského hradu.
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 jedent tisíc 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 U Pražského mostu.
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 ...
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 nebytový prostor, 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 9.00 do 16.00 hodin. 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 pět tisíc korun českých).
13. Osazení, umístění a charakter informačních tabulí nájemce podléhá předchozímu písemnému schválení pronajímatelem.
Za porušení tohoto ustanovení se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 10 000,- (slovy deset tisíc 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., 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 celém 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 pět tisíc 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 deset tisíc 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. Nájemce je oprávněn spoluzívat přilehlé návštěvnické toalety ve vstupním vestibulu Starého Královského paláce a v Obrazárně Pražského hradu.
19. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci nerušený výkon práva nájmu.

XIII.

Podnájem

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

V případě porušení tohoto odstavce bude toto pronajímatelem považováno za užívání nebytových prostor v rozporu se smlouvou ve smyslu ustanovení článku V. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.2. písm. c) a může být ze strany pronajímatele důvodem k výpovědi.

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.: ...). Změnu v této osobě může pronajímatel provést jednostranným písemným oznámením nájemci.
2. Za nájemce je oprávněn jednat pan ..., tel. ...
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.

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 objektu. 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, nepříčí se dobrým mravům a neodporuje zákonu a dále 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 dnem podpisu, účinnosti pak dnem 1.1.2017. Je vyhotovena v pěti vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží po třech a nájemce po dvou vyhotoveních.

Přílohy:

- Příloha č. 1 výpis z obchodního rejstříku, živnostenské oprávnění, počet listů 2
- Příloha č. 2 specifikace předmětu nájmu (výkresová dokumentace), počet listů 3
- Příloha č. 3 seznam interních předpisů, počet listů 1
- Příloha č. 4 podrobný soupis prodáváného zboží, počet listů 2

Pražský hrad, dne

Pražský hrad, dne

.....

.....

Walther Hofmann

jednatel

Prag Art Collection s.r.o.

(nájemce)

Ing. Ivo Velíšek, CSc.

ředitel

Správa Pražského hradu

(pronajímatel)