

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ OBCHODU VE ZLATÉ ULÍČCE ČP. 22

## **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: ..., č. účtu: ...

**(dále jen „pronajímatel“)**

a

## **VITALIS, s.r.o.**

sídlem: U Železné lávky 568/10, 118 00 Praha 1 – Malá Strana

zastoupena: Dr. Haraldem Salfellnerem, Ph.D., jednatelem

IČO: 49355571

DIČ: CZ49355571

bankovní spojení: ..., č. účtu: ...

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 19716

**(dále jen „nájemce“)**

## **I.**

### **Preambule**

Tato smlouva se uzavírá na podkladě výběru nejvhodnější nabídky na uzavření smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání, který se nachází v areálu Pražského hradu za účelem provozování obchodu ve Zlaté uličce čp. 23 v rámci veřejné soutěže, vyhlášené dne 1.4.2022 pod č.j. SPH 474/2022 v souladu s ustanovením § 1772 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

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

## **II.**

### **Pronajímatel**

Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitými věcmi: pozemky parc. č. 54 a 55, zastavěná plocha a nádvoří, obec Praha 1, na nichž se nachází dům – objekt občanské vybavenosti - č.p. 23, v katastrálním území Hradčany, obec Praha, zapsanými na LV č. 34 pro katastrální území Hradčany, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální

pracoviště Praha, a je oprávněn přenechat prostory, které se nacházejí ve shora popsaném domě, do nájmu.

### **III. Nájemce**

Nájemce je právnickou osobou podnikající na základě zápisu v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 19716 a živnostenských oprávnění, vydaných Živnostenským odborem Úřadu městské části Praha 1, v předmětu podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

K výkonu své činnosti potřebuje nájemce prostory pronajímatele nacházející se v domě čp. 23, vše uvedené v čl. IV. této smlouvy.

### **IV. Popis předmětu nájmu**

Předmětem nájmu jsou prostory v 1. nadzemním podlaží domu uvedeného v čl. II. této smlouvy o **souhrnné výměře 34 m<sup>2</sup>**.

Uvedené prostory jsou přesně specifikovány ve výkresové dokumentaci tvořící přílohu č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Předmět nájmu je součástí národní kulturní památky Pražský hrad.

Předmět nájmu je vybaven elektroinstalací, elektrickým vytápěním v podlaze, osvětlením, hasicím přístrojem, EPS – hlásičem elektropožární signalizace a systémem EZS - elektrozabezpečovací signalizace.

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

### **V. Účel nájmu**

1. Pronajímatel pronajímá a nájemce najímá od data účinnosti této smlouvy předmět nájmu za tím účelem, aby jej nájemce užíval k provozování obchodu zaměřeného na bylinkové produkty, mýdla a přírodní kosmetiku, a pro činnosti s tím související a je podmínující, a to v souladu se svým záměrem a potřebou.
2. Podle dohody účastníků bude v předmětu nájmu umístěna provozovna nájemce, určená k podnikání s tím, že předmět podnikání se v provozovně stanoví takto: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

### **VI. Doba nájmu**

1. Nájem předmětu nájmu, specifikovaného v čl. IV. této smlouvy, se sjednává na dobu **určitou**, a to **od data účinnosti této smlouvy do 31.5.2024. Smluvní strany mezi sebou vylučují automatické prodloužení doby nájmu dle § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.**
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 předmět nájmu slouží.

- 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 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, popř. nezaplatil splatnou zálohu na úhradu za média, popř. splatné vyúčtování za úhradu jednotlivých medií, či splatnou platbu za jednotlivé služby), nebo že nájemce prodává neodsouhlasený sortiment v rozporu s článkem XIII., odst. 3 smlouvy.
- c) s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit,
- d) předmět nájmu se stane bez zavinění pronajímatele nezpůsobilý ke smluvenému způsobu užívání,
- e) 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) má být objekt, v němž se nachází předmět nájmu, odstraněn anebo přestavován tak, že to brání užívání předmětu nájmu,
- b) nájemce přenechá předmět nájmu či jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- c) nájemce porušuje hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména nikoli však výhradně tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, opatřuje nájemce předmět nájmu štíty, návěštími a podobnými znameními, popř. provádí jiné exteriérové, nebo interiérové úpravy předmětu nájmu 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 z objektivních důvodů nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
- c) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostor sloužící podnikání najal.

Pro případ výpovědi se sjednává jednoměsíční výpovědní doba, 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 odst. 1 **dohodou**.

## VII. Nájemné

1. Nájemné se sjednává dohodou účastníků ve výši **480.000,- Kč** (slovy čtyřistaosmdesát tisíc korun českých) **ročně** za celý předmět nájmu. Nájemné je osvobozeno od DPH.

2. Nájemné je splatné v **měsíčních splátkách dopředu** (1/12 ročního nájemného), vždy nejpozději do 5. dne měsíce předcházejícího měsíci, za který platba nájemného přísluší, a to převodem z účtu nájemce na k tomuto účelu pronajímatelem označený účet: ..., č. účtu: ..., variabilním symbolem je číslo ... Nájemné za první dva měsíce nájmu (v poměrné výši s ohledem na den předání předmětu nájmu nájemci) bude nájemcem uhrazeno nejpozději do 5ti dnů od účinnosti této smlouvy.
3. Rozhodným datem platby nájemného je datum připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
4. 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 2023. 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.
5. V částce nájemného nejsou zahrnuty platby na úhradu médií a služeb, jejichž poskytování je s nájmem spojeno, případně další platby sjednané dle této smlouvy.

## **VIII.**

### **Média a služby**

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

#### **1.1. Elektrická energie**

- 1.1.1. V souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, je elektrická energie přeúčtována dle skutečných nákladů na nákup z veřejné sítě, a skutečné spotřeby určené na základě údajů odečtu stavu měřidel. 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.
- 1.1.2. V předmětu nájmu budou náklady na spotřebovanou elektrickou energii účtovány nájemci pronajímatelem na základě odečtu stavu měřidel. Nájemce je povinen platit pronajímateli **čtvrtletně zálohy** (I., II., III. a IV. kalendářní čtvrtletí) na úhradu za odběr elektrické energie předem ve výši 1/4 skutečné spotřeby v předchozím roce na základě příslušné zálohové faktury vystavené pronajímatelem, splatné dnem na ní uvedeným. V prvním roce nájmu, tj. roce 2022, bude výše jednotlivých čtvrtletních záloh činit **Kč 10 000,-** (slovy desettisíc korun českých). Dojde-li k předání předmětu nájmu v červnu 2022 bude činit záloha na úhradu za odběr elektrické energie za měsíc červen 2022 částku Kč 3.500,- (slovy třitisícepětset korun českých). 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, nejpozději však do konce dubna, na základě daňového dokladu (faktury) s vyúčtováním zaplacených záloh, splatného dnem na něm uvedeným.

- 1.1.3. V případě výpadku elektrického proudu či poruchy elektrické sítě je k dispozici nepřetržitý dispečink Energocentra na tel.: ... nebo tel.: ...
- 1.1.4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně informovat pronajímatele o navyšování příkonu a instalaci nových spotřebičů nad 3,5 kW pro každý jednotlivý spotřebič.
- 1.1.5. Nájemce umožní podle potřeby pracovníkům pronajímatele Oddělení údržby nemovitostí vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly odběru.

## **1.2. Telefon a datové připojení**

- 1.2.1. V předmětu nájmu je zavedena **telefonní linka**, kterou je nájemce oprávněn používat. Nájemce se zavazuje hradit za užívání tohoto telefonního přístroje měsíčně částku odpovídající skutečně vynaloženým nákladům na provoz této linky ústřednou pronajímatele a dále telefonní hovory dle skutečného počtu v příslušném kalendářním měsíci ve výši účtované pronajímateli poskytovatelem telefonických služeb. Pronajímatel poskytne nájemci na této lince službu „Veřejný internet Pražského hradu“. Za tuto službu 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.
- 1.2.2. Požadavky na jakékoli změny ohledně telefonů zasílá nájemce písemně k rukám ředitele Odboru informačních technologií pronajímatele, poruchy hlásí na tel.: ...

## **1.3. 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 5 000,- (slovy pět tisíc korun českých) za každý případ porušení této povinnosti.*

## **IX. Smluvní pokuta**

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pro případ opožděných plateb nájemného dle článku VII. této smlouvy, či plateb na úhradu médií a služeb dle článku VIII. této smlouvy, či jejich částí dle této smlouvy, se sjednává smluvní pokuta ve výši **0,1 %** z příslušné dlužné částky za každý započatý den prodlení se zaplacením nájemného, záloh na média a/či jejich ročního vyúčtování, či jejich částí, popř. plateb za služby či jejich částí.
2. Pro případ porušení ustanovení této smlouvy se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pět tisíc korun českých), není-li pro porušené ustanovení smlouvy sjednána smluvní pokuta jiná, za každý případ porušení.

3. Veškeré smluvní pokuty sjednané touto smlouvou je nájemce povinen uhradit na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem, splatného dnem na něm uvedeným.
4. Smluvní pokuty podle této smlouvy zaplatí nájemce bez ohledu na to, zda a v jaké výši vznikla pronajímateli v této souvislosti škoda. Pronajímatel má právo na náhradu škody v plné výši vedle smluvní pokuty. Smluvní strany výslovně vylučují uplatnění ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
5. Pro případ porušení několika ustanovení této smlouvy současně má pronajímatel právo uplatnit vůči nájemci smluvní pokuty sjednané pro každý případ porušení. V takovém případě se jednotlivé smluvní pokuty sčítají.

## **X.**

### **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 nemovitým věcem uvedeným v čl. II. této smlouvy. Smluvní strany mezi sebou vylučují aplikaci ustanovení § 2307 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a to na základě § 27 odst. 6 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, tzn., že 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 jednotlivých povinností uvedených v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 1 000,- (slovy jedentisíc korun českých).
3. Smluvní strany sjednávají, že si budou písemnosti dle této smlouvy zasílat na kontakty, které jsou pro konkrétní jednání uvedené v této smlouvě či na adresu sídla smluvní strany. Smluvní strany také sjednávají, že si mohou platně zasílat jakákoli písemná právní jednání dle této smlouvy i do příslušné datové schránky formou datové zprávy (je třeba aktivace služby poštovní datová zpráva). Takové doručení, je-li v souladu s platnými právními předpisy, se považuje za platné doručení písemnosti dle této smlouvy. Smluvní strany sjednávají, že se na doručení písemností dle této smlouvy uplatní příslušné domněnky dojití dle § 573 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a dle § 18a zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v platném znění.

## **XI. 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 10 000,- (slovy desettisíc korun českých). Porušení této povinnosti bude pronajímatelem rovněž považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou ve smyslu ustanovení článku VI. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.1. písm. b) této smlouvy a může být ze strany pronajímatele důvodem k odstoupení od smlouvy.*

## **XII. Převzetí předmětu nájmu**

K datu předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, ve kterém bude zaznamenán stav předávaného předmětu nájmu včetně stavu měřidla elektrické energie. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, že jej shledal bez zjevných vad a potřeb oprav jako způsobilý ke své činnosti a sjednanému účelu dle této smlouvy, a že jej jako takový najímá.

## **XIII. 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, v platném znění, právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu sjednaného touto smlouvou. Nájemce je povinen plnit povinnosti vyplývající ze zákona č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon, v platném znění (zejména nikoliv však výhradně oznamovací povinnost, povinnost označení provozovny, ustanovení osoby odpovědné za činnost provozovny, apod.).

Nájemce není oprávněn zapsat si své sídlo do předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

*Za porušení, byť jedné povinnosti uvedené v tomto ustanovení se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 10 000,- (slovy desettisíc korun českých).*

2. Nájemce se zavazuje před zahájením činnosti v předmětu nájmu předmět nájmu vymalovat a vybavit jej novým mobiliářem a interiérovými doplňky. Vymalování předmětu nájmu podléhá předchozímu vyjádření pronajímatele dle odst. 4 tohoto článku.

Výběr mobiliáře, stejně tak interiérové doplňky podléhají předchozímu písemnému schválení pronajímatelem a Odborem památkové péče Kanceláře prezidenta republiky. V žádosti nájemce podrobně specifikuje interiérové vybavení (např. prostřednictvím vizualizace prostor, materiálu a druhu interiérového vybavení, apod.). Nájemce se zavazuje respektovat vyjádření pronajímatele. Nájemce je povinen v předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu užívat odsouhlasené interiérové vybavení předmětu nájmu. Jakákoliv změna v interiérovém vybavení předmětu nájmu podléhá předchozímu schválení pronajímatelem a Odborem památkové péče Kanceláře prezidenta republiky.

*Za porušení, byť jedné povinnosti stanovené v tomto ustanovení se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč (slovy desettisíc korun českých).*

3. Samostatnou přílohu této smlouvy tvoří podrobný soupis prodávaného zboží, které nájemce sdělí pronajímateli ke dni podpisu této smlouvy, 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 prostor v rozporu se smlouvou ve smyslu ustanovení článku VI. „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 10 000,- (slovy desettisíc korun českých).*

4. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit komplexní a pravidelnou běžnou údržbu předmětu nájmu, 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 a násl. zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podléhají povinnosti ohlášení prací stavebnímu úřadu prostřednictvím pronajímatele.

Dále se nájemce zavazuje provádět úklid předmětu nájmu na vlastní náklady a rovněž zajišťovat úklid chodníku přiléhajícího k předmětu nájmu. Běžný úklid všech dlážděných podlah se provádí ručním zametáním či vysáváním bez mokrého procesu. V případě nepříznivých klimatických podmínek (např. sníh, náledí, kroupy), zejména v zimním období se nájemce zavazuje každý den odklízet sníh (v délce objektu čp. 23 a šíři 1,5 m). Při odklízení sněhu a náledí nesmí nájemce používat chemické prostředky. Sníh nesmí být umetán k patě obvodových stěn objektu, ve kterém se nachází předmět nájmu, či k patám obvodových stěn sousedních či protilehlých objektů.

Údržba vnitřních dlážděných podlah bude zajišťována odborným dodavatelem na náklady pronajímatele. U cihlových podlah je provedena povrchová ochrana prostředkem Imesta BV se včelím voskem, který vyhovuje požadavkům památkové péče a snižuje nasákavost a špinivost dlažby. Obnovu ochrany je nutné provádět minimálně jednou do roka v trvání tří dnů. Nájemce je povinen strpět provedení této údržby podlah a po tuto dobu uzavřít předmět nájmu. Termín provedení údržby bude nájemci oznámen minimálně 2 dny předem.

*Za nesplnění jednotlivé povinnosti uvedené v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pět tisic korun českých).*

5. Při předání předmětu nájmu obdrží nájemce klíče od předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje předat pronajímateli do tří pracovních dnů po předání předmětu nájmu jednu sadu klíčů od předmětu nájmu v zapečetěné obálce s kontaktním jménem a telefonním spojením. Sada klíčů bude uložena na klíčnici Hradní policie pro zajištění vstupu při mimořádné situaci.

Pracovníkům nájemce bude přiděleno oprávnění k vyzvedávání klíče od ovládnutí EZS, který jim bude denně vydáván prostřednictvím klíčnice Hradní policie na základě karty externího pracovníka, vydané dle seznamu oprávněných osob nájemce předaného Odboru nemovitého majetku, a to nejpozději do 10 dnů od podpisu této smlouvy.



Nájemce je povinen tento klíč po zastřežení předmětu nájmu denně vracet zpět na klíčnici Hradní policie.

*Za nesplnění kterékoliv z uvedených povinností se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pět tisíc korun českých).*

Vydání klíče od ovládání EZS je podmíněno vydáním karet tzv. externích pracovníků Odborem bezpečnostním Kanceláře prezidenta republiky. Při změně v seznamu oprávněných osob se nájemce zavazuje neplatné karty neprodleně vrátit pronajímateli a o změně informovat pronajímatele. Nájemce bere na vědomí, že vydání karet tzv. externích pracovníků je podmíněno předložením výpisu z Rejstříku trestů fyzických osob bez záznamu (nesmí být starší než 3 měsíce ke dni předložení), sdělením čísla platného dokladu totožnosti a zasláním barevné průkazové fotografie příslušného pracovníka.

Pracovníci nájemce jsou povinni mít vydanou kartu na viditelném místě, budou-li se pohybovat v areálu Pražského hradu, a prokázat se kartou externího pracovníka kdykoliv o to budou požádáni příslušníky bezpečnostních složek působících v areálu Pražského hradu (Hradní policie, Hradní stráž).

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

*V případě, že se pracovníci nájemce odmítnou identifikovat na výzvu bezpečnostních složek nebo zneváží kontrolu prováděnou bezpečnostními složkami (např. nikoliv však výhradně slovní napadení, urážky apod.) je pronajímatel oprávněn uplatnit smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč (slovy jedentisíc korun českých) za každý případ porušení.*

6. 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, pokud nepůjde o naléhavou opravu havárie, u které hrozí bezprostřední nebezpečí škody na majetku. V takovém případě je nájemce povinen strpět okamžité provedení opravy.

*Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pět tisíc korun českých).*

7. 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 a další osoby, se kterými má uzavřený smluvní vztah související s předmětem nájmu.

*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 5 000,- (slovy pět tisíc korun českých).*

Při podpisu této smlouvy nájemce obdrží výše uvedené interní předpisy. Pronajímatel předloží nájemci změny interních předpisů či nově vydané interní předpisy bez zbytečného odkladu po nabytí jejich platnosti. Nájemce se zavazuje změněným zněním řídit.

8. Nájemce se zavazuje provádět veškeré úkony související s vjezdem k předmětu nájmu v souladu s ustanoveními Dopravního řádu pronajímatele. Tj. nájemce je zejména oprávněn realizovat zásobování předmětu nájmu denně pouze v době od 06 hod do 09 hod; vjíždět do areálu Pražského hradu pouze ulicí Na Opyši přes ulici Jiřská až do ulice Zlatá ulička u Daliborky, nejdále však k domu čp. 32. Výjimku z dodržení povinností

stanovených Dopravním řádem může v odůvodněných případech povolit ředitel Správy Pražského hradu.

*Za každý případ porušení ustanovení Dopravního řádu se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč (slovy pět tisíc korun českých).*

9. 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 deset tisíc korun českých).*

10. 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 některé z uvedených povinností v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 10 000,- (slovy deset tisíc korun českých).*

11. 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, pronajímatele, Kanceláře prezidenta republiky, a/či prezidenta republiky.

*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 10 000,- (slovy deset tisíc korun českých) a újmu (i nemajetkovou) způsobenou porušením této povinnosti.*

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

13. Nájemce se zavazuje, že otevírací doba v předmětu nájmu bude minimálně každý den (kromě 24.12.), a to v souladu s otevírací dobou návštěvního objektu Zlatá ulička, která je uveřejněna na webových stránkách Pražského hradu, s výjimkou mimořádných akcí státně-reprezentačního charakteru, kdy je přístup krátkodobě omezen z důvodu protokolárního či bezpečnostního.

*V případě, že bez předchozího souhlasu s pronajímatelem nájemce nedodrží toto ustanovení, zavazuje se za každý takový případ zaplatit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pět tisíc korun českých).*

14. Osazení, umístění a charakter informačních tabulí v areálu Pražského hradu podléhá předchozímu písemnému schválení pronajímatelem, které je podmíněno kladným vyjádřením Odboru památkové péče Kanceláře prezidenta republiky. V případě negativního vyjádření památkového orgánu je toto vyjádření považováno za vážný důvod pro odmítnutí souhlasu pronajímatele. O vyjádření památkového orgánu žádá nájemce prostřednictvím pronajímatele, přičemž lhůta pro vyjádření památkového orgánu se nezapočítává do měsíční lhůty stanovené občanským zákoníkem pro vyjádření pronajímatele.

Jakékoliv formy reklamy či poutačů umístěných na komunikaci návštěvního objektu nejsou možné, stejně tak není možné na komunikaci umístit ani venkovní dekorace (květináče, apod.).

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

15. 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 alespoň dva pracovní dny předem. V případě, že budou při kontrole zajištění požární ochrany technikem PO SPH zjištěny neshody s platnou legislativou, je nájemce povinen na základě písemného zápisu vyhotoveného technikem PO SPH odstranit zjištěné nedostatky ve stanoveném termínu. Nebudou-li zjištěné nedostatky ve stanoveném termínu odstraněny, bude toto pronajímatelem považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou ve smyslu ust. článku VI. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.1. písm. b) a může být ze strany pronajímatele důvodem k odstoupení od smlouvy.
16. Pronajímatel má právo komplexní kontroly předmětu nájmu a činnosti nájemce v něm, včetně práva vyjadřovat se k nabízenému sortimentu, jeho cenové hladině a či tematicky zaměřeným akcím 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 desetitisíc korun českých).*
17. 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 pětitisíc korun českých).*
18. Nájemce se zavazuje, že obsluhující odborný personál bude mít vzorné chování a vystupování a bude jazykově vybaven pro styk se zahraničními návštěvníky Pražského hradu.
19. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci nerušený výkon práva nájmu.

#### **XIV.**

##### **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 předmětu nájmu v rozporu se smlouvou ve smyslu ust. článku VI. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.2. písm. b) této smlouvy a může být ze strany pronajímatele důvodem k výpovědi.*

#### **XV.**

##### **Překážky nájmu**

1. 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 poté, co se o důvodu mimořádných opatření dozví.
2. Bude-li výkon nájmu znemožněn (tj. zejména nikoliv však výhradně pronajímatel neumožní nájemci vstup do areálu Pražského hradu (areál Pražského hradu bude

uzavřen pro veřejnost) za účelem prodeje zboží v předmětu nájmu) činností pronajímatele, má nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného, avšak jakákoliv další plnění v této souvislosti ze strany pronajímatele jsou dohodou stran vyloučena. Nájemce bere na vědomí, že výši slevy stanoví pronajímatel.

3. Bude-li však návštěvní objekt, ve kterém se nachází i předmět nájmu, uzavřen pro veřejnost v důsledku přijaté právní úpravy, popř. v důsledku přijaté právní úpravy bude nájemce povinen přerušit prodej zboží v předmětu nájmu (zejména nikoliv však výhradně epidemiologická opatření, bezpečnostní riziko, apod.), nemá nájemce nárok na slevu z nájemného či jakákoliv další plnění ze strany pronajímatele. Nájemce tak přebírá na sebe nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Smluvní strany mezi sebou vylučují použití § 1766 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
4. Dojde-li k souběhu překážek nájmu dle odst. 2 a odst. 3 tohoto článku, smluvní strany sjednávají, že se přednostně uplatní postup dle odst. 3. Po odpadnutí překážky dle odst. 3 za současného trvání překážky dle odst. 2 se uplatní postup dle odst. 2 avšak pouze pro dobu ode dne následujícího po skončení trvání překážky popsané v odst. 3 do skončení překážky dle odst. 2.

## **XVI.**

### **Zvláštní ujednání**

1. Za pronajímatele je oprávněn jednat ve věcech souvisejících se správou předmětu nájmu, mimo jednání 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 oprávněna jednat paní ..., tel.: ... Změnu v této osobě může nájemce provést jednostranným písemným oznámením pronajímateli.
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 objektu pronajímatelem se nevztahuje na věci v něm 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 v případě předčasného ukončení nájemního vztahu nárok na úhradu investic vložených do předmětu nájmu.
6. Osobní údaje předané pronajímateli dle Článku XIII., Užívání nájmu, odst. 5 této smlouvy za účelem vydání karet externího pracovníka - tyto osobní údaje, popřípadě i jiné (například, nikoliv však výhradně, RZ vozidel pro zajištění vjezdu do areálu Pražského hradu) zpracovává pronajímatel pouze po dobu trvání této smlouvy a za účelem jejího naplnění a v souladu s platnými právními předpisy. Osobní údaje předané za účelem vydání karty externího pracovníka předá po jejich zpracování pronajímatel Kanceláři prezidenta republiky pro zajištění vstupu do areálu Pražského hradu. Nájemce se tímto zavazuje informovat své zaměstnance nebo osoby, jejichž osobní údaje předává, o zpracování těchto údajů pronajímatelem v rozsahu daném touto smlouvou. Bude-li platná legislativa vyžadovat písemné souhlasy se zpracováním osobních údajů, zavazuje se nájemce tyto souhlasy obstarat a na vyžádání je pronajímateli předat. Všeobecné nakládání a zpracovávání osobních údajů vyplývá z nařízení Evropského

parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016, ze zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění, z vnitřních předpisů pronajímatele, konkrétně ze Směrnice č. 01/02/2018 o zpracování osobních údajů, která byla nájemci předložena ve smyslu Článku XIII., Užívání nájmu, odst. 7 této smlouvy.

7. Smluvní strany vylučují mezi sebou uplatnění ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, upravující náhradu za převzetí zákaznické základny.
8. Smluvní strany sjednávají, že jednotlivé daňové doklady (včetně zálohových) vystavené pronajímatelem na základě této smlouvy je pronajímatel oprávněn zasílat na email nájemce - ...

## **XVII.**

### **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. Současně s vrácením předmětu nájmu vrátí nájemce pronajímateli i všechny vydané a dosud nevrácené karty externích pracovníků.

*Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pět tisíc korun českých) a další smluvní pokutu ve výši Kč 3 000,- (slovy tři tisíce korun českých) za každý započatý den prodlení při nedodržení termínu předání předmětu nájmu. Povinnost k náhradě případné škody tím zůstává nedotčena.*

## **XVIII.**

### **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, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek 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, nepřístupní 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. Smluvní strany sjednávají, že smlouva v uvedeném znění může být kteroukoli ze smluvních stran zveřejněna v souladu s platnými právními předpisy.
3. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků, za předpokladu úplné bezvýhradné shody na jejich obsahu, bez připuštění, byť nepatrných odchylek, podepsaných oběma oprávněnými zástupci smluvních stran, jakákoliv ústní ujednání o změnách této smlouvy budou považována za právně neplatná a neúčinná.

4. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené, se budou řídit příslušným ustanovením obecně závazných právních předpisů, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
5. V případě soudního sporu mezi smluvními stranami, strany sjednávají místně příslušným soud pronajímatele dle jeho sídla v Praze.
6. Smlouva je uzavřena podpisem oprávněných zástupců smluvních stran s přihlédnutím k povinnostem stanoveným v zákoně č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Uveřejnění smlouvy v registru smluv, stejně tak její změny či dohody o skončení nájmu, zajistí v registru smluv pronajímatel. Účinnosti pak tato smlouva nabývá dnem podpisu předávacího protokolu o předání prostor nájemci dle článku XII. této smlouvy. Předání prostor nájemci se uskuteční nejdříve po uveřejnění smlouvy v registru smluv.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží po dvou a pro nájemce po dvou vyhotoveních.

**Přílohy:**

- Příloha č. 1 specifikace předmětu nájmu (výkresová dokumentace), počet listů 1  
Příloha č. 2 samostatná příloha – soupis prodávaného zboží

Pražský hrad, dne

Pražský hrad, dne

.....

.....

**Dr. Harald Salfellner**

jednatel

**VITALIS, s.r.o.**

(nájemce)

**Ing. Ivo Velíšek, CSc.**

ředitel

**Správa Pražského hradu**

(pronajímatel)