

Správa
Pražského hradu



HRADP0047L9J

Č.j. SPH 687/2007

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR A POZEMKU

Správa Pražského hradu

příspěvková organizace Kanceláře prezidenta republiky

sídlem: 119 08 Praha 1 - Hrad

IČ: 49 36 60 76

DIČ: CZ49366076

zastoupena: Ing. Ivo Velíškem, CSc., ředitelem Správy Pražského hradu

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. účtu: 86933-011/0100

(dále jen pronajímatel)

a

EUREST, spol. s r.o.

sídlem: 170 00 Praha 7, U Pergamenky 1145/12

zastoupena: Janem Jiranem, prokuristou

IČ: 00 64 22 15

DIČ: CZ00642215

zapsaná v OR, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 694

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č.ú.: 67449-021/0100

(dále jen nájemce)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 3 a násl. zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a v souladu s ustanovením § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, smlouvu o nájmu tak, jak níže následuje.

I.

Pronajímatel

Pronajímateli přísluší hospodařit s nemovitostmi – domem čp. 35 na pozemku parc. č. 83, domem čp. 36 na pozemku parc. č. 84, pozemky parc.č. 82, 83 a 84, Praha 1, Jiřské náměstí, katastrální území Hradčany, obec Praha a je oprávněn přenechat nebytové prostory, které se nacházejí ve shora uvedených nemovitostech a část parcely č. 82 do nájmu.

Správa Pražského hradu
příspěvková organizace

119 08 Praha 1 – Hrad, tel.: 224371111, www.hrad.cz

II. Nájemce

Nájemce je obchodní společností podnikající mimo jiné v předmětu podnikání, jak je uvedeno v zápisu v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 694 , který tvoří nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy, v předmětu podnikání mimo jiné:

- hostinská činnost
- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej

K výkonu své činnosti potřebuje nájemce nebytové prostory pronajímatele nacházející se v nemovitostech uvedených v čl. I. této smlouvy a rovněž část pozemku v tomtéž článku uvedeného.

III. Popis předmětu nájmu

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v nemovitostech uvedených v čl. I. této smlouvy – dům čp. 35 a dům čp. 36 (Jiřské náměstí) o výměře:

suterén	133	m ²
přízemí	223,16	m ²
1. patro	228,36	m ²
dvorek	62,8	m ²

celkem 647,32 m², vše přesně specifikováno ve výkresové dokumentaci tvořící nedílnou přílohu č. 2 této smlouvy.

Předmětem nájmu dle této smlouvy je dále restaurační zahrádka umístěná před nemovitostí čp. 35, o výměře 100 m², včetně 8 m² tržního místa, rovněž přesně specifikována ve výkresové dokumentaci tvořící nedílnou přílohu č. 2 této smlouvy.

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

IV. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá a nájemce najímá od data účinnosti této smlouvy předmět nájmu za tím účelem, aby jej nájemce užíval k provozování závodního stravování (čp. 36), restaurace (čp. 35) a restaurační zahrádky a pro činnosti s tím související a je podmiňující, 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 v této provozovně (ve smyslu § 3 věty třetí z.č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění) se stanoví takto: provozování závodního stravování, restaurace a restaurační zahrádky.

V.
Doba nájmu

1. Nájem předmětu nájmu, specifikovaného v čl. I. této smlouvy, se sjednává na dobu **určitou**, a to na dobu 8 let, a to od 1.11.2007 do 31.10.2015.
2. **2.1. Pronajímatel může kdykoliv odstoupit** od této smlouvy, jestliže:
 - a) V souladu s ustanovením § 27 odstavec 2 zák.č. 219/2000 Sb., v platném znění je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit, 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 předmět nájmu slouží.
 - b) V souladu s ustanovením § 27 odstavec 2 zák.č. 219/2000 Sb., v platném znění je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud 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,
- 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.

VI. Nájemné

1. Užívání předmětu nájmu pro období od 1.11.2007 do 31.3.2008 se sjednává za úplaty - nájemné dohodou účastníků takto:
 - a) za nebytové prostory v čp. 35 a čp. 36 ve výši Kč 1.371.831,- (slovy jedenmiliontřístasedmdesátjedentisícosmsetřicetjedna koruna česká) ročně
 - b) za restaurační zahrádku ve výši Kč 526.145,- (pětsetdvacetšesttisícstočtyřicetpět korun českých) ročně.Celkem činí nájemné za celý předmět nájmu Kč 1.897.976,- (slovy jedenmilionosmsetdevadesátšesttisícdevětsetšedmdesátšest korun českých) ročně tj Kč 158 164,66 měsíčně.
2. Nájemné je splatné v **měsíčních splátkách dopředu**, vždy nejpozději do 5. dne měsíce za který platba přísluší, a to převodem z účtu nájemce na k tomuto účelu pronajímatelem označený účet: Komerční banka č. účtu 86933-011/0100, pod variabilním symbolem 6872007.
3. Nájemné bude pronajímatelem valorizováno jednou ročně procentuální hodnotou indexu spotřebitelských cen ČSÚ (CPI – Consumer Price Index), zveřejněného za předchozí kalendářní rok, výchozím obdobím je rok 2008. 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 a další služby

1. Nájemce se stává dnem účinnosti této smlouvy provozovatelem technických zařízení instalovaných v předmětu nájmu, o které řádně a vlastním nákladem pečuje a provozuje dle platných vyhlášek, předpisů ČSN a EN norem i návodů k obsluze dodávaných výrobcí instalovaných technologických zařízení, které jsou touto smlouvou považovány za závazné. Nájemce v pravidelných intervalech dle platných vyhlášek, norem a předpisů zajišťuje předepsané periodické revize, zkoušky, servis a běžnou údržbu těchto zařízení. Předávací stanici 7402 a míchací baterie vzduchotechnických jednotek, umístěné na půdě objektu, provozuje výhradně pronajímatel.
Za nesplnění povinností, uvedených v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 25.000,- (slovy dvacetpěttisíc korun českých).
2. Nájemce je povinen vést předepsanou dokumentaci, evidenci a doklady o provozování technických zařízení a na požádání pověřeného pracovníka pronajímatele je předložit ke kontrole.
Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15.000,- (slovy patnácttisíc korun českých).

3. Za média (služby) poskytovaná pronajímatelem nájemci, zavazuje se nájemce platit pronajímateli příslušné úhrady na účet označený za tímto účelem pronajímatelem: Komerční banka, č. účtu: 86933-011/0100. Pronajímatel provede vždy po uplynutí kalendářního čtvrtletí kontrolní odečty měřidel médií dle odst. 4 bodu 1.1., bodu 1.2 a 1.3 a údaje o zjištěných hodnotách písemně sdělí nájemci vždy nejpozději do 15. dne prvního kalendářního měsíce následujícího kalendářního čtvrtletí.

4. Vzhledem ke skutečnosti, že pronajímatel poskytoval nájemci média na základě Smlouvy o úhradě nákladů za poskytování médií, úhradě nájmu věcí movitých a úhradě dalších služeb poskytovaných Správou Pražského hradu č.j. SPH 204/2007 ze dne 13.2.2007, zálohové faktury a následné vyúčtování bude na výše uvedenou smlouvu kontinuálně navazovat.

5. Elektrická energie

5.1. V souladu se zákonem 458/2000 Sb. §3 odst. 3 je elektrická energie přeúčtována dle skutečných nákladů na nákup z veřejné sítě, náklady na údržbu, revize vnitřních sítí a skutečné spotřeby určené na základě údajů odečtu stavu měřidel. Přitom nejsou překročeny ceny stanovené ERÚ (Energetický regulační úřad) platné v daném roce ani sazby PRE a.s.

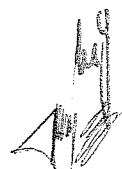
5.2. Nájemce je povinen platit pronajímateli čtvrtletně zálohy na úhradu za odběr elektrické energie (I., II., III. a IV. čtvrtletí) předem ve výši 25% skutečné spotřeby v předchozím roce, na základě příslušné zálohové faktury vystavené pronajímatelem, splatné dnem na ní uvedeným. Na zaplacené zálohové 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.

5.3. V případě výpadku elektrického proudu či poruchy elektrické sítě je k dispozici nepřetržitý dispečink Energo centra na tel.:224 373 326 nebo tel.:224 373 127.

6. Teplo a chlad

6.1. Úhrada za **teplo** v předmětu nájmu je účtována dle skutečně naměřené spotřeby samostatným měřidlem, umístěným v předávací stanici 7402 na půdě objektu. V případě poruchy měřiče tepla bude po dobu jeho poruchy spotřeba určena náhradním výpočtem jako podíl instalovaného výkonu nájemce na celkovém instalovaném topném výkonu celé oblasti 5400, tj. $218 : 290,2 = 75,12 \%$ z naměřené spotřeby měřiče 5400.

6.2. Cena **tepla** je stanovena každoročně ke konci běžného roku podle platné metodiky pronajímatele a je proměnná podle výše ceny vstupů a skutečných nákladů. Platby za teplo budou nájemci účtovány formou čtvrtletních záloh (pro I., II., III. a IV. čtvrtletí) ve výši 25 % skutečného ročního vyúčtování předchozího roku. Roční vyúčtování bude provedeno po skončení účetního období, nejpozději však do konce dubna, na základě daňového dokladu (faktury) s vyúčtováním zaplacených záloh, který je splatný dnem na něm uvedeným.



- 6.3. Nájemce má právo kontroly naměřených hodnot a způsobu výpočtu spotřeby tepla a chladu. Nájemce umožní podle potřeby pracovníkům pronajímatele - obor tepelná technika - vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly a oprav topení a chladu.
- 6.4. Úhrada za **chlad** v předmětu nájmu je účtována dle skutečně naměřené spotřeby samostatným měřidlem, umístěným v předávací stanici 7402 na půdě objektu.
- 6.5. Cena **chladu** je stanovena dohodou a činí 150 % ceny tepla .
- 6.6. Platby za **chlad** budou nájemci účtovány od roku 2008 formou čtvrtletních záloh (pro I., II., III. a IV. čtvrtletí) ve výši 25 % skutečného ročního vyúčtování předchozího roku. Roční vyúčtování bude provedeno po skončení účetního období, nejpozději však do konce dubna, na základě daňového dokladu (faktury) s vyúčtováním zaplacených záloh, který je splatný dnem na něm uvedeným.

7. Studená a teplá voda

- 7.1. Úhrada za odběr studené pitné vody (vodné a stočné) je realizována dodavatelí této služby, t.j. PVK a.s., se kterým má nájemce uzavřenou smlouvu na celou dobu trvání nájemního vztahu.
- 7.2. Úhrada za odběr teplé užitkové vody (TUV) je účtována dle skutečně naměřené spotřeby samostatným měřidlem. Cena TUV je stanovena podle platné metodiky pronajímatele a skládá se z nákladů na vodné, stočné a teplo pro ohřev TUV. Platby za TUV budou nájemci účtovány formou čtvrtletních záloh (pro I., II., III. a IV. čtvrtletí) ve výši 25 % skutečného ročního vyúčtování předchozího roku. Roční vyúčtování bude provedeno po skončení účetního období, nejpozději však do konce dubna, na základě daňového dokladu (faktury) s vyúčtováním zaplacených záloh, který je splatný dnem na něm uvedeným.
- 7.3. Nájemce má právo kontroly stavu měřidla a způsobu výpočtu ceny teplé užitkové vody prostřednictvím technika ZTI.

8. Telefon

- 8.1. V předmětu nájmu je zavedeno **sedm telefonních linek: 224 373 228, 224 372 393, 224 373 130, 224 373 598, 224 373 309, 224 373 261, 224 372 430**, 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. Na celkovou částku bude pronajímatelem vystaven měsíčně daňový doklad (faktura), splatný dnem na něm uvedeným.
- 8.2. Požadavky na jakékoli změny ohledně telefonů zasílá nájemce písemně k rukám ředitele odboru informačních systémů pronajímatele, poruchy hlásí na tel.:224 372 000.

9. Movité věci

- 9.2. Předmětem této smlouvy je dále poskytování věcí movitých pronajímatelem nájemci, jejich přesný soupis je uveden v příloze č. 4, která je nedílnou součástí této

smlouvy. Jedná se o věci tvořící zařízení a vybavení provozovny a které nájemce užívá.

- 9.2. Nájemné za movité věci se sjednává ve výši 2.400,- Kč (slovy dvatisícečtyřista korun českých) včetně příslušné sazby DPH ročně. Nájemné za movité věci za běžný rok nájmu ve shora uvedené výši je splatné ročně předem na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem, splatného dnem na něm uvedeným.
- 9.3. Nájemce odpovídá pronajímateli za poškození, ztrátu, zničení a opotřebení movitých věcí uvedených v nedílné příloze č. 4 této smlouvy nad rámec opotřebení způsobeného běžným užíváním. Nájemce je povinen vzniklou škodu nahradit uvedením poškozené movité věci do původního stavu, nelze-li tak učinit, je povinen uhradit náklady spojené s pořízením takové věci, která hradí poškozenou movitou věc.
- 9.4. V případě ukončení nájmu předmětu nájmu je nájemce povinen nejpozději k datu tohoto ukončení zároveň vrátit i dle tohoto článku najaté movité věci.

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 na úhradu elektrické energie či ročního vyúčtování, plateb za telefon 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. Tato smlouva zavazuje i právní nástupce pronajímatele a nájemce. O tom je pronajímatel povinen informovat eventuální nabyvatele při převodu či přechodu vlastnického práva (příslušnosti k hospodaření) k nemovitosti, uvedené v čl. I. této smlouvy.
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 doručenou 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 31.10.2007 na základě smlouvy č.j. 403.132/2002, ve znění jejích pozdějších dodatků, upouští se od předání předmětu nájmu nájemci. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, že jej shledal bez zjevných vad a potřeb oprav jako způsobilý k jeho činnosti a sjednanému účelu dle této smlouvy, a že jej jako takový najímá.

XII.

Užívání předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k účelu v této smlouvě stanovenému tak, aby jeho činností nedocházelo k zásahům do 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. 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 stavebního zák. č. 183/2006 Sb. 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).

3. Nájemce se zavazuje k tomu, že na své náklady bude zajišťovat každý den úklid, včetně odklízení sněhu a posypu proti náledí přilehlé části komunikace nacházející se před nemovitostmi, v nichž se nachází předmět nájmu, podél těchto nemovitostí v šíři dvou metrů a rovněž předzahrádky. Nájemce k odstranění ledu a náledí nesmí používat chemických prostředků.
Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 20.000,-- (slovy dvacet tisíc korun českých).
4. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit likvidaci a odvoz odpadu vzniklého při činnosti nájemce v předmětu nájmu, a to v souladu s ustanovením platného dopravního řádu pronajímatele (viz nedílná příloha č. 3) a v souladu s platnými právními předpisy o odpadech.
Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 25.000,-- (slovy dvacet pět tisíc korun českých)
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 patnáct tisíc korun českých).
6. Nájemce se zavazuje, že provoz v předmětu nájmu bude zajištěn takto: EUREST se zavazuje zajistit v rámci závodního stravování provoz takto:
- v dny pracovního volna, pracovního klidu a svátky od 11,00 do 13,00 výdej obědů,
- minimální doba provozu v čp. 36 bude v pracovní dny od 9,00 do 10,30 – výdej svačin, od 11,00 do 13,30 – výdej obědů.
- v čp. 35 bude minimální provozní doba od 10,00 do 18,00 v letním období a od 10,00 do 17,00 v zimním období sedm dní v týdnu .
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.
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 patnáct tisíc korun českých).
- Při podpisu této smlouvy nájemce obdrží vždy po jednom výtisku výše uvedených interních předpisů (viz nedílná 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.
8. Nájemce se zavazuje provádět veškeré úkony související s vjezdem k předmětu nájmu v souladu s ustanoveními Dopravního řádu pronajímatele (viz příloha č. 3 této smlouvy). Tj. nájemce je zejména oprávněn realizovat zásobování předmětu nájmu denně pouze v době od 6 hod do 9 hod; vjíždět do areálu Pražského hradu pouze ulicí Na Opyši.

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 224 313 326.
Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 10 000,- (slovy desettisíc 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 povinností uvedených v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnácttisíc korun českých).
11. 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).
12. Nájemce je zodpovědný za škody způsobené jeho zaviněním, které vznikly třetím osobám v souvislosti s jeho podnikatelskou činností na Pražském hradě.
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 desettisíc 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 technika požární ochrany pronajímatele – firmu FASS, s.r.o., tel.: 220 180 393, 603 441 731, která Správu Pražského hradu v těchto věcech plně zastupuje a to 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 nebytových prostor v rozporu se smlouvou ve smyslu ust. čl. 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. Toto omezení se nevztahuje na provoz restaurační zahrádky.



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 se zavazuje umožnit pronajímateli, případně Kanceláři prezidenta republiky, přednostní rezervaci salonku v 1. patře čp. 35 pro potřebu pronajímatele či Kanceláře prezidenta republiky za předpokladu, že toto právo rezervace bude uplatněno písemnou formou nejpozději 3 dny před požadovaným termínem rezervace.
19. Nájemce se zavazuje zajistit v nemovitosti čp. 36 závodní stravování pro zaměstnance pronajímatele a Kanceláře prezidenta republiky. Podmínky a rozsah zajišťování závodního stravování jsou upraveny v samostatných smlouvách. Podle ustanovení § 9 odst. 2 zák.č. 116/1990 Sb. v případě, že nájemce neposkytne (přestane poskytovat, nebude poskytovat řádně) závodní stravování a z těchto anebo z jiných v samostatných smlouvách o zajištění závodního stravování stanovených důvodů dojde k ukončení těchto smluv, souhlasí nájemce s tím, že právní úkon pronajímatele nebo ČR Kanceláře prezidenta republiky směřující k ukončení těchto smluv, je zároveň úkonem směřujícím k ukončení této smlouvy, a že je pro tento případ sjednána i stejně dlouhá výpovědní lhůta, nebude-li od smlouvy odstoupeno, a k ukončení smluv dojde zároveň.
20. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci nerušený výkon práva nájmu.
21. Nájemce se zavazuje předat pronajímateli 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.
Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pět tisíc korun českých).

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 ust.čl.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.:224 372 369). Změnu v této osobě může pronajímatel provést jednostranným písemným oznámením nájemci.
2. Za nájemce je oprávněn jednat ve věcech souvisejících se správou předmětu nájmu, vyjma úkonů, týkajících se změn smluvního vztahu, ředitel gastronomického provozu Pražský hrad, telefon 224 373 309.
Změnu v osobě zmocněnce za nájemce 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 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 dvacetpěttisíc korun českých) a další smluvní pokutu ve výši Kč 10 000,- (slovy desettisíc 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, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a že jim není



známa žádná okolnost, která by bránila jejímu uzavření. Dále účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají při plné způsobilosti k právním úkonům.

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. Výjimku tvoří zákonná povinnost k poskytnutí výše uvedených informací pronajímatelem jako státní příspěvkové organizace zřizovateli a kontrolním orgánům.
3. Veškeré změny či doplňky této smlouvy lze provést pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, přijatými oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva je vyhotovena v šesti originálech, z nichž jeden obdrží Kancelář prezidenta republiky jako zřizovatel pronajímatele, pronajímatel obdrží po třech a nájemce po dvou originálech.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všemi stranami a účinnosti dnem 1.11.2007.
6. Nabytím účinnosti této smlouvy se dohodou smluvních stran ukončují: Smlouva o nájmu nebytových prostor a pozemků č.j. 403.132/2002 ze dne 13.11.2002 ve znění jejích pozdějších dodatků, Smlouva o nájmu pozemku části parcely č. 82 č.j. SPH 3145/2006 ze dne 29.9.2006 a Smlouva o úhradě nákladů za poskytování médií, úhradě nájmu věcí movitých a úhradě dalších služeb poskytovaných Správou Pražského hradu č.j. SPH 204/2007 ze dne 13.2.2007.

Pražský hrad, dne

.....
Ján Jiran
prokurista
EUREST, spol. s r.o.

(nájemce)

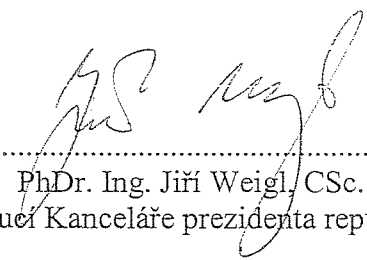
Pražský hrad, dne 12. 11. 2007

.....
Ing. Ivo Velišek, CSc.
ředitel
Správa Pražského hradu

(pronajímatel)

Schváleno Kanceláří prezidenta republiky

V Praze, dne: 12 -09- 2007



.....
PhDr. Ing. Jiří Weigl, CSc.
vedoucí Kanceláře prezidenta republiky

Přílohy:

- Příloha č. 1 výpis z obchodního rejstříku
- Příloha č. 2 specifikace předmětu nájmu
- Příloha č. 3 seznam interních předpisů
- Příloha č. 4 soupis movitých věcí



V ý p i s

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 694

Datum zápisu: 27.prosince 1990

Obchodní firma: EUREST, spol. s r.o.

Sídlo: Praha 7, U Pergamenky čp. 1145/12, PSČ 170 00

Identifikační číslo: 006 42 215

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

- hostinská činnost (bez ubytovacích zařízení)
- ubytovací služby v ubytovacích zařízeních v kategoriích dle příl.č. 3 zák.č.455/1991 Sb.
- činnost organizačních a ekonomických poradců
- projektová činnost v investiční výstavbě - oblast gastronomie
- poskytování software (prodej hotových programů na základě smlouvy s autory nebo vyhotovování programů na zakázku)
- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej (vyjma zboží uved. v příloze 2 a 3 cit.zák.)
- projektová činnost ve výstavbě
- provádění staveb včetně jejich změn, udržovacích prací na nich a jejich odstraňování
- zprostředkování obchodu
- správa a údržba nemovitostí
- velkoobchod
- pronájem a půjčování věcí movitých
- výroba potravinářských výrobků

Statutární orgán:

Jednatel: ing. Miroslav Šole, r.č. 590924/1382
Praha 7, Kostelní 360/8
den vzniku funkce: 18.června 1998

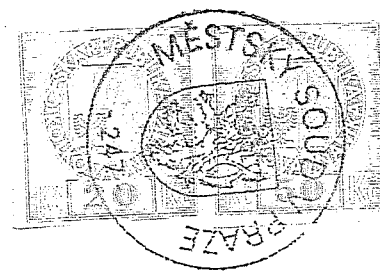
Jménem společnosti jedná a podepisuje jednatel samostatně.

Prokura:

Bohumír Topinka, r.č. 620916/0056
Praha 5, Bellušova 1806/11, PSČ 150 00

Jan Jiran, r.č. 530202/119
Praha 3, Korunní 1075/105, PSČ 130 00

Prokuristé podepisují tím způsobem, že k obchodní firmě podnikatele, za kterého jednájí připojí dodatek označující



prokuru a svůj podpis, každý samostatně.

Společníci:

Compass Group International Finance 1 B.V.
Laarderhoogtweg 11, 1101 DZ Amsterdam
Nizozemské království
Vklad: 52 000 000,- Kč
Splaceno: 100 %
Obchodní podíl: 100%

Základní kapitál: 52 000 000,- Kč

Ostatní skutečnosti:

- Vnitřní poměry společnosti se řídí zakladatelskou smlouvou spol. s r.o. EUREST přijatou dne 18.06.1998 formou notářského zápisu ve znění změny dle notářského zápisu ze dne 22.10.1998.

----- Správnost tohoto výpisu se potvrzuje -----

Městský soud v Praze

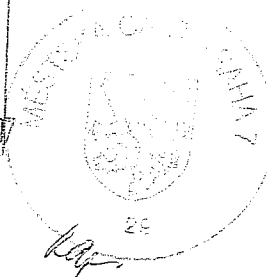
Číslo výpisu: 105318/2007

Vyhotovil: *Churá*

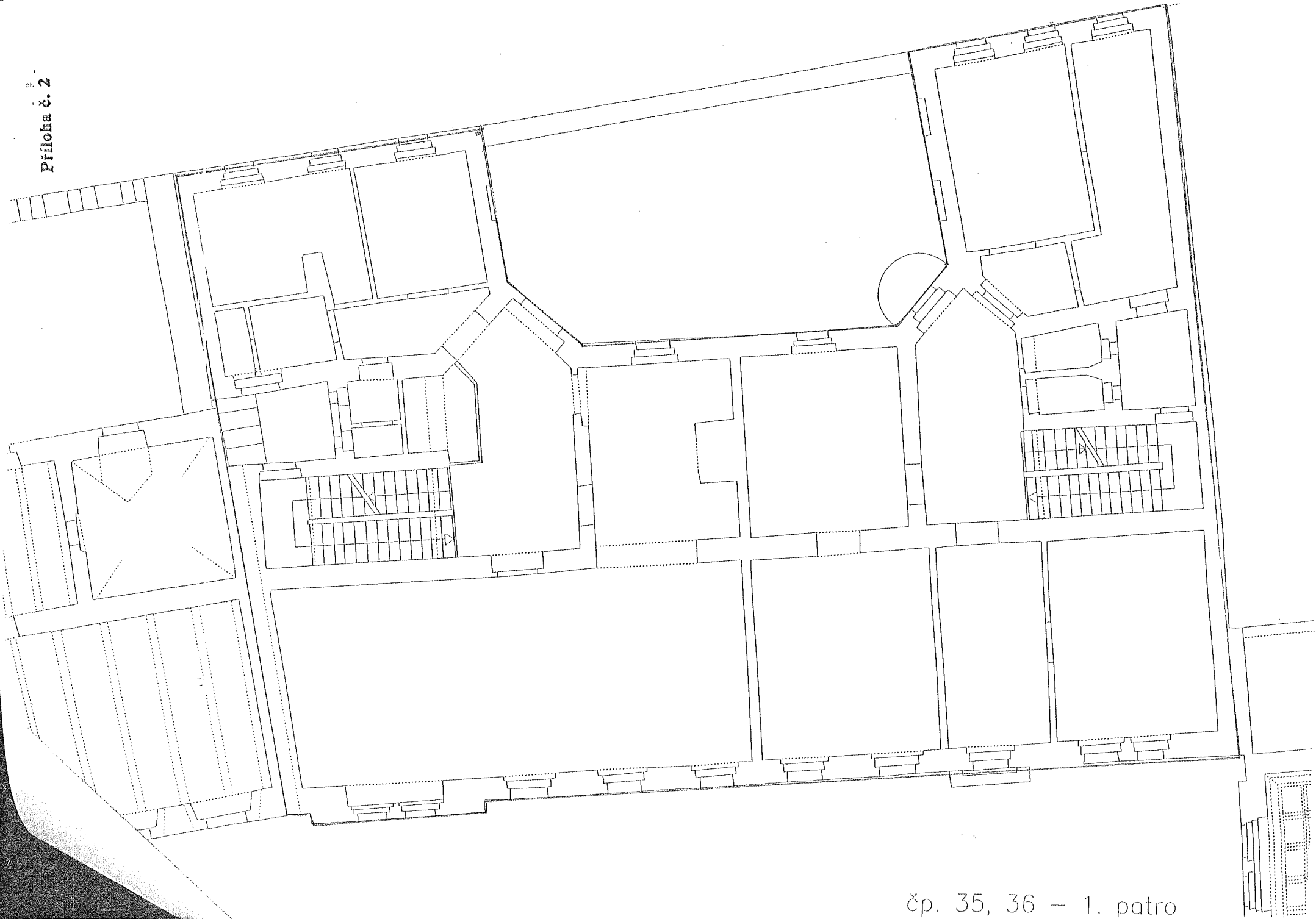


Podíl: 100% u společnosti Úřadu Městské části Praha 7
poř. č. vidinyac. 1660/B.
Tento výpis/á
obsahující
.....stran
souladící dohoda s předloženou listinou, z níž byl/a
pořízen/á a tato listina je
Prvopisem
ověřeno předloženou listinou
opisem nebo kópií pořízenou ze spisu
stejnopisem
obsahující
.....stran.
V Praze dne 25.06.2007

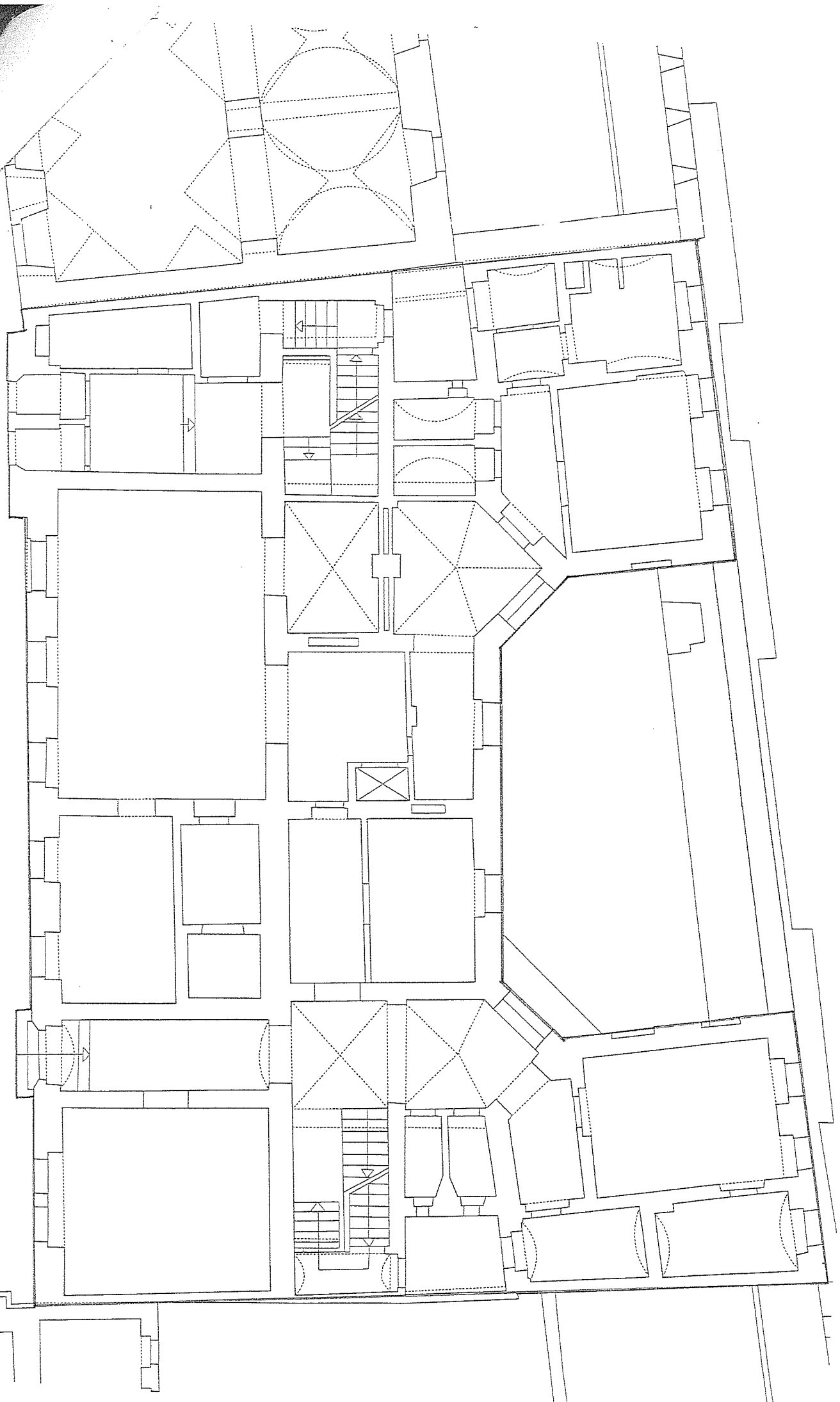
Martina Kapková



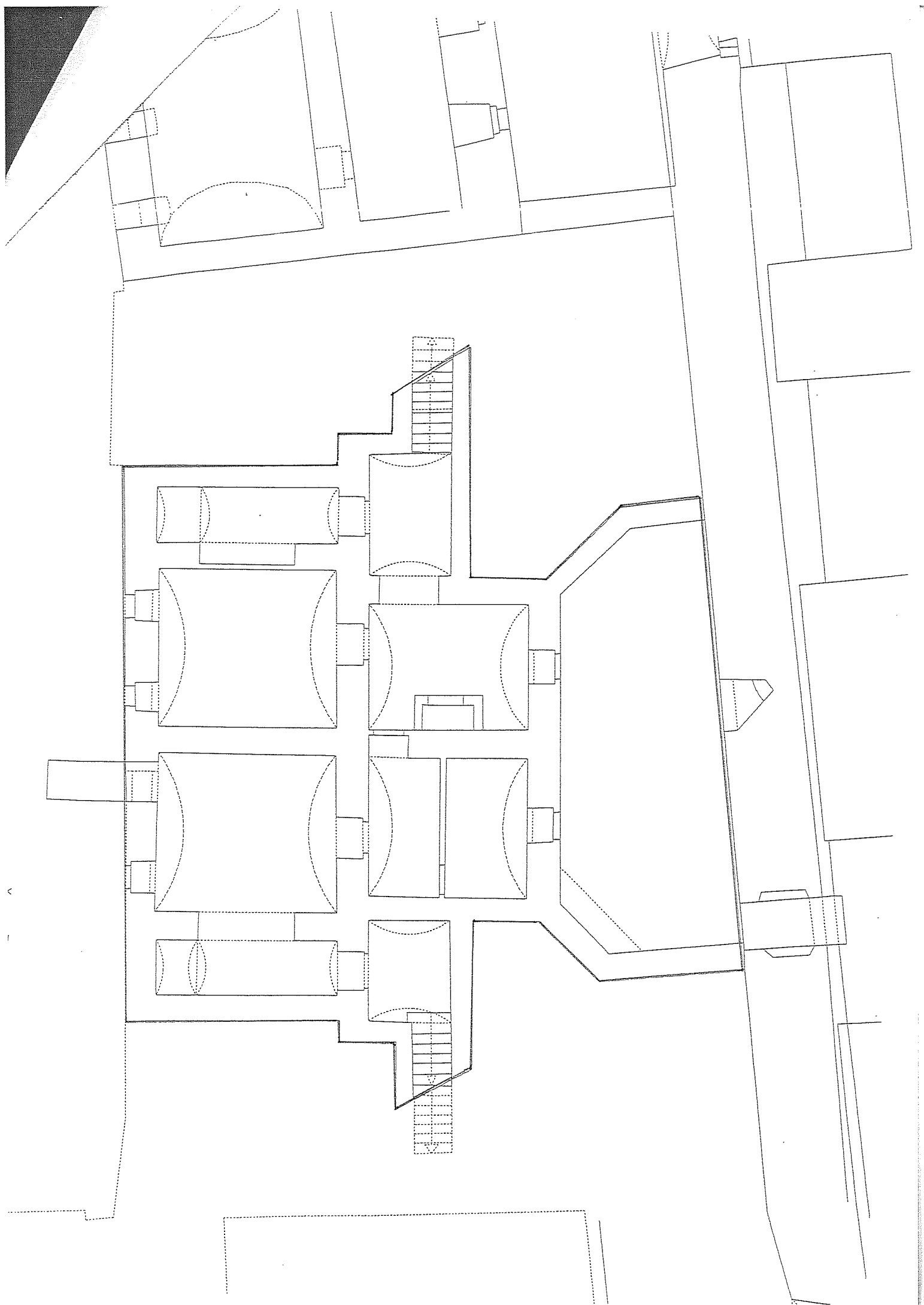
Príloha č. 2



čp. 35, 36 - 1. patro



čp. 35, 36 — přízemí





79

Svatojiřský klášter
78

80
Proboštství

100 m²

-14.5m-

-11.0m-

-17.0m-

3.2 m-

84

83

86

85

Q
82

Katedrála sv. Víta

Náměstí U svatého Jiří

81

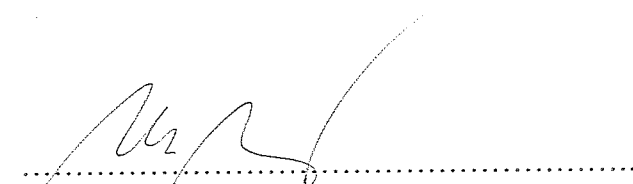
sv. Jiří
77

4

Potvrzuji tímto převzetí následujících interních předpisů pronajímatele:

1. **Dopravní řád** 01/02/2006, č.j. SPH 407/2006, ze dne 24. 1. 2006.
2. **Památková směrnice** k manipulaci na prostranstvích a komunikacích Pražského hradu, č.j.404.099/2001, ze dne 1. 8. 2001.
3. **Směrnice** č.j. KPR 767/2004 ze dne 22. ledna 2004 k výkonu státní památkové péče v areálu národní kulturní památky Pražský hrad
4. **Návštěvní řád**, směrnice 01/07/2006, č.j. SPH 1337/2006 ze dne 1. 2. 2006
5. Rozhodnutí ředitele Správy Pražského hradu č.04/23/2001 o **určení podmínek požární bezpečnosti při činnostech se zvýšeným požárním nebezpečím**, ze dne 15. 10. 2001.
6. **Směrnice k zajištění požární ochrany** 01/04/2002, č.j.404.681/2002, ze dne 20. 12. 2002.

V Praze, dne



Jan Jiran
prokurista
EUREST, spol. s.r.o.
(nájemce)

Soupis movitých věcí

1051529	LINKA KUCHYNSKA		1	5 812,00 D
1051797	LUSTR KRISTALOVY 6 RAMENNY		1	3 240,00 D
1051798	LUSTR KRISTALOVY 6 RAMENNY		1	3 240,00 D
1051799	LUSTR KRISTALOVY 6 RAMENNY		1	3 240,00 D
1051800	LUSTR KRISTALOVY 6 RAMENNY		1	3 240,00 D
1302910	SKRIN MRAZICI AFINOX	3992278008	1	74 664,00 M
1302911	PULT MRAZICI ELCOLD EL 61	00031850	1	22 326,00 D
			7	115 762,00

Rekapitulace:

<u>Klasifikace majetku</u>		<u>Počet</u>	<u>Cena</u>
<i>D</i>	<i>DDHM drobný hmotný</i>	6	41 098,00
<i>M</i>	<i>DHM movitý</i>	1	74 664,00
<i>Celkem:</i>		7	115 762,00