

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

Správa Pražského hradu

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

IČO: 49366076

DIČ: CZ49366076

právní forma: příspěvková organizace

Zřizovací listina č.j. 401.495/93 z 19.4.1993

zastoupena: ...

bankovní spojení: ..., č. účtu: ...

(dále jen „pronajímatel“)

a

Prag Art Collection s.r.o.

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

IČO: 25134922

DIČ: CZ25134922

zastoupena: ...

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 52594

bankovní spojení: ..., č. účtu: ..

(dále jen „nájemce“)

uzavřely 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“), a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „smlouva“).

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit mj. s objektem č.p. 10, jež je nedílnou součástí pozemku parc.č. 60, katastrální území Hradčany, obec Praha 1, v ulici Zlatá ulička u Daliborky, zapsané na LV 34 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

V uvedeném objektu se nachází byt č. 1, o velikosti 70,42 m², situovaný ve II. nadzemním podlaží uvedeného objektu. Předmětný byt se sestává z předsíně, dvou pokojů, kuchyně, koupelny, WC a komory (dále jen „předmět nájmu“).

2. Smluvní strany sjednávají, že předmětem nájmu je v odst. 1 specifikovaný byt.

3. Předmět nájmu je přenecháván nájemci, aby jej užíval jako skladové prostory a kancelář. Nájemce má v areálu Pražského hradu od pronajímatele pronajaté prostory, které užívá na základě samostatné smlouvy /smluv jako prodejny upomínkových předmětů.

4. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že objekt, ve kterém se nachází předmět nájmu, je součástí národní kulturní památky Pražský hrad.

II. Doba nájmu

1. Nájem předmětu nájmu se sjednává na dobu určitou, a to od 1.1.2023 do 31.12.2024.
2. Smluvní strany sjednávají, že na smluvní vztah mezi nimi nebudou aplikovat ustanovení § 2230 zákona.

III. Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu

1. Nájem předmětu nájmu specifikovaného v článku I. této smlouvy se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem za úplatu - nájemné za užívání předmětu nájmu, jehož výše činí 11.462,- Kč (slovy: jedenácttisícčtyřistašedesát dva korun českých) měsíčně.

Nájemné je osvobozeno od DPH.

2. Nájemce je dále povinen měsíčně platit úhradu za plnění poskytovaná nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (dále jen „úhrada za služby“), jež je určena paušální částkou, a to v souladu s ustanovením § 9 zákona č. 67/2013 Sb., o poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů, v platném znění.

Měsíční paušální částka za úhradu za služby v celkové výši 5.412,- Kč je stanovena následovně:

- za dodávku studené vody – 400,- Kč
- za dodávku teplé vody – 1.000,- Kč
- za dodávku tepla – 2.000,- Kč
- za úklid společných prostor – 100,- Kč
- za odvoz odpadu – 50,- Kč
- za společnou elektřinu – 50,- Kč
- za dodávku elektrické energie – 1.800,- Kč.
- za společnou anténu, tj. za vybavení předmětu nájmu zařízením pro příjem televizního a rozhlasového signálu – ve výši 12,- Kč.

Smluvní strany sjednávají, že **paušální částka nepodléhá rozúčtování**. Uvedené paušální částky jsou uvedeny vč. příslušné sazby DPH.

Pronajímatel tak poskytuje následující plnění – služby v souvislosti s užíváním předmětu nájmu:

- a) Dodávku vody z vodovodů a vodáren
- b) Odvoz komunálního odpadu
- c) Ústřední vytápění - teplo
- d) Dodávku elektrické energie
- e) Společnou elektřinu
- f) Dodávku teplé vody

g) Úklid společných prostor

h) Vybavení předmětu nájmu zařízením pro příjem televizního a rozhlasového signálu.

3. Nájemné za užívání předmětu nájmu a úhrada za služby jsou splatné vždy do konce měsíce, za který přísluší, a to v hotovosti v pokladně Správy Pražského hradu nebo převodem z účtu nájemce na k tomuto účelu pronajímatelem označený účet: ..., č. účtu: ..., variabilním symbolem je ...
4. Měsíční nájemné za užívání předmětu nájmu 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 měsíčního nájemného za předchozí období. O zvýšení měsíčního nájemného za užívání předmětu nájmu informuje pronajímatel nájemce dopisem nejpozději do 31. března příslušného roku, měsíční nájemné se takto zvyšuje s účinností od 1. dubna příslušného roku.
5. Rozhodným datem platby nájemného/paušální částky je datum připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
6. Nezaplatí-li nájemce nájemné a/či některou z úhrad za služby ve lhůtě její splatnosti, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z příslušné dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Smluvní strany sjednávají, že upouští od protokolárního předání předmětu nájmu, neboť jej nájemce užívá na základě Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání č.j. SPH 1722/2019 ze dne 22. srpna 2019 a je mu tak znám stav předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen předmět nájmu řádně užívat a hradit plnění, jejichž poskytování je s nájmem spojeno. Nájemce je povinen dbát, aby na majetku pronajímatele, resp. na předmětu nájmu, nebyla způsobena škoda. Nájemce a osoby, které s ním předmět nájmu užívají, mají vedle práva užívat předmět nájmu i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i povinnost hradit plnění, jejichž poskytování je s užíváním společných prostor spojeno.
3. Nájemce je povinen nedopouštět se chování porušující dobré mravy v domě, plnit stanovené udržovací povinnosti, udržovat pořádek a čistotu v předmětu nájmu a společných prostorách a dodržovat pravidla pro užívání společných prostor a zařízení domu.
4. Smluvní strany si sjednávají, že drobné opravy v předmětu nájmu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu nese ze svého nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou je vymezen v prováděcím předpisu k zákonu. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení oprav a běžnou údržbu předmětu nájmu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce náhradu.
5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
6. 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. Nedojde-li k odstranění škody nájemcem, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit sám a požadovat od nájemce náhradu.

7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly řádného užívání a provedení nutných oprav, revizí, stavebních úprav a rekonstrukcí.
8. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
9. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část jiné osobě do podnájmu. V žádosti o souhlas nájemce uvede osobu, které chce přenechat předmět nájmu či jeho část do podnájmu a dobu, na kterou se předmět nájmu či jeho část přenechat. Dá-li nájemce předmět nájmu či jeho část do podnájmu v rozporu s tímto ustanovením půjde o hrubé porušení povinností nájemce.
10. Nájemce a osoby užívající s ním předmět nájmu jsou povinni chovat se tak, aby v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nedošlo k poškození dobrého jména Pražského hradu, pronajímatele, Kanceláře a/či prezidenta republiky. Za způsobenou újmu (včetně nemajetkové) odpovídá nájemce v plné výši.
11. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v případě potřeby stojící na straně pronajímatele, je pronajímatel oprávněn přemístit nájemce do jiného zařízení. Nájemce se zavazuje v takovém případě na základě písemného sdělení pronajímatele ve lhůtě tří dnů ukončit užívání dosavadního předmětu nájmu a zároveň uskutečnit pronajímatelem požadované přemístění.
12. Nájemce se zavazuje dodržovat 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 osoby, které s ním budou užívat předmět nájmu.
13. Nájemce bere na vědomí, že porušování Dopravního řádu pronajímatele (zejména parkování a neoprávněný vjezd do areálu Pražského hradu) může být pronajímatelem hodnoceno jako hrubé porušení jeho povinností se všemi právními následky.
14. Nájemce je oprávněn předmět nájmu dovybavit svým zařízením, není však oprávněn z předmětu nájmu odstranit stávající vybavení a zařízení pronajímatele bez předchozího souhlasu pronajímatele.
15. Nájemce není oprávněn v objektu, ve kterém se nachází předmět nájmu, osazovat, umisťovat jakékoliv informační tabule či označení nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
16. Pronajímatel poskytuje nájemci v předmětu nájmu analogový okruh pro jeho zařízení.
17. Osobní údaje (případně i jiné sdělované v souvislosti s touto smlouvou) nájemce a dalších osob sdělené pronajímateli budou pronajímatelem zpracovány pouze po dobu a za účelem naplnění této smlouvy, a to v souladu s platnými právními předpisy. Bude-li platná legislativa vyžadovat písemné souhlasy osob se zpracováním osobních údajů, zavazuje se nájemce tyto souhlasy obstarat a předat je pronajímateli na jeho vyžádání. Všeobecné nakládání a zpracovávání osobních údajů vyplývá z nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27.

dubna 2016 a zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a dále pak z vnitřních předpisů pronajímatele – Směrnice č. 01/02/2018 o zpracování osobních údajů.

18. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jinému účelu než k tomu, pro který si předmět nájmu pronajal. Změna účelu užívání předmětu nájmu podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele.
19. Pro případ jakéhokoliv porušení ustanovení této smlouvy se sjednává smluvní ve výši 2.000,- Kč (slovy dvatisíce korun českých) za každý jednotlivý případ porušení, a to i opakovaně.

V.

Zánik nájmu

1. Nájem předmětu nájmu zanikne uplynutím doby, na kterou byl sjednán, písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, písemnou výpovědí nebo z důvodů uvedených dále.
2. Pronajímatel může kdykoliv odstoupit od této smlouvy, jestliže:
 - a) využitím předmětu nájmu dosáhne účelnějšího či hospodárnějšího využití při zachování hlavního účelu, ke kterému mu předmětu nájmu slouží,
 - b) nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, (tj. zejména nikoliv však výhradně nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou či 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, nájemce nezaplatil splatné nájemné a/či úhradu za služby),
 - c) s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit,
 - d) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti,
 - e) dojde k ukončení smlouvy (buť i jedné, v případě, že by nájemce měl s pronajímatelem uzavřeno smluv o nájmu víc) o nájmu prostor sloužících k podnikání pro provoz prodejny upomínkových předmětů v areálu Pražského hradu,
 - f) předmět nájmu se stane nezpůsobilý ke smluvenému způsobu užívání.

Rozhodnutí pronajímatele o odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemně a doručeno nájemci. Odstoupení od smlouvy je účinné dnem jeho doručení.

3. Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu, jestliže:
 - a) bylo rozhodnuto o odstranění stavby či změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu,
 - b) nájemce přenechá předmět nájmu či jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. 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) nájemce přestane potřebovat předmět nájmu.
5. Pro případ výpovědi se sjednává tříměsíční výpovědní doba, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

6. K datu zániku nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli vyklizený předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení. O předání předmětu nájmu včetně klíčů bude sepsán mezi smluvními stranami předávací protokol. V případě, že nájemce k datu ukončení nájmu nepředá řádně vyklizený předmět nájmu pronajímateli, zavazuje se zaplatit za každý započatý den prodlení se splněním svého závazku smluvní pokutu v částce 200,- Kč (slovy: dvě stě korun českých).

VI. 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 nemovité věci 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,
- b) změnu bankovního spojení nájemce,
- c) změnu nebo ztrátu způsobilosti nájemce k provozování činnosti.

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 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 a dle § 18a zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v platném znění.
4. Smluvní strany mezi sebou vylučují aplikaci ustanovení § 2307 zákona, 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.

VII. Závěrečná ustanovení

1. 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.
2. Nájemce bere na vědomí, že případné pojištění nemovité věci pronajímatelem se nevztahuje na věci v ní/na ní se nacházející. Nájemce na své náklady zabezpečí svůj veškerý majetek a zařízení, které se nachází (či se budou nacházet) v předmětu nájmu.

3. Nájemce nemá nárok na úhradu případných stavebních investic provedených v předmětu nájmu.
4. Veškeré smluvní pokuty sjednané touto smlouvou je nájemce povinen uhradit na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem, splatného dnem na něm uvedeným. Daňové doklady vystavené pronajímatelem na základě této smlouvy je pronajímatel oprávněn odesílat na e-mail nájemce - ...
5. Smluvní pokuty podle této smlouvy se zavazuje nájemce pronajímateli uhradit 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 sjednané smluvní pokuty. Smluvní strany výslovně vylučují uplatnění ustanovení § 2050 zákona.
6. 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.
7. Je-li kterékoli ustanovení této smlouvy neplatné nebo neúčinné nebo nevykonatelné případně, stane-li se takovým v budoucnu, nedotýká se neplatnost, neúčinnost nebo nevykonatelnost takového ustanovení platnosti, účinnosti či vykonatelnosti ustanovení ostatních. Smluvní strany v takovém případě vyvinou veškerou snahu, aby vadné ustanovení nahradily bezvadným, které se svým obsahem a účelem nejvíce přibližuje nahrazovanému ustanovení.
8. Smluvní strany 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 předpisů, a dále, bude-li o tyto informace požádán svým zřizovatelem. Smluvní strany sjednávají, že smlouva v uvedeném znění může být uveřejněna v souladu s platnými právními předpisy.
9. 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.
10. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se budou řídit příslušným ustanovením právních předpisů, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. V případě soudního sporu mezi smluvními stranami, strany sjednávají, že místně příslušným soudem bude soud dle sídla pronajímatele v Praze.
11. Smlouva je uzavřena podpisem oprávněných zástupců smluvních stran a účinnosti nabývá dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění.
12. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě a nájemce jedno vyhotovení.
13. Na důkaz shody ve formě i obsahu připojují smluvní strany své podpisy.

V Praze dne

V Praze dne

Prag Art Collection s.r.o.

Správy Pražského hradu