



Správa
Pražského hradu

Č.j. SPH 262/2023
ID RS

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ KAVÁRNY S PŘEDZAHŘÁDKOU V JÍZDÁRNĚ PRAŽSKÉHO HRADU

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: xxxxx

bankovní spojení: xxxxx, č. účtu: xxxxx

(dále jen „pronajímatel“)

a

B & M Gastro, s.r.o.

sídlem: zahrada Na baště 320, Hradčany, 119 00 Praha 1

IČO: 26181916

DIČ: CZ26181916

zastoupena: Robertem Bášou, jednatelem

bankovní spojení: xxxxx, č. účtu: xxxxx

zapsaná: v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 77626

(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 KAVÁRNY S PŘEDZAHRÁDKOU V JÍZDÁRNĚ PH v rámci veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku, vyhlášené dne 19. prosince 2022 pod č.j. SPH 1941/2022 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 (dále také jen „zákon“), a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění.

II. Pronajímatel

Pronajímateli přísluší hospodařit s nemovitými věcmi: pozemkem parc. č. 431, zastavěná plocha a nádvoří, na kterém se nachází objekt čp. 53 - Jízdárna Pražského hradu, a dále pozemkem č. parc. 430, ostatní plocha, terasa Jízdárny Pražského hradu, vše katastrální území Hradčany, obec Praha, zapsanými na listu vlastnictví č. 34, pro katastrální území Hradčany, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, a je oprávněn přenechat prostory, které se nacházejí ve shora uvedeném objektu, a výše uvedený pozemek, resp. jeho dále specifikovanou část, do nájmu.

III. Nájemce

Nájemce je obchodní společností podnikající, na základě zápisu v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 77626, v předmětu podnikání: hostinská činnost a koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej, a dále živnostenských oprávnění vydaných Živnostenským odborem Úřadu městské části Praha 1, v předmětu podnikání: hostinská činnost a výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách č. 1 až 3 živnostenského zákona.

K výkonu své činnosti potřebuje nájemce prostory v objektu č.p. 53 a část pozemku parc.č. 430 pronajímatele, které jsou blíže specifikovány v článku IV. této smlouvy.

IV. Popis předmětu nájmu

Předmět nájmu se nachází v přízemí Jižního křídla Jízdárny Pražského hradu na hlavní turistické trase vedoucí ulicí U Prašného mostu na druhé nádvoří Pražského hradu. V přední části předmětu nájmu je situován bookshop – prodejna publikací a upomínkových předmětů, v zadní části pak kavárna s přístupem do restaurační předzahrádky umístěné na terase Jízdárny Pražského hradu. Součástí prostor jsou i skladovací prostory bookshopu v přízemí a skladovací prostory kavárny se šatnou pro personál v suterénu Jízdárny Pražského hradu. Předmět nájmu je součástí národní kulturní památky Pražský hrad.

Předmět nájmu tak tvoří prostory v prvním podzemním (suterén) a prvním nadzemním (přízemí) podlaží objektu čp. 53, Jízdárna Pražského hradu, o výměře 154 m² a část terasy Jízdárny č. parcelní 430 o výměře 120 m², **celkem 274 m²**.

Předmět nájmu se skládá z těchto prostor sloužících podnikání:

1. kavárna v přízemí Jižního křídla Jízdárny Pražského hradu 64 m²
2. prodejna upomínkových předmětů v přízemí Jižního křídla 60 m²
3. zázemí kavárny v suterénu (sklad občerstvení, šatna pro personál a sklad odpadků) 30 m²

a dále části pozemku č. parcelní 430 (terasa Jízdárny Pražského hradu)

4. restaurační předzahrádka kavárny na terase Jízdárny 120 m²

Přehled ploch a dispoziční využití objektu jsou uvedeny v nedílné příloze č.1 této smlouvy.

Předmět nájmu je vybaven standardním technickým vybavením budov: elektroinstalací, vzduchotechnikou, zdravotně technickou instalací (vnitřní kanalizace, vnitřní vodovod, zařizovací předměty a armatury, přípojky pro pitnou vodu, dálkovody pro teplo) a dále systémem EPS (elektrická požární signalizace), dohledovým kamerovým systémem (CCTV) a systémem PZTS (poplachový zabezpečovací a tísňový systém).

(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 podnikatelské činnosti, a to k provozování hostinské činnosti – kavárny s bookshopem a pro činnosti s tím související a je podmiňující, a to v souladu se svým záměrem a potřebou. Změny či rozšíření účelu nájmu podléhají předchozímu písemnému schválení pronajímatelem.
2. Podle dohody účastníků bude v předmětu nájmu umístěna provozovna nájemce, určená k podnikání, s tím, že předmět podnikání se v provozovně stanoví takto: hostinská činnost.

VI.

Doba nájmu

1. Nájem předmětu nájmu, specifikovaného v čl. IV. této smlouvy, se sjednává na dobu **určitou**, a to **od 1.3.2023 této smlouvy do 31.12.2025**. Smluvní strany mezi sebou vylučují automatické prodloužení doby nájmu dle § 2230 zákona.
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 nikoliv však výhradně nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou či platnými 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),

- c) s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba některou část předmětu nájmu vyklidit,
- d) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal,
- e) předmět nájmu (popř. i jeho část) se stane bez zavinění pronajímatele nezpůsobilý ke smluvenému způsobu užívání.

Rozhodnutí pronajímatele o odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemně a doručeno druhému účastníkovi. Odstoupení od smlouvy je účinné doručením. Od doručení rozhodnutí o odstoupení není nájemce oprávněn dále provozovat činnost v předmětu nájmu, pro kterou si předmět nájmu pronajal, a do 7 dnů od doručení rozhodnutí je povinen předat vyklizený předmět nájmu pronajímateli.

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

- a) má být prostor, v němž se nachází část předmětu 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,

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 prostor sloužící podnikání najal,
- d) rozhodne o ukončení provozování činnosti v předmětu nájmu.

Pro případ výpovědi se sjednává tříměsíční 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 tohoto článku **dohodou**.

VII. Nájemné

1. Užívání předmětu nájmu se sjednává za úplaty – nájemné, které je na základě dohody pronajímatele s nájemcem stanoveno:
 - a) výše nájemného za pronajaté prostory sloužící k podnikání činí 180.000,- Kč (slovy jednoosmdesát tisíc korun českých) ročně,
 - b) výše nájemného za pronajatou část pozemku parc.č. 430 činí 180.000,- Kč (slovy jednoosmdesát tisíc korun českých) ročně.Nájemné za celý předmět nájmu činí **celkem 360.000,- Kč** (slovy: třišedesát tisíc korun českých) **ročně**.
2. Nájemné za celý předmět nájmu (ve smlouvě také jen „nájemné“) je splatné v **čtvrtletních splátkách dopředu** (1/4 ročního nájemného), vždy nejpozději do 5. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které platba nájemného přísluší, a to převodem z účtu nájemce na k tomuto účelu pronajímatelem označený účet: xxxxx, č. účtu: xxxxx, variabilním symbolem je xxxxx. Alikvótní podíl nájemného za kalendářní čtvrtletí, ve kterém dojde k nabytí účinnosti této smlouvy, bude stanoven pronajímatelem a oznámen

kontaktní osobě nájemce uvedené v této smlouvě. Takto stanovené nájemné je splatné nejpozději do 10 dnů od účinnosti této smlouvy.

Nájemné je osvobozeno od DPH.

3. Nájemné bude pronajímatelem valorizováno jednou ročně procentuální hodnotou indexu spotřebitelských cen ČSÚ (CPI – Consumer Price Index), zveřejněného za předchozí kalendářní rok, a to počínaje rokem 2024. 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 médií a služeb, jejichž poskytování je s nájmem spojeno, případně další platby sjednané dle této smlouvy.

VIII.

Média a služby

1. Technická zařízení předmětu nájmu

- 1.1. Nájemce se stává provozovatelem technických zařízení předmětu nájmu a všech vnesených zařízení, o které řádně a vlastním nákladem pečuje dle platných zákonů, vyhlášek, rozhodnutí státních orgánů, předpisů, českých technických norem. Nájemce v pravidelných intervalech dle platných zákonů, vyhlášek, rozhodnutí státních orgánů, norem, předpisů zajišťuje předepsané periodické revize, rozборы, zkoušky, servis a údržbu těchto zařízení. Nájemce hradí opravy včetně nákladů spojených s posouzením opravy.

Za každý případ nesplnění této povinnosti (zajištění řádné péče o technická zařízení a/či vnesená zařízení) se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,-- (slovy patnáctitisíc korun českých) a uhradit pronajímateli i případné další pokuty udělené státními kontrolními orgány nebo jinými organizacemi, pokud budou vymáhány po pronajímateli.

- 1.2. Nájemce je povinen vést předepsanou dokumentaci, evidenci a doklady o provozování technických zařízení a předat je bez prodlení v kopii pověřenému pracovníkovi pronajímatele vždy po provedení příslušné revize, servisu, údržbě, atp. V souladu s ustanovením článku XII. této smlouvy se upouští od předání jednotlivých zařízení do užívání nájemce, nájemce podpisem smlouvy stvrzuje, že zná předmětná zařízení i jejich současný stav.

Za každý případ nesplnění této povinnosti (vedení příslušné dokumentace a/či nepředání dokladů specifikovaných v tomto odstavci) se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,-- (slovy patnáctitisíc korun českých) a uhradit pronajímateli i případné další pokuty udělené státními kontrolními orgány nebo jinými organizacemi, pokud budou vymáhány po pronajímateli.

- 1.3. Nájemce se stává provozovatelem vzduchotechnických zařízení týkajících se prostor, které jsou specifikovány v článku „IV. Popis předmětu nájmu“ sestávajícího z přívodních a odvodních jednotek pro sklady, kavárnu, odsávacích ventilátorů pro sociální zařízení a agregátů pro chlazení. Dále je vzduchotechnické zařízení tvořeno i potřebnými VZT prvky, tj. potrubními rozvody, protipožárními a regulačními klapkami, koncovými elementy, prvky pro měření a regulaci apod. O tato zařízení nájemce řádně a vlastním

nákladem pečuje a tyto provozuje dle platných zákonů, vyhlášek, předpisů, norem a návodů k obsluze dodávaných výrobcí instalovaných technologických zařízení, které jsou touto smlouvou považovány za závazné. Nájemce tedy v pravidelných intervalech dle platných vyhlášek, norem, předpisů a návodů k obsluze dodávaných výrobcí instalovaných technologických zařízení zajišťuje jejich předepsané periodické revize, zkoušky, servis a běžnou údržbu těchto zařízení, včetně vedení všech dokumentací, evidencí a dokladů o provozování a servisování technických zařízení. Za běžnou údržbu vzduchotechnických zařízení se pokládá: kontrola stavu a čištění protidešťových žaluzií, vzduchového potrubí, pružných spojů, el. motorů, ventilátorů, výměníků, ochranných krytů a všech ostatních částí VZT zařízení, jejich drobné opravy, kontrola upevnění a chodu el. motorů a ventilátorů i jejich ložisek, čištění lapačů tuku, seřizování hnacích převodů, případně výměna klínových řemenů, mazání ložisek a kloubů pohyblivých mechanismů, kontrola stavu a funkce protimrazových ochran, klapek a filtrů, výměna vzduchových filtrů, provozní prohlídky a revize instalovaných protipožárních klapek.

Za každý případ nesplnění této povinnosti (zajištění řádné péče a/či vedení dokumentace apod.) se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnáctitisíc korun českých) a uhradit pronajímateli i případné další pokuty udělené státními kontrolními orgány nebo jinými organizacemi, pokud budou vymáhány po pronajímateli.

2. Za média (služby) poskytovaná pronajímatelem nájemci, se zavazuje nájemce platit pronajímateli příslušné úhrady, na účet označený za tímto účelem pronajímatelem – tj. xxxxx, č. účtu: xxxxx tak, jak níže následuje. Uvedené zálohové platby jsou včetně příslušné sazby DPH.

2.1. Elektrická energie

- 2.1.1. 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) areálu Pražského hradu budou účtovány samostatně jako služba spojená se zajištěním provozu sítě ve výši přepočtené na spotřebovanou jednotku elektrické energie. Počáteční stav měřidel bude zjištěn účastníky této smlouvy k datu účinnosti této smlouvy a jako takový odsouhlasen a poznamenán v předávacím protokolu.

- 2.1.2. 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 bude výše jednotlivých **čtvrtletních** záloh činit **Kč 60.000,-** (slovy šedesátitisíc korun českých). 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.

Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je oprávněn v průběhu kalendářního roku jednostranně upravit příslušné zálohy v závislosti na ceně dodávané komodity. Nájemce je povinen hradit zálohu uvedenou na zálohové faktuře.

- 2.1.3. 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.

- 2.1.4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně informovat pronajímatele o navyšování příkonu a instalaci nových spotřebičů nad 3,5 kW pro každý jednotlivý spotřebič a vyčkat s jeho zapojením na vyjádření pronajímatele. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit revizní zprávu schvalující zapojení spotřebiče do provozu. V případě nesplnění této povinnosti je pronajímatel oprávněn uplatnit smluvní pokutu stanovenou v článku IX., odst. 2 této smlouvy za každý případ porušení této povinnosti.
- 2.1.5. Nájemce má právo kontroly naměřených hodnot a způsobu výpočtu spotřeby elektrické energie. Nájemce umožní podle potřeby pracovníkům pronajímatele Oddělení údržby nemovitostí vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly odběru.

2.2. Teplo a chlad

- 2.2.1. **Spotřeba tepla** v předmětu nájmu je stanovena jako podíl instalovaného topného výkonu v prostorách nájemce na celkovém instalovaném topném výkonu objektu Jízdárny Pražského Hradu, t.j. **26,66 kW : 194,6 = 0,1369 tj. 13,69 %** z celkové naměřené spotřeby tepla objektu, ve kterém se část předmětu nájmu nachází. Celková spotřeba tepla Jízdárny Pražského hradu je měřena samostatným měřidlem, umístěným v předávací stanici 7102.
- 2.2.2. V případě poruchy měřiče tepla 7102 bude po dobu jeho poruchy spotřeba určena náhradním výpočtem jako podíl instalovaného výkonu nájemce na celkovém instalovaném topném výkonu celé oblasti 5100, t.j. **26,66 kW** z celkové spotřeby oblasti 5100, naměřené v době poruchy měřidla 7102, tj. **0,69 %**.
- 2.2.3. Cena tepla je stanovena každoročně ke konci běžného roku podle platné metodiky pronajímatele a je proměnná podle výše ceny vstupů a skutečných nákladů.
- 2.2.4. Nájemce je povinen platit pronajímateli **čtvrtletně zálohy** na úhradu za teplo (I., II., III. a IV. kalendářní čtvrtletí) 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 bude výše jednotlivých čtvrtletních záloh činit **Kč 15.000,-** (slovy patnácttisíc korun českých). 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.
- Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je oprávněn v průběhu kalendářního roku jednostranně upravit příslušné zálohy v závislosti na ceně dodávané komodity. Nájemce je povinen hradit zálohu uvedenou na zálohové faktuře.
- 2.2.5. Nájemce má právo kontroly naměřených hodnot a způsobu výpočtu spotřeby tepla. Nájemce umožní podle potřeby pracovníkům pronajímatele Oddělení údržby nemovitostí vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly a oprav topení/technologie tepla.
- 2.2.6. **Spotřeba chladu** pro samostatné vzduchotechnické zařízení přízemí Jižního křídla Jízdárny Pražského hradu je stanovena jako podíl instalovaného chladicího výkonu vzduchotechnického zařízení přízemí Jižního křídla Jízdárny Pražského Hradu, (7,5 kW) na celkovém instalovaném chladicím výkonu vzduchotechnických zařízení Jízdárny PH, (301 kW), tj. **2,49 %** z celkové naměřené spotřeby chladu objektu, ve

kterém se část předmětu nájmu nachází. Celková spotřeba chladu Jízdárny Pražského hradu je měřena samostatným měřidlem, umístěným v předávací stanici 7102.

- 2.2.7. Cena chladu je stanovena každoročně ke konci běžného roku podle platné metodiky pronajímatele a je proměnná podle výše ceny vstupů a skutečných nákladů.
- 2.2.8. Nájemce je povinen platit pronajímateli **čtvrtletně zálohy** na úhradu za chlad (I., II., III. a IV. kalendářní čtvrtletí) 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 bude výše jednotlivých čtvrtletních záloh činit **Kč 15.000,-** (slovy patnáct tisíc korun českých). 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.

Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je oprávněn v průběhu kalendářního roku jednostranně upravit příslušné zálohy v závislosti na ceně dodávané komodity. Nájemce je povinen hradit zálohu uvedenou na zálohové faktuře.

- 2.2.9. Nájemce má právo kontroly naměřených hodnot a způsobu výpočtu spotřeby chladu. Nájemce umožní podle potřeby pracovníkům pronajímatele Oddělení údržby nemovitostí vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly a oprav technologie chladu.

2.3. Studená voda, srážkové vody

- 2.3.1. Úhrada nákladů za **odebranou studenou pitnou vodu a odvádění odpadních vod** bude nájemci účtována dle skutečné spotřeby (to neplatí pro odvádění srážkových vod), určené na základě údajů dle odečtu stavu instalovaných vodoměrů. Množství odvedených srážkových vod bude nájemci účtováno jako poměrné množství z celkového množství odváděných dešťových vod objektu, dle aktuálního ceníku provozovatele veřejné vodovodní sítě v Praze. **Množství odváděných srážkových vod** bude činit 61 m³/rok.
- 2.3.2. Nájemce je povinen platit pronajímateli **čtvrtletně zálohy** na úhradu za **vodné a stočné** (I., II., III. a IV. kalendářní čtvrtletí) 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 bude výše jednotlivých čtvrtletních záloh činit **Kč 7.000,-** (slovy sedm tisíc korun českých). 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.
- 2.3.3. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je oprávněn v průběhu kalendářního roku jednostranně upravit příslušné zálohy v závislosti na ceně dodávané komodity. Nájemce je povinen hradit zálohu uvedenou na zálohové faktuře.
- 2.3.4. Nájemce bere na vědomí, že v areálu Pražského hradu je zakázáno používat jakýkoliv druh drtiče odpadů.

2.4. Telefon

- 2.4.1. V předmětu nájmu je zavedena **jedna telefonní linka: 224 372 453**, 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 Správy Pražského hradu a dále telefonní hovory dle skutečného počtu ve výši účtované pronajímateli poskytovatelem telefonických služeb. Pronajímatel poskytne nájemci na těchto linkách službu „Veřejný internet Pražského hradu“. Za tuto 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.

- 2.4.2. Požadavky na jakékoli změny ohledně telefonů zasílá nájemce písemně k rukám ředitele odboru informačních systémů pronajímatele, poruchy hlásí na tel.: 224 372 000.

2.5. Odvoz odpadu

Náklady na **odvoz odpadu** jsou stanoveny paušální částkou ve výši **Kč 18 000,-** (slovy osmnácttisíc korun českých) **za rok** včetně příslušné sazby DPH. Částka je splatná jednorázově předem, vždy k běžnému roku, na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem.

3. Poskytované služby

3.1. Elektrická požární signalizace (EPS)

Systém EPS je instalován ve všech vnitřních prostorách předmětu nájmu a jeho provozovatelem zůstává pronajímatel. Systém EPS v těchto prostorách je napojen na centrální systém EPS Pražského hradu přes centrální pult Hasičského útvaru ochrany Pražského hradu.

3.2. Poplachový zabezpečovací a tísňový systém (PZTS)

Systém PZTS je instalován v rozsahu plášťové ochrany na vstupu a oknech do prostor předmětu nájmu a jeho uživatelem je nájemce, provozovatelem systému PZTS však zůstává pronajímatel. Ovládání systému PZTS nájemcem je pomocí ovládací klávesnice PZTS umístěné u vstupu do prostor předmětu nájmu. Systém PZTS je napojen na Centrální bezpečnostní velín Pražského hradu s nepřetržitou obsluhou příslušníky Policie ČR.

3.3. Dohledový kamerový systém (CCTV)

Systém CCTV je instalován u vstupu do prostoru č. 108b předmětu nájmu v 1.NP, a jeho provozovatelem zůstává pronajímatel. Systém CCTV je napojen na Centrální bezpečnostní velín Pražského hradu a Datové úložiště videozáznamů s nepřetržitou obsluhou příslušníky Policie ČR.

- 3.4. Nájemce umožní, v souladu s čl. XIII., odst. 6 této smlouvy, vstup pracovníkům externích správců systémů pronajímatele do předmětu nájmu za účelem pravidelných revizí napájení systémů EPS, CCTV a PZTS, dále pravidelných kontrol funkčnosti systému PZTS a povinných kontrol funkčnosti systému EPS na základě vyhlášky MV ČR č. 246/2001 Sb., a to 2x ročně.

IX.

Smluvní pokuta

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pro případ opožděných plateb nájemného či plateb na úhradu médií a služeb, či jejich částí dle této smlouvy, se sjednává smluvní pokuta ve výši **0,1 %** z dlužné částky za každý den prodlení.

2. Pro případ porušení ustanovení této smlouvy se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši Kč 10.000,- (slovy desettisíc korun českých), není-li pro porušené ustanovení smlouvy sjednána smluvní pokuta jiná, za každý případ porušení.
3. 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.
4. Smluvní pokuty sjednané v odst. 1 a 2 tohoto článku je nájemce povinen uhradit na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem, splatného dnem na něm uvedeným.
5. 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.

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, 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 povinností uvedených v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pětitisíc 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 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 25 000,- (slovy dvacetpět tisíc 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

Vzhledem k tomu, že nájemce předmět nájmu užíval do 31.12.2022 na základě Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č.j. SPH 2551/2018 ze dne 12.2.2019, upouští se od fyzického předání předmětu nájmu. Ke dni zahájení doby nájmu však bude sepsán protokol, ve kterém budou zaznamenány počáteční stavy měřidel jednotlivých médií. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu a jako způsobilý k jeho 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 s předmětem nájmu a aby jeho činností nebyli nadměrným způsobem rušeni ostatní uživatelé objektů v nejbližším okolí předmětu nájmu. Nájemce nemá v souladu s ustanovením § 2304 zákona právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu sjednaného touto smlouvou.

Nájemce není oprávněn zapsat si své sídlo do předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen předmět nájmu označit jako provozovnu v souladu s platnými právními předpisy.

Za porušení některé z uvedených povinností se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 25 000,- (slovy dvacetpět tisíc korun českých), a to za každé jednotlivé porušení.

2. Samostatnou přílohu této smlouvy tvoří podrobný soupis doplňkového sortimentu bookshoppu 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 předmětu nájmu v rozporu se smlouvou ve smyslu ust. článku V. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.1. písm. b) a může být ze strany pronajímatele důvodem k odstoupení od smlouvy.

Za porušení této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 25 000,- (slovy dvacetpět tisíc korun českých).

3. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit komplexní a pravidelnou běžnou údržbu předmětu nájmu (dále jen běžná údržba) včetně technických zařízení 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 objektu

(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 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 přístupových cest k předmětu nájmu a plochy předzahrádky. V případě nepříznivých klimatických podmínek jako je výskyt sněhu, námrazy, náledí apod. (dále jen „sníh“) se nájemce zavazuje odklízet sníh. Při odklízení sněhu a náledí nesmí nájemce používat chemické prostředky. Sníh a zmrázky nesmí být odklizeny k patě stěn budov/venkovních schodišť.

Za nesplnění každé povinnosti uvedené v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnácttisíc korun českých), a to za každé jednotlivé porušení.

4. Nájemce se zavazuje zajistit likvidaci odpadu, vzniklého při jeho činnosti nejpozději každý den do 9,00 hod. odložením k odpadkovému koši v Jízdárenském dvoře. Odpad bude uskladněn tak, aby bylo zabráněno znečištění místa uskladnění (proti vytečení tekutin, omaštění, apod.) a aby nedošlo ke znečištění dlažby ulice při jeho odvozu. Nájemce nebude v předmětu nájmu skladovat dlouhodobě žádný odpad.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 30 000,- Kč (slovy třicettisíc korun českých).

5. Pronajímatel umožní nájemci užívání předmětu nájmu v otevírací době předmětu nájmu stanovené nájemcem. Za tímto účelem mu budou denně poskytovány klíče od části předmětu nájmu, a to prostřednictvím centrální klíčnice Pražského hradu. Klíče musí být každý den po skončení otevírací doby vráceny na klíčnici PH.

Vydání klíčů je podmíněno vydáním karet tzv. externích pracovníků Odborem bezpečnostním Kanceláře prezidenta republiky a předkládáním karty tzv. externího pracovníka příslušným pracovníkem nájemce pracovníkovi centrální klíčnice Pražského hradu. Vestibul Jízdárny Pražského hradu odemykají pracovníci pokladní a kustodní služby Pražského hradu.

Nájemce je povinen po ukončení otevírací (provozní) doby v předmětu nájmu prostory zajistit proti vstupu neoprávněných osob, tzn. řádně uzamknout a aktivovat elektronický bezpečnostní systém PZTS.

V případě, že pronajímatel zjistí, že předmět nájmu nebyl uzamčen a/či zabezpečen bezpečnostním systémem PZTS, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy desettisíc korun českých) za každý zjištěný případ nezamčení prostor a/či nezabezpečení předmětu nájmu.

Karty tzv. externího pracovníka budou vydány pracovníkům nájemce, které nájemce sdělí pronajímateli bez zbytečného odkladu po podpisu této smlouvy, současně s tím předloží také doklady specifikované v tomto odstavci pro jednotlivé pracovníky uvedené na seznamu.

V případě změny v osobě pracovníka, který je oprávněn k vyzvednutí klíče, se nájemce zavazuje bez zbytečného odkladu informovat pronajímatele o změně v této osobě, vrátit pronajímateli kartu tzv. externího pracovníka osoby, již se změna týká, a předložit pronajímateli aktualizovaný seznam pracovníků, jehož přílohou bude výpis z evidence Rejstříku trestů fyzických osob, ne starší 90 dnů ke dni předložení, a průkazová fotografie

pro nově určeného pracovníka, a to alespoň 3 pracovní dny před provedenou změnou v osobě. 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 každé z povinností uvedených v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 1 000,- (slovy jedentisíc korun českých), a to i opakovaně, není-li v tomto odstavci stanovena smluvní pokuta jiná.

V případě, že nájemce nevrátí některou z vydaných karet externího pracovníka, je pronajímatel oprávněn uplatnit 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 Kč 1 000,- (slovy jedentisíc korun českých) za každý případ porušení této povinnosti.

6. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím určeným osobám vstup do předmětu nájmu za účelem oprav, revizí a technických kontrol, a to i u technologií a zařízení, které nejsou předmětem nájmu, přičemž se pronajímatel zavazuje upozornit nájemce na konání případné akce předem alespoň 24 hodin, pokud se nejedná o havárii.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnácttisíc korun českých).

7. Nájemce se zavazuje dodržovat platné 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. Nájemce se zavazuje provozovat činnost, pro kterou si předmět nájmu pronajal, v souladu s platnými právními předpisy, stejně jako s dalšími závaznými opatřeními vydanými vládou ČR a/či příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

Za nesplnění povinností (byť i jedné) uvedených v tomto odstavci (v případě, že nedojde k nápravě ani po písemném upozornění nájemce pronajímatelem do tří dnů od doručení upozornění) se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnácttisíc korun českých).

Při podpisu této smlouvy nájemce obdrží vždy po jednom výtisku výše uvedených interních předpisů. 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 je povinen vjíždět do areálu Pražského hradu vozidly přiměřených rozměrů o hmotnosti max. 3,5 t a v dobrém technickém stavu. Dále se zavazuje provádět veškeré úkony související s vjezdem k předmětu nájmu v souladu s ustanoveními Dopravního řádu pronajímatele. Výjimku z dodržení povinností stanovených Dopravním řádem může v odůvodněných případech povolit ředitel Správy Pražského hradu.

Nájemce a jeho pracovníci se zavazují seznámit se a dodržovat ustanovení Dopravního řádu, který byl nájemci předán při podpisu této smlouvy. Nájemce s ustanoveními Dopravního řádu seznámí všechny své zaměstnance a dodavatele. Vjezd do areálu

Pražského hradu i výjezd je možný po zaevidování vozidla na propustkovém stanovišti v ulici U Prašného mostu, nebude-li v průběhu trvání nájemního vztahu stanoveno jinak. Je výslovně zakázáno parkování vozidel v areálu Pražského hradu, s výjimkou k tomu vyhrazených parkovišť. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že k předmětu nájmu mohou vjíždět vozidla max. do 3,5 t. Tato vozidla budou sloužit pouze k zásobování předmětu nájmu, ne pro přepravu osob. Je povolen pouze vjezd za účelem zásobování předmětu nájmu po dobu nezbytně nutnou, nikoli vjezd zajišťující přepravu osob.

Za nesplnění každé z povinností uvedených v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 10 000,- (slovy desettisíc korun českých), a to i opakovaně.

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 224 373 326.
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. Pronajímatel má právo se k navrhovanému způsobu odstranění škody vyjádřit. V případě, kdy odstranění škody bude dle rozhodnutí pronajímatele vyžadovat odborný restaurátorský zásah, vyhrazuje si pronajímatel právo volby restaurátora. Nájemce je povinen respektovat vyjádření pronajímatele ke způsobu odstranění škody.
Za nesplnění každé z 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 předmět nájmu, jsou povinni chovat se tak, aby v souvislosti s jejich činností, vyplývající z této smlouvy, nedošlo k poškození dobrého jména Pražského hradu, Kanceláře prezidenta republiky, pronajímatele, či prezidenta republiky, zejména negativní medializace v souvislosti s jeho činností na Pražském hradě. 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 50 000,- (slovy padesátitisíc korun českých) a újmu (i nemajetkovou) způsobenou porušením této povinnosti.
12. Nájemce je zodpovědný za újmu a úrazy způsobené jeho zaviněním, které vznikly třetím osobám v souvislosti s jeho podnikatelskou činností na Pražském hradě v rozsahu stanoveném platnými právními předpisy.
13. Nájemce se zavazuje, že otevírací doba v předmětu nájmu bude minimálně každý den (kromě 24.12.), a to v souladu s otevírací dobou návštěvnických objektů Pražského hradu dle platného Návštěvního řádu, který je uveřejněn na www.hrad.cz, 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 pětitisíc korun českých).
14. Osazení, umístění a charakter informačních tabulí v areálu Pražského hradu podléhá předchozímu písemnému schválení pronajímatelem na základě písemné žádosti nájemce.

Pronajímatel upozorňuje nájemce, že žádost dle předchozí věty podléhá rovněž odsouhlasení Odborem památkové péče Kanceláře prezidenta republiky. Do lhůty jednoho měsíce uvedené v ustanovení § 2305 zákona se nezapočítává lhůta pro vyjádření Odboru památkové péče Kanceláře prezidenta republiky. Pronajímatel souhlasí i umístěním jednoho poutače u vstupu z ulice U Prašného mostu, jakékoliv další formy reklamy, poutačů či dekorací umístěných v ulici U Prašného mostu nejsou možné, stejně tak není možné umístit/lepit či jinak instalovat reklamní/informační prvky/kresby apod. na fasádu objektu, ve kterém se nachází předmět nájmu, popř. na okna či dveře Jízdárny.

Za porušení tohoto ustanovení se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 20 000, - (slovy dvacet tisíc korun českých), a to za každý případ porušení, a náklady související s odstraněním pronajímatelem neschváleného zařízení/kresby apod. v plné výši.

15. Nájemce se zavazuje před zahájením činnosti vybavit předmět nájmu novým mobiliářem a interiérovými doplňky. Vymalování předmětu nájmu podléhá předchozímu vyjádření pronajímatele dle odst. 3 tohoto článku.

Výběr mobiliáře, stejně tak interiérové doplňky podléhají předchozímu písemnému schválení pronajímatelem a Odborem památkové péče Kanceláře prezidenta republiky. Nájemce se zavazuje při výběru mobiliáře (i exteriérového), doplňků a dalšího zařízení/vybavení dodržet návrh předložený v nabídce do veřejné soutěže specifikované v článku I. této smlouvy.

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/exteriérové vybavení předmětu nájmu. Jakákoliv změna v interiérovém/exteriérovém vybavení předmětu nájmu podléhá předchozímu schválení pronajímatelem a Odborem památkové péče.

Za porušení byť jedné povinnosti stanovené v tomto ustanovení se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy deset tisíc korun českých).

Nájemce vybaví prostor předzahrádky výhradně sedacím nábytkem, kavárenskými stoly a jednobarevnými slunečníky, nejlépe krémové barvy, bez reklam, log nebo nápisů. Pokud budou slunečníky sloužit jako ochrana před deštěm, musí být situovány tak, aby voda nestékala na zeď objektu. Nábytek předzahrádky bude dřevěný, případně ratanový, nebo kovový. Při návrhu předzahrádky a jejího vybavení je třeba postupovat v duchu aktuální metodiky pro posuzování restauračních zahrádek vydané Odborem památkové péče Magistrátu hl. m. Prahy a podléhá předchozímu písemnému schválení pronajímatelem, přičemž nájemce je povinen respektovat vyjádření památkového orgánu (pravomoc památkového orgánu v areálu Pražského hradu vykonává Odbor 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.

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

Pronajímatel výslovně nájemce upozorňuje, že povrch terasy Jízdárny není upraven ani jiným způsobem chráněn proti používání kovových zařízení a není chráněn ani proti

skvrnám od nápojů a jídla. V případě kovových částí venkovního mobiliáře je nájemce povinen učinit taková opatření, aby nedošlo k poškození dlažby nádvoří poškrábáním či znečištěním rzí.

16. 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. 224 37 21 78, a to dva pracovní dny předem. V případě, že budou při kontrole zajištění požární ochrany referentem BOZP a PO SPH zjištěny neshody s platnou legislativou, je nájemce povinen na základě písemného zápisu vyhotoveného tímto referentem 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 této smlouvy.
17. 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).
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. Nájemce bere na vědomí, že v předmětu nájmu platí zákaz kouření. Nájemce bere na vědomí, že je zakázána v areálu Pražského hradu jakákoliv manipulace s otevřeným ohněm. Dále nájemce bere na vědomí, že do předmětu nájmu je zakázán vstup se zvířaty.
20. Veškeré osobní i jiné (např. RZ vozidel apod.) údaje, které budou pronajímateli předány na základě této smlouvy, budou dále zpracovávány jen za účelem naplnění této smlouvy a v souladu s platnými právními předpisy v době nájmu. Osobní údaje potřebné pro vytvoření externí karty pracovníka budou předány KPR v souladu s interními předpisy pronajímatele. Nájemce se zpracováním těchto osobních údajů obeznámí své zaměstnance či osoby, jejichž osobní informace bude pronajímateli předávat a popřípadě zajistí jejich písemné souhlasy s takovýmto zpracováním, bude-li to vyžadovat platná legislativa. 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.
21. Nájemce je povinen poskytovat služby v předmětu nájmu minimálně v takovém rozsahu, v jakém jsou specifikovány v jeho nabídce podané do výběrového řízení uvedeného v čl. I. této smlouvy. Nebudou-li stanovené podmínky i přes písemné upozornění dodrženy, 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 této smlouvy.
22. 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. areál Pražského hradu bude uzavřen pro veřejnost) 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 předmět nájmu uzavřen pro veřejnost v důsledku přijaté právní úpravy, 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. Smluvní strany mezi sebou vylučují použití § 1766 zákona.
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, včetně jednání 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 pan xxxxx (tel. xxxxx), xxxxx. 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 na své náklady zabezpečí svůj veškerý majetek a zařízení, které se nachází (či se budou nacházet) v předmětu nájmu.
5. Nájemce prohlašuje, že je řádně pojištěn, a to především v souladu s obecnými pojistnými podmínkami pojištění odpovědnosti za škody vznikající z veškerých omylů, opomenutí či nedbalosti při výkonu činností v rámci smlouvy; toto pojištění musí být způsobilé krýt vzniklou škodu v okamžiku, kdy škodní událost nastala a byla oznámena jako událost

pojistná. Smluvní strany mezi sebou vylučují limitaci náhrady škody, nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli škodu v plné výši, i když pojistná smlouva bude krýt pouze část nákladů souvisejících se škodou. Nájemce se zároveň zavazuje udržovat tuto pojistnou smlouvu v platnosti po celou dobu trvání tohoto smluvního vztahu. Na vyžádání pronajímatelem se nájemce zavazuje předložit pronajímateli platnou pojistnou smlouvu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 5 kalendářních dnů.

6. Nájemce nemá v případě předčasného ukončení nájemního vztahu nárok na úhradu investic vložených do předmětu nájmu.
7. Smluvní strany výslovně sjednávají vyloučení aplikace ustanovení § 2315 zákona.
8. Jakékoliv daňové doklady vystavené pronajímatelem na základě této smlouvy je pronajímatel oprávněn zasílat nájemci na e-mail - info@nabaste.com.

XVII.

Vrácení předmětu nájmu

Nájemce se zavazuje předmět nájmu vyklidit a vyklizený vrátit pronajímateli nejpozději v poslední den nájemního vztahu (to neplatí v případě odstoupení od této smlouvy, kde je pronajímatelem stanovena lhůta k vyklizení předmětu nájmu a předmět nájmu tak bude nájemcem vrácen poslední den uvedené lhůty – do uplynutí této lhůty hradí nájemce nájemné a úhradu za poskytovaná média a služby), 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. V předávacím protokolu budou zaznamenány zjištěné škody, které dosud nebyly odstraněny, stavy jednotlivých měřidel, počet vrácených klíčů a další skutečnosti související s ukončením nájmu. V případě relevantní námítky nájemce v otázkách způsobené škody a její výše, bude bez zbytečného odkladu povolán soudní znalec, na kterém se smluvní strany dohodnou. Tento soudní znalec pak rozhodne o tom, zda došlo ke škodě, zda za tuto škodu odpovídá nájemce a jaká je její výše. Smluvní strany se tímto výslovně zavazují bezvýhradně respektovat tento odborný nálezný nebo expertní vyjádření podle zásad spravedlnosti. Veškeré náklady na vyhotovení znaleckého posudku nebo spojené s tímto postupem nese ta strana, která soudního znalce objednala. Nájemce je povinen zároveň předat i vedenou dokumentaci, evidenci a doklady o provozování technických zařízení předmětu nájmu případně i vnesených zařízeních tj. předepsané periodické revize, rozbory, zkoušky, servis a údržbu těchto zařízení.

Za nesplnění této povinnosti (tj. předání předmětu nájmu zpět pronajímateli se vším, co s vrácením souvisí dle tohoto článku) se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši Kč 25 000,- (slovy dvacetpět tisíc korun českých) a další smluvní pokutu ve výši Kč 10 000,- (slovy deset tisíc korun českých) za každý i 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 platných 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. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smlouvy oprávněnými zástupci smluvních stran, účinnosti pak nabývá dnem 1.3.2023. Smlouva bude před nabytím její účinnosti uveřejněna v registru smluv v souladu s ustanovením zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění smlouvy, případně její změny, v registru smluv zajistí pronajímatel bez zbytečného odkladu po podpisu této smlouvy, případně její změny, oběma smluvními stranami.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží po dvou a nájemce po dvou vyhotoveních.

Přílohy:

Příloha č. 1 specifikace předmětu nájmu (výkresová dokumentace), počet listů 1

Pražský hrad, dne

Pražský hrad, dne

.....
Robert Báša

.....
XXXXX

jednatel B & M Gastro, s.r.o.

xxxxx

Správy Pražského hradu

(nájemce)

(pronajímatel)