

Dnešního dne, měsíce a roku uzavřeli

**Národní galerie v Praze**

se sídlem: Staroměstské nám. 12, Praha 1, PSČ 110 15  
jednající Prof. PhDr. Vítém Vlnasem, Ph.D., pověřeným vedením  
IČ: 00023281, DIČ: CZ00023281  
bankovní spojení: Komerční banka, číslo účtu 8839011/0100  
(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

**Golem, spol. s r.o.**

se sídlem: Praha 8, Na Úbočí 1167, PSČ 180 00  
jednající panem Jindřichem Chytráčkem, jednatelem  
IČ: 45311617, DIČ: CZ45311617  
bankovní spojení:  
(dále jen nájemce) na straně druhé

tuto

## **Smlouvu o nájmu**

### **prostoru sloužícího k podnikání a nájmu movitých věcí**

ve smyslu ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů („občanský zákoník“ nebo „NOZ“).

#### ***Preambule***

Česká republika je vlastníkem budov č.p. 812, 813 a 814, Praha 1, kdy budovy jsou na pozemcích parc. č. 913, 912 a 911 a jsou zapsané v katastru nemovitostí na LV 16 pro katastrální území Staré Město a obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Pronajímatel je příslušný hospodařit s těmito budovami a z titulu tohoto práva je oprávněn přenechat prostor sloužící k podnikání, který se nachází ve shora uvedených budovách do nájmu včetně vybavení tohoto prostoru sloužících k podnikání včetně sjednávání smluv o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a nájmu movitých věcí. Budovy jsou součástí národní kulturní památky Anežský klášter, rejstříkové číslo ÚSKP NKP je 136.

#### **I.**

#### **Předmět smlouvy**

- 1.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostor sloužící podnikání pod uzavřením nacházející se v přízemí budov č.p. 812, 813 a 814, Praha 1, U Milosrdných 17, katastrální území Staré Město (dále jen „prostor(y) sloužící k podnikání“) v celkové ploše 249,73 m<sup>2</sup>, včetně vybavení zařizovacími předměty, technickými a technologickými zařízeními, které jsou nedílnou součástí budov. Pronajímáný prostor k podnikání je specifikován v **příloze č. 1** této smlouvy vč. znázornění na půdorysném plánu.

Pronajímatel dále přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu zařízení gastru provozu, jehož seznam je **přílohou č. 2** této smlouvy.

- 1.2. Pronajímatel dočasně nepotřebuje prostor sloužící k podnikání a zařízení gastro provozu, které jsou uvedeny v odst. 1.1., k plnění funkcí státu nebo jiným úkolů v rámci stanoveného předmětu činnosti.
- 1.3. Nájemce byl pronajímatelem seznámen se skutečností, že s předmětnými prostory sloužícími k podnikání pronajímatel hospodaří na základě zák. č. 219/2000 Sb., v platném znění, a dále, že pronajaté prostory sloužící k podnikání jsou součástí památkově chráněného objektu a musí tedy dodržovat všechna opatření a omezení vyplývající z ustanovení platného zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči.
- 1.4. Nájemce prostor sloužící k podnikání a zařízení gastro provozu za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přijímá.

## II. Účel nájmu

- 2.1. Účelem nájmu je provozování hostinské činnosti a to kavárenského provozu a zajišťování gastronomických služeb organizovaným skupinám v souladu s živnostenským oprávněním nájemce, které je **přílohou č. 3** této smlouvy.
- 2.2. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory pouze k provozování činnosti stanovené v čl. II. odst. 2.1. této smlouvy, a to tak, že její forma nebude v rozporu s významem a posláním Národní galerie v Praze. Nájemce není oprávněn v prostoru sloužícího k podnikání měnit předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele.
- 2.3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu jinému uživateli v jakékoli formě nebo ji užívat k jiným účelům, než je v této smlouvě uvedeno bez předchozího souhlasu pronajímatele. V případě zařízení gastro provozu dále není nájemce oprávněn přemísťovat předmět nájmu mimo provozovnu.

## III. Prostory sloužící k podnikání, zařízení gastro provozu, společné prostory

- 3.1. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav prostor sloužících k podnikání a zařízení gastro provozu, které nadále odpovídají účelu nájmu shora uvedenému a že prostor sloužících k podnikání a zařízení gastro provozu v tomto stavu do nájmu přijímá.
- 3.2. Nájemce je oprávněn po dohodě a písemném souhlasu s pronajímatelem umístit na vhodném místě (místech) označení své firmy ve vztahu k předmětu nájmu. Za dodržení platných předpisů upravujících státní památkovou péči a předpisů, upravujících používání firemních poutačů a označení provozovny odpovídá nájemce. Ustanovení § 2305 NOZ se v tomto případě vylučuje. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci veškerou možnou součinnost při jednání s dotčenými orgány státní správy za účelem povolení umístění takového poutače na dohodnutém místě a podobě.
- 3.3. Nájemce není oprávněn do předmětných prostor umístit své sídlo, a to ani pro administrativní a evidenční účely.
- 3.4. Pronajímatel dále poskytuje touto smlouvou nájemci do společného užívání hygienické zařízení pro veřejnost v suterénu domu č.p. 812 (včetně přístupové komunikace č.m. 0.55), včetně vybavení zařizovacími předměty, které jsou nedílnou součástí budovy (dále také společné prostory). Společné prostory budou používány pronajímatelem a nájemcem

po dobu otevření expozic a v průběhu kulturních a krátkodobých akcí, jejichž pořadatelem bude pronajímatel. Po ukončení činností pořádaných pronajímatelem, a to bez ohledu na dobu jejich ukončení, přebírá nájemce plnou odpovědnost za tyto prostory, výhradně jím užívané, za podmínek dále uvedených v této smlouvě. Plnou odpovědnost za společné prostory nájemce přebírá pouze za předpokladu, že bude o předání těchto prostor sepsán předávací protokol, potvrzený oběma stranami, ve kterém bude konstatováno, že prostory jsou předávány bez závad. Případné závady je povinen pronajímatel odstranit. Předmětné prostory předá nájemce pronajímateli, a to jeho určenému zástupci, nejpozději před opětovným otevřením expozic v prvním následujícím termínu po jejich uzavření, a to ve stavu bez závad. Stavem bez závad je rozuměno pro potřeby této smlouvy, stav kdy budou odstraněny nájemcem, na jeho náklady, všechny závady jím způsobené, a to i drobná poškození. Součástí této povinnosti nájemce je předat v popsáném termínu předmětné prostory ve stavu, kdy v nich bude provedena nájemcem úplná hygienická očista. Zástupce pronajímatele, tj. správce Anežského kláštera, je oprávněn, v případě porušení ustanovení tohoto článku, předmětné prostory určené k opětovnému užívání nepřevzít.

- 3.5. Nájemce je dále oprávněn používat jako společné prostory průjezdu v přízemí domu č.p. 814 jako přístupovou komunikaci pro zaměstnance nájemce a servisní a kontrolní pracovníky do pronajímaných prostor, k dovozu a odvozu zásob, hotových jídel, zařízení a materiálu, k odvozu zamraženého odpadu. Nájemce je dále oprávněn v době otevření kavárenského provozu používat svými zaměstnanci přístupovou komunikaci schodištěm č.m. 0.04 přes chodbu č.m. 1S.02 k výše uvedenému hygienickému zařízení pro veřejnost.

#### IV. Doba nájmu

- 4.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to v délce trvání 5 let od **15.7.2014 do 14.7.2019**.
- 4.2. Pronajímatel může pronajaté prostory a základní zařízení gastro provozu dále pronajmout nájemci na maximálně stejné období po skončení tohoto nájmu za stejných podmínek v případě, že nebude prostory sloužící k podnikání nadále potřebovat k plnění svých funkcí či funkcí státu nebo bude-li dalším pronajmutím prostor sloužících k podnikání dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci než při zachování hlavního účelu, ke kterému NG slouží, a to za podmínky, že se pronajímatel rozhodne prostory nadále pronajmout a dohodne se s nájemcem, nejpozději 6 měsíců před ukončením právního vztahu z této smlouvy, na obnovení nájemního vztahu. Výše nájemného bude určena budoucími podmínkami trhu.

#### V. Nájemné a služby

- 5.1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za prostory sloužící k podnikání a zařízení gastro provozu vymezené v čl. I. této smlouvy:
- a) nájemné ve výši **931 861,- Kč** (slovy: devět set třicet jeden tisíc osm set šedesát jedna korun českých) **ročně** bez DPH, z toho nájemné za prostory sloužící k podnikání činí částku 765 637,- Kč bez DPH ročně a nájemné za zařízení gastro provozu činí částku 166 224,- Kč bez DPH ročně. K nájemnému za zařízení gastro provozu bude připočítána DPH a výše její sazby bude vždy stanovena dle platných právních předpisů.

b) zálohy na služby ve výši **243 480,- Kč (slovy: dvě stě čtyřicet tři tisíc čtyři sta osmdesát korun českých)** ročně bez DPH, výše DPH se stanoví v souladu s platnými právními předpisy.

Členění nájemného a záloh za nájemné a služby a návazně metodika vyúčtování služeb je specifikována v **příloze č. 4** této smlouvy.

- 5.2. Nájemné a zálohu na služby dle čl. V. odst. 5.1. v souladu s **přílohou č. 4** bude nájemce hradit v pravidelných měsíčních platbách dle faktur pronajímatele se splatností 14 dnů ode dne vystavení faktury na účet pronajímatele u Komerční banky – č.ú. 8839011/0100 s variabilním symbolem – číslo vystavené faktury. Faktura bude vystavena do posledního dne předcházejícího kalendářního měsíce.
- 5.3. Vyúčtování záloh na služby provede pronajímatel 1x ročně nejpozději do 31. ledna následujícího roku. Vzájemné pohledávky plynoucí z vyúčtování záloh na služby budou vyrovnány pronajímatelem při předání vyúčtování nájemci formou faktury/dobropisu se splatností 21 dnů ode dne jejího vystavení. V případě prodlení s placením uhradí dotčená strana úrok z prodlení ve výši 0,05% dlužné částky za každý započatý den prodlení. Metodika výpočtu a vyúčtování nákladů za poskytované služby je **přílohou č. 4**, která je součástí té smlouvy.
- 5.4. Pronajímatel bude nájemci zajišťovat dodávku teplé a studené vody, elektrické energie pro světelné a zásuvkové okruhy, el. energie pro vzduchotechnická zařízení a tepla zajišťovaného rozvodem ÚT z plynové kotelny.
- 5.5. V případě, že nájemce bude v prodlení se zaplacením nájemného a zálohy na služby déle než dva pracovní dny, zavazuje se uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky za každý započatý den prodlení. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla částka připsána na účet pronajímatele.
- 5.6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může provést jednou za kalendářní rok úpravu ceny nájemného a poskytovaných služeb dle této smlouvy, a to vždy k 1.4. příslušného kalendářního roku. Cena nájemného a poskytovaných služeb dle této smlouvy bude upravena o inflaci předcházejícího kalendářního roku. Při výpočtu inflačního nárůstu bude postupováno podle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) za předcházející kalendářní rok, který publikuje Český statistický úřad.
- 5.7. V případě, že dojde k mimořádnému uzavření některého z prostorů, které jsou předmětem této smlouvy, z důvodů na straně pronajímatele (zejména z provozních důvodů, havárie ústředního vytápění, vody, elektroinstalace, klimatizace, provádění rekonstrukce, apod.) a toto uzavření přesáhne dobu 3 kalendářních dnů v průběhu jednoho kalendářního měsíce, bude úhrada za nájem a služby snížena o alikvotní částku podle celkové délky uzavření provozu. O uzavření musí být pořízen zápis podepsaný oběma smluvními stranami. O odstávkách, které nemají charakter havárie, je pronajímatel povinen informovat nájemce alespoň 1 pracovní den předem, aby tomu nájemce mohl uzpůsobit svoji činnost a minimalizovat tak negativní dopady odstávky.  
Pronajímatel nemá povinnost zajistit nájemci odpovídající náhradí prostor.

## VI. Vybavení prostor

- 6.1. Vedle zařízení gastro provozu uvedeného v příloze č. 2 této smlouvy další vybavení mobiliářem a dalšími potřebnými předměty v prostorách sloužících k podnikání zajišťuje nájemce na své náklady.

## VII. Provozní podmínky

- 7.1. Otevírací doba prostoru sloužícímu k podnikání pro veřejnost bude shodná s otevírací dobou expozic, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce si může vlastní provozní dobu prodloužit do 22,00 hodin. Další prodloužení provozní doby je možné s písemným souhlasem pronajímatele po dohodě s ostrahou Anežského kláštera.
- 7.2. Pronajímatel zajišťuje požární ochranu v objektu Anežského kláštera v souladu s platnými předpisy. Pronajímatel zajistí, aby v prostoru sloužícím k podnikání byly potřebné hasící přístroje a další zařízení, vše ve smyslu požární zprávy a směrnice pro tento prostor. Současně bude pronajímatel zajišťovat pravidelné revize těchto hasících přístrojů a zařízení a bude postupovat ve smyslu platných předpisů o požární ochraně. Nájemce se zavazuje dbát pokynů pronajímatele a dodržovat jím v této oblasti vydané vnitřní předpisy, s nimiž byl seznámen. Škody na zařízení požární ochrany v prostoru sloužícím k podnikání způsobené neodborným zacházením, vandalismem nebo krádeží, je nájemce povinen ihned uhradit, včetně nezbytně nutné práce, kterou zajistí pronajímatel a včetně náhradních opatření, která bude muset pronajímatel případně provést k plnění požadavků zajištění požární ochrany.
- 7.3. Pracovníci nájemce mají k dispozici klíče od pronajatého prostoru sloužícího k podnikání dle čl. I. odst. 1.1. této smlouvy. Seznam těchto pracovníků nájemce oprávněných k držení a užívání klíče od pronajatého prostoru sloužícího k podnikání dle čl. I. odst. 1.1. této smlouvy je uveden v předávacím protokolu, který je **přílohou č. 5** této smlouvy. Nájemce je povinen při změně pracovníků a oprávněných osob k držení a užívání klíče od pronajatých prostor oznámit tuto změnu neprodleně pověřené osobě pronajímatele. Nájemce není oprávněn měnit klíčový systém bez písemné dohody se správou objektu. Pronajímatel má k dispozici klíče od pronajatého prostoru sloužícího k podnikání dle čl. I. odst. 1.1. této smlouvy, které jsou uloženy v zapečetěné schránce ve velínu/vrátnici pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn tyto klíče použít pouze v případě nenadálé události (havarijní stav), přičemž tuto skutečnost neprodleně oznámí nájemci a pořídí protokolární úřední zápis.
- 7.4. V případě narušení rozsahu užívání prostor souvisejících s předmětem nájmu, tj. dle čl. I. této smlouvy, pronajímatelem v důsledku pořádání kulturních a krátkodobých akcí, musí být nájemce o tomto omezení informován písemně s 14 denním předstihem. Předmětná omezení nezakládají podnět či nárok na změnu výše nájmu v pronajímaném prostoru sloužícím k podnikání.
- 7.5. Nájemce je oprávněn regulovat zařízení klimatizace, VZT a ÚT autonomní regulací umístěnou v pronajatých prostorách. Pronajímatel je povinen trvale udržovat tato zařízení ve standardním provozním stavu.

- 7.6. Po ukončení provozu jsou pracovníci nájemce povinni denně před svým odchodem z místností zkontrolovat jejich stav z hlediska bezpečnosti (oheň, elektřina, voda a vniknutí neoprávněných osob) a řádně je uzamknout.
- 7.7. Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách běžnou drobnou údržbu (např. malování, výměna zářivek, opravy zámků dveří, apod. ) na vlastní náklady. Údržbu a opravy zařízení pevně spojených s budovou provádí pronajímatel či jím zasmluvněná odborná firma na náklady pronajímatele (svítidla, zásuvky, topná tělesa, klimatizační zařízení). Běžnou údržbou není nájemce oprávněn měnit charakter a vzhled prostoru.
- 7.8. Součástí smlouvy je předání a převzetí předmětu nájmu. O převzetí předmětu nájmu sepíší obě strany předávací protokol, který je **přílohou č. 5** této smlouvy. Protokol bude mimo seznam osob oprávněných k držení a užívání klíče obsahovat přístupová hesla pro zabezpečení pronajatých prostor a soupis předaných dokladů (Provozní a bezpečnostní řád kavárny včetně popisu provozu bezpečnostních technických systémů, Požární řád kavárny a Požární evakuační směrnice Anežského kláštera).

## VIII.

### Vzájemné vztahy

- 8.1. Pronajímatel odevzdal nájemci pronajímané prostory sloužící k podnikání ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a zavazuje se v tomto stavu je svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajatých prostor sloužících k podnikání spojeno.
- 8.2. Pronajímatel se zároveň zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním pronajatých prostor sloužících k podnikání.
- 8.3. Nájemce je povinen sjednat pojištění svého majetku, vneseného do pronajatých prostor anebo v nich instalovaného, jakož i pojištění odpovědnosti za škody způsobené výkonem své podnikatelské činnosti.
- 8.4. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory v rozsahu uvedeném v této smlouvě, přičemž je povinen užívat tyto prostory s péčí řádného hospodáře a hradit náklady spojené s jejich drobnými opravami a s obvyklým udržováním.
- 8.5. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se předmět nájmu nachází.
- 8.6. Jakékoliv stavební úpravy nebo změny užívání pronajatých prostor sloužících k podnikání mohou být prováděny výhradně na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Jedná li se o stavební úpravy na základě požadavků či potřeb nájemce, provádějí se na náklad nájemce.
- 8.7. Nájemce oznámí pronajímateli na pracoviště ostrahy Anežského kláštera bez zbytečného odkladu závady, které brání řádnému užívání pronajatých prostor, jakož i potřebu oprav a údržby, kterou má provést pronajímatel a umožnit vstup do těchto prostor za účelem kontroly a provedení oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel nebo jeho dodavatel provede odstranění závad bránících řádnému užívání, jakož i opravy a údržbu bez zbytečného odkladu.
- 8.8. Pronajímatel se zavazuje zajistit a uhradit obnovu užívaného majetku pronajímatele pouze v případě, že k jeho poškození, zničení, příp. ztrátě funkčnosti, nedošlo zaviněným

jednáním nájemce nebo jeho zaměstnanců či osob, které se svolením nájemce se v uvedených prostorách zdržují. Jinak nájemce odpovídá za škody podle příslušných ustanovení NOZ.

- 8.9. Nájemce se zavazuje respektovat skutečnost, že pronajaté prostory sloužící k podnikání jsou součástí památkově chráněného objektu a musí tedy dodržovat všechna opatření a omezení vyplývající z ustanovení platného zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 8.10. Nájemce se zavazuje seznámit se a dodržovat příslušná opatření pronajímatele na úseku bezpečnosti a ochrany objektu a sbírek, protipožární a další bezpečnostní předpisy a dbát v těchto záležitostech pokynů pracovníků správy objektu a útvaru bezpečnosti a ochrany sbírek Národní galerie v Praze a je povinen seznámit se zásadami stanovenými touto smlouvou všechny své pracovníky a oprávněné osoby ke vstupu do pronajatých prostor v souladu s Předávacím protokolem, který je **přílohou č. 5** této smlouvy. Zavazuje se dodržovat i veškeré obecně závazné právní předpisy v oblasti bezpečnosti zdraví při práci, ochrany životního prostředí, popř. další bezpečnostní předpisy.
- 8.11. Nájemce je povinen zajistit používání pouze takových transportních a manipulačních prostředků, které společně užívaný prostor průjezdu č.m. 0.52 nebudou poškozovat a znečišťovat, nájemce nesmí v těchto prostorách ani v jiných přístupových komunikacích ukládat a skladovat žádný materiál, transportní a manipulační prostředky, je povinen vždy zajistit vlastními zaměstnanci řádné přejímání a předávání dovážených a odvážených věcí. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 8.12. Nájemce umožní během své běžné provozní doby (ve sporném případě se má za to, že provozní dobou nájemce je doba od 8,00 do 18,00 hod.) přístup pronajímateli nebo jím pověřené osobě za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, kontroly, revizí, údržby a nutných oprav technických, technologických, bezpečnostních, požárních a gastronomických zařízení a vybavení budovy.

## IX.

### Smluvní pokuta

- 9.1. Pro případ nesplnění povinností vyplývajících z této smlouvy dle bodu 8.2, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.9, 8.10, 8.11 nájemcem se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve výši 10.000,- Kč (slovy: desettisíc korun českých) za každý případ porušení povinnosti.
- 9.2. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo na náhradu škody.

## X.

### Ukončení nájmu

- 10.1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
- 10.2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu z následujících důvodů:
  - a) nájemce je o více jak jeden měsíc v prodlení s placením nájemného a záloh na plnění spojená s užíváním prostoru sloužícího podnikání;
  - b) nájemce užívá prostor sloužící podnikání v rozporu s touto smlouvou,

- c) nájemce přes písemné upozornění porušuje povinnosti stanovené mu čl. VIII. této smlouvy;
  - d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají prostor sloužící podnikání, přes písemné upozornění pronajímatele hrubě porušují klid nebo pořádek v prostoru sloužícímu podnikání či v budově, ve které je prostor sloužící podnikání umístěn.
- 10.3. Výpovědní lhůta, není-li ve smlouvě ujednáno jinak, činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhému účastníkovi.
- 10.4. V případě výpovědi z nájmu pronajímatelem z důvodů uvedených v odst. 10.2 písm. a) až d) této smlouvy, se smluvní strany dohodly, že výpovědní lhůta činí jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhému účastníkovi.
- 10.5. Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, odpadne-li pronajímatelova dočasná nepotřebnost předmětu nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci jeho předmětu činnosti. (§ 27 z. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky) Pronajímatel je povinen oznámit nájemci odpadnutí dočasné nepotřebnosti předmětu nájmu jeden kalendářní měsíc před doručením odstoupení od této smlouvy. Odstoupení od této smlouvy je účinné vůči nájemci okamžikem jeho doručení na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy a nájemce je povinen v takovém případě prostory sloužící k podnikání vyklidit do jednoho kalendářního měsíce.
- 10.6. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce i pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta pro tento případ činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhému účastníkovi.
- 10.7. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen prostory sloužící k podnikání vyklidit a vyklizený odevzdat pronajímateli nejpozději v poslední den výpovědní lhůty. Pro případ, že dojde ke skončení nájmu podle této smlouvy a nájemcem nebude řádně a včas prostor sloužící podnikání předán zpět pronajímateli, považuje se na straně nájemce takový stav za nepoctivou držbu. Nájemce pro tento případ podpisem připojeným v závěru této smlouvy výslovně zmocňuje pronajímatele, aby vstoupil do prostoru sloužícího podnikání, zbavil takto nájemce nepoctivé držby a prostor sloužící podnikání na náklady a riziko nájemce sám vyklidil. Při těchto úkonech je však pronajímatel povinen postupovat šetrně, inventarizovat veškeré vyklizené movité věci nájemce a tyto na náklady a odpovědnost nájemce vhodně uskladnit, uplatnit zadržovací právo a o této skutečnosti bez zbytečného odkladu písemně vyrozumět nájemce. O předání prostor sloužících k podnikání při ukončení nájemního vztahu sepíše obě smluvní strany protokolární zápis.
- 10.8. Předmět smlouvy bude předán k poslednímu dni nájmu nepoškozený, uklizený a vyklizený. Pronajaté prostory sloužící k podnikání se musí nacházet ve stavu, ve kterém byly nájemci předány s přihlédnutím k odpovídajícímu běžnému opotřebení a k opravám či úpravám, které byly provedeny pronajímatelem nebo jeho prostřednictvím či s jeho souhlasem nájemcem. Nájemce dokončí případné opravy uvedené v předávacím protokolu v dohodnutém termínu a kvalitě. Při nesplnění této povinnosti zaplatí nájemce smluvní pokutu ve výši 1000,- (jeden tisíc) Kč za každý den prodlení, při prodlení 21 kalendářních dnů je pronajímatel oprávněn provést vyklizení pronajatých prostor a případné opravy na náklady nájemce a bez dalších náhrad škod na majetku nájemce.



- 10.9 Smluvní strany sjednávají, že k ukončení nájmu prostoru sloužícího podnikání může dojít taktéž písemnou dohodou o ukončení nájmu prostoru sloužícího podnikání uzavřenou a podepsanou oběma smluvními stranami. V takovém případě je za den ukončení nájmu prostoru sloužícího podnikání považován den stanovený v této dohodě o ukončení nájmu prostoru sloužícího podnikání. K tomuto dni je nájemce taktéž povinen prostor sloužící podnikání vyklidit a řádně předat pronajímateli.

## XI.

### Závěrečná ustanovení

- 11.1. Pokud jsou v této smlouvě uvedeny přílohy, tvoří tyto její nedílnou součást.
- 11.2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí být uzavřeny písemně formou dodatku po dohodě obou smluvních stran, jinak jsou neplatné.
- 11.3. Tato smlouva se řídí příslušnými ustanoveními z. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku.
- 11.4. K projednávání všech hospodářských, technických a provozních záležitostí s nájemcem je za pronajímatele oprávněn správce objektu.
- 11.5. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy nepřecházejí na právního nástupce nájemce.
- 11.6. Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž každý z účastníků obdrží po dvou stejnopisech.
- 11.7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem 15.7.2014.
- 11.8. Písemnosti se považují za doručené převzetím adresáta, nebo pátý pracovní den poté co byla písemnost uložena na příslušné doručovací poště. Lhůta se počítá od následujícího dne po uložení zásilky.
- 11.9. Nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované v případě odstoupení od smlouvy či udělené výpovědi od pronajímatele vůči nájemci.

V Praze dne 27. 6. 2014

V Praze dne

Pronajímatel:  
Národní galerie v Praze

.....  
Nájemce:  
Golem, spol. s r.o.

#### Seznam příloh ke smlouvě č.j. NG/164/2014

- Příloha č. 1 Specifikace prostoru sloužícího k podnikání vč. půdorysného plánu  
Příloha č. 2 Soupis zařízení gastro provozu  
Příloha č. 3 Živnostenské oprávnění nájemce  
Příloha č. 4 Metodika vyúčtování služeb  
Příloha č. 5 Předávací protokol

