

Národní galerie v Praze  
Staroměstské náměstí 12  
110 15 Praha 1  
-17-

Dnešního dne, měsíce a roku uzavřeli

**Národní galerie v Praze**, státní příspěvková organizace  
se sídlem: Staroměstské nám. 12, Praha 1, PSČ 110 15  
zastoupená: Prof. PhDr. Vítém Vlnasem, Ph.D., pověřeným řízením  
bankovní spojení: KB Praha 1, číslo účtu: 8839-011/0100  
IČ: 00023281, DIČ: CZ00023281  
(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné,

**mamacoffee s.r.o.**

se sídlem: Osmého listopadu 48, Praha 6 – Břevnov, 169 00  
jednatel: Danielem Kolským, jednatelem společnosti  
bankovní spojení: ČSOB a.s., číslo účtu: 219809656/0300  
IČ: 28364601, DIČ: CZ28364601  
obchodní společnost zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložce  
136329  
(dále jen „nájemce“) na straně druhé,

tuto

## Smlouvu o nájmu nebytových prostor

ve smyslu ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

### Preambule

Česká republika je vlastníkem budovy č.p. 530 - Veletržní palác, Praha 7, Dukelských hrdinů 47, kdy budova je na pozemku parc. č. 1666 a je zapsaná v katastru nemovitostí na LV 257 pro katastrální území Holešovice a obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Pronajímatel je příslušný hospodařit s touto budovou a z titulu tohoto práva je oprávněn přenechat nebytové prostory, které se nacházejí ve shora uvedené budově do nájmu včetně sjednávání smluv o nájmu nebytových prostor.

### I. Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory nacházející se v přízemí budovy č.p. 530 - Veletržní palác, Praha 7, Dukelských hrdinů 47, katastrální území Holešovice (dále jen „nebytové prostory“ nebo též „pronajaté prostory“) a to:

plocha o výměře 758.50 m<sup>2</sup>

Pronajímaný nebytový prostor je znázorněn na půdorysném plánu v **příloze č. 1** této smlouvy.

1.2. Pronajímatel dočasně nepotřebuje nebytový prostor uvedený v odst. 1.1 této smlouvy k plnění funkcí státu nebo svých úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu

činnosti a zároveň je pronájmem nebytových prostor dosaženo účelnějšího a hospodárnějšího využití prostor při zachování hlavního účelu.

- 1.3. Nájemce byl pronajímatelem seznámen se skutečností, že s předmětnými nebytovými prostory pronajímatel hospodaří na základě zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, a dále, že pronajaté nebytové prostory 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, v platném znění. V celém objektu Veletržního paláce je zákaz kouření a zákaz nakládání s otevřeným ohněm.
- 1.4. Nájemce nebytové prostory za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přijímá.

## II. Účel nájmu

- 2.1. Účelem nájmu je provozování galerijní kavárny, a to vždy v souladu s aktuálním, resp. budoucím, kolaudačním rozhodnutím za podmínek dále uvedených. Předmětem podnikání v provozovně umístěné v nebytovém prostoru bude výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a dále hostinská činnost. Živnostenské oprávnění je **přílohou č. 2** 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. Kolaudační rozhodnutí tvoří **přílohu č. 3** této smlouvy.

## III. Nebytové prostory

- 3.1. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav nebytových prostor a že tento prostor v tomto stavu do nájmu přijímá.
- 3.2. Nájemce není oprávněn dát pronajaté prostory dále do podnájmu.
- 3.3. Nájemce je oprávněn po dohodě s pronajímatelem umístit na vhodném místě (místech) orientační poutač či tabuli. Za dodržení platných obecních /např. OÚ/ předpisů upravujících používání firemních poutačů a označení provozovny odpovídá nájemce. Pronajímatel se zavazuje, že žádost nájemce o umístění poutače či tabule neodmítne bez přiměřeného důvodu.
- 3.4. Nájemce není oprávněn do předmětných prostor umístit své sídlo, a to ani pro administrativní a evidenční účely.

## IV. Doba nájmu

- 4.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu 4 let počínaje datem účinnosti této smlouvy 1.2.2014.

- 4.2. Pronajímatel se zavazuje za dodržení platných a účinných právních předpisů pronajaté prostory dále pronajmout nájemci na maximálně stejné období po skončení tohoto nájmu za stejných podmínek, to však s výjimkou ujednání o výši služeb a nájemného, které musí být vždy sjednáno nejméně v částce v daném místě a čase obvyklé, v případě, že nebude nebytové prostory nadále potřebovat k plnění svých funkcí či funkcí státu nebo bude-li dalším pronajmutím nebytových prostor nájemci 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 pronajímat a nájemce současně požádá, nejpozději 1 měsíc před ukončením právního vztahu z této smlouvy, o prodloužení nájemního vztahu.

## V.

### Nájemné a služby

- 5.1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nebytové prostory vymezené v čl. I. této smlouvy:
- a) nájemné ve výši stanovené nabídkou nájemce ze dne 9.12.2013 ve výši 27 777 Kč měsíčně, (slovy: dvacetsedmtisícsešmsetšedesátšedm korun českých),
  - b) zálohy na :
    - el. energii měřenou, el. energii na klimatizaci, vzduchotechniku a svícení , teplo a teplou vodu, vodné a stočné, provozní služby (údržba bez úklidu), zajištění požární ochrany a internetu v celkové výši 17 835 Kč měsíčně (slovy: sedmnácttisícoseštřicetpět korun českých),  
(kalkulace záloh a metodika vyúčtování je obsahem **přílohy č. 4** této smlouvy).
- Ceny jsou uvedeny bez DPH, výše DPH se stanovuje v souladu s platnými právními předpisy.
- 5.2. Nájemné a zálohu na služby bude nájemce hradit v pravidelných měsíčních platbách dle faktur pronajímatele a ve lhůtě splatnosti tam uvedené na účet pronajímatele u Komerční banky č. ú 8839-011/ 0100, variabilní číslo je vždy číslem faktury.
- 5.3. Vyúčtování záloh na služby provede pronajímatel 1x ročně nejpozději do 15. února následujícího roku. Vzájemné pohledávky plynoucí z vyúčtování záloh na služby budou vyrovnány pronajímatelem při předání vyúčtování nájemci formou faktury/dobropisu. Metodika výpočtu a vyúčtování nákladů za poskytované služby vychází z poměru užívaných ploch, charakteru činnosti nájemce a délky nájemního vztahu a je součástí té smlouvy a její **přílohou č. 4**.
- 5.4. V případě, že nájemce bude v prodlení se zaplacením nájemného a zálohy na služby, 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.
- 5.5. Dohodnutou výši nájemného a poskytovaných služeb je oprávněn pronajímatel zvýšit podle indexu cen tržních služeb Českého statistického úřadu za pronájem vlastní nemovitosti (kód 6820122), a to překročí-li výše indexu 2% p.a., vždy s účinností od 1. dubna následujícího kalendářního roku. První zvýšení je pronajímatel oprávněn provést dle indexu za kalendářní rok 2014, tj. s účinností od 1.4.2015.
- 5.6. V případě, že dojde k mimořádnému uzavření některého z prostorů, které jsou předmětem této smlouvy, z důvodů majících charakter vyšší moci (např. havárie ústředního vytápění, vody, elektroinstalace, klimatizace apod.) a toto uzavření přesáhne dobu 2 kalendářních dnů, bude úhrada za nájem a služby snížena o alikvotní částku podle délky uzavření

provozu. O uzavření musí být pořízen zápis podepsaný oběma smluvními stranami. Pronajímatel se zavazuje důvody, pro které k mimořádnému uzavření prostor došlo, odstranit v co nejkratší možné době.

- 5.7. Pokud si nájemce zajistí samostatnou přípojku internetu a všech telefonních linek, nebude pronajímatel nájemci ve službách účtovat připojení k internetu a užívání telefonních linek. Pronajímatel se zavazuje zřízení samostatné přípojky internetu nájemci po technické stránce umožnit (např. umožnit umístění antény pro příjem bezdrátového internetu na plášť či střechu budovy apod.).

## VI.

### Vybavení prostor

- 6.1. Vybavení mobiliářem a dalšími potřebnými předměty v nebytových prostorách zajišťuje nájemce na vlastní náklady. Pronajímatel si vyhraduje schválení projektu vybavení interiéru před jeho pořízením a umístěním v návaznosti na podnikatelský záměr, který je přílohou č. 9 této smlouvy. Ujednání dle čl. XII. této smlouvy tím není dotčeno.

## VII.

### Provozní podmínky

- 7.1. Nebytové prostory musí být otevřeny pro veřejnost vždy nejméně po obvyklou otevírací dobu výstav, tedy od úterý do neděle vždy od 9:30 do 18:00 (dále jen „minimální otevírací doba“). Vlastní provozní dobu (nad rámec minimální otevírací doby) si stanoví nájemce tak, aby vyhovovala jeho provozním potřebám. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci, aby nebytové prostory otevřel pro veřejnost mimo minimální otevírací dobu, a to za podmínky, že takový požadavek sdělí nájemci vždy v předstihu alespoň jednoho měsíce. Pronajímatel je takto oprávněn požadovat otevření nebytových prostor maximálně sedmkrát v jednom kalendářním roce, vždy nejvíce na dobu šesti hodin. Zároveň se nájemce zavazuje přizpůsobit otevírací dobu v termínech divadelních představení pořádaných občanským sdružením Studio Hrdinů, kde požadavky nájemci pronajímatel sdělí obdobně jako ve výše uvedeném případě.
- 7.2. Pronajímatel zajistí, aby v nebytovém prostoru nájemce byly potřebné hasicí přístroje a další zařízení, vše ve smyslu požární zprávy a směrnice pro tento nebytový prostor. Současně bude pronajímatel zajišťovat pravidelné revize těchto hasicích přístrojů a zařízení a dále vše doplňovat ve smyslu platných předpisů o požární ochraně. Pro požární ochranu platí „Dohoda o společném zabezpečování některých úkolů na úseku požární ochrany v objektu“ uzavřená mezi pronajímatelem a nájemcem a požární řád objektu Veletržního paláce, které jsou **přílohou č. 5** této smlouvy.
- 7.3. Nájemce bude mít k dispozici jeden klíč od nebytového prostoru (od vstupu z ulice Dukelských hrdinů), který bude v kteroukoli dobu k vyzvednutí na recepci A Veletržního paláce pro nájemcem určené zaměstnance. Nájemce, resp. jím určené zaměstnanci, vždy po uzavření nebytových prostor tento klíč odevzdají opět na recepci A. Seznam zaměstnanců nájemce oprávněných k převzetí a odevzdání klíče od nebytového prostoru je uveden v předávacím protokolu, který je **přílohou č. 6** této smlouvy. Nájemce je oprávněn okruh těchto oprávněných osob kdykoli měnit, a to písemným oznámením pronajímateli.
- 7.4. Druhý klíč od nebytového prostoru (od vnitřního vstupu z výstavních prostor Veletržního paláce) zůstane v dispozici pronajímatele, přičemž pronajímatel se zavazuje zajistit, aby ostražba objektu tento vstup odemkla/uzamkla vždy současně s otevřením/uzavřením

výstavních prostor Veletržního paláce pro veřejnost. Třetí klíč od nebytového prostoru (od vnitřního vstupu z prostoru kinosálu) zůstane v dispozici pronajímatele, přičemž režim odemykání/uzamykání tohoto vstupu bude stanoven po dohodě smluvních stran. Mimo způsob sjednaný v tomto odstavci je pronajímatel oprávněn klíče od nebytových prostor použít pouze v případě nenadálé události, přičemž tuto skutečnost neprodleně oznámí nájemci a pořídí protokolární úřední zápis. Nájemce není oprávněn měnit klíčový systém bez písemné dohody se správou objektu.

- 7.5. Nájemce je povinen své zaměstnance seznámit se zásadami stanovenými touto smlouvou, s provozním řádem objektu Veletržního paláce, který je **přílohou č. 7** této smlouvy, dále s Dohodou o společném zabezpečování některých úkolů na úseku požární ochrany v objektu Veletržního paláce, uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem a platnou směrnicí o požární ochraně objektu Veletržního paláce, přičemž ustanovení o tom, že byli s těmito zásadami, provozním řádem objektu, Dohodou o společném zabezpečování některých úkolů na úseku požární ochrany v objektu Veletržního paláce a platnou směrnicí o požární ochraně objektu Veletržního paláce, seznámeni a jsou povinni se jimi řídit, bude uvedeno v pracovní smlouvě uzavřené mezi nájemcem a jeho zaměstnancem.
- 7.6. Nájemci není povolen vstup do ostatních prostor Veletržního paláce, které nejsou veřejně přístupné. Pro zásobování a jako služební vstup užívá nájemce vstup z ulice Dukelských hrdinů, kdy při zásobování či jiné činnosti související s nájmem dbá nájemce, aby nedošlo k poškození přetížením (viz čl. VII. odst. 7.10 této smlouvy) sklobetonové výplně kryjící anglické dvorky v chodníku u obvodové zdi budovy Veletržního paláce. V případě, že dojde ke vzniku škody z důvodu na straně nájemce či jím použitých třetích osob, je nájemce povinen veškerou škodu, která nebude pronajímateli uhrazena z pojistného plnění dle uzavřených pojistných smluv, pronajímateli nahradit.
- 7.7. Po ukončení provozu jsou zaměstnanci 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, resp. zkontrolovat jejich řádné uzamčení.
- 7.8. Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách úklid a běžnou údržbu (zejména nátěry a malování, výměna světelných zdrojů, opravy dveří, zámků a kování dveří, sanitární vybavení WC) na vlastní náklady. Údržbu a opravy zařízení pevně spojených se stavbou provádí odborná firma pronajímatele na náklady pronajímatele (svítidla, zásuvky, topná tělesa, klimatizační zařízení). Běžnou údržbou není nájemce oprávněn měnit charakter a vzhled prostoru, veškeré tyto práce musí být předem projednány a odsouhlaseny s kontaktní osobou pronajímatele.
- 7.9. Převzetí předmětu nájmu je obsahem předávacího protokolu, který je **přílohou č. 6** této smlouvy.
- 7.10. Sklobetonové výplně kryjící anglické dvorky v chodníku u obvodové zdi budovy jsou konstruovány pro zatížení osobami a je zakázáno je zatěžovat pojezdem transportních prostředků nebo i krátkodobým přetížením přemísťovaným materiálem.
- 7.11. Pronajímatel předloží nájemci při podpisu této smlouvy k nahlédnutí jím uzavřené pojistné smlouvy týkající se nebytového prostoru. Nájemce je povinen nejpozději do 14. dnů od uzavření této smlouvy uzavřít smlouvu o pojištění, která bude pokrývat rizika vzniku pojistných událostí dosud nekrytých pojistnými smlouvami uzavřenými přímo pronajímatelem, a to zejména pojištění svého majetku, majetku vneseného do pronajatých prostor anebo v nich instalovaného, pojištění obecné odpovědnosti nájemce z předmětu činnosti vykonávané na základě této smlouvy a dále pojištění odpovědnosti za škodu

způsobenou třetím osobám činností nájemce na základě této smlouvy. Uvedené pojištění je nájemce povinen udržovat v platnosti po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy. Pojistné smlouvy uzavřené nájemcem dle tohoto odstavce se stanou **přílohou č. 8** této smlouvy.

## VIII. Vzájemné vztahy

- 8.1. Pronajímatel odevzdal nájemci pronajímané nebytové prostory ve stavu, v jakém se s nimi nájemce řádně seznámil a zavazuje se v tomto stavu je svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajatých nebytových prostor spojeno.
- 8.2. Pronajímatel se zároveň zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor.
- 8.3. 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.
- 8.4. Nájemce se zavazuje umožnit během minimální otevírací doby průchod návštěvníků Veletržního paláce a pracovníků pronajímatele skrz nebytové prostory, a to komunikačním koridorem kavárny mezi sekcemi D a E (sekce jsou vyznačeny v **příloze č. 1** této smlouvy).
- 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. Pronajímatel bere na vědomí, že s činností nájemce v pronajatém prostoru je spojena určitá míra rušení, která je pro provozy tohoto druhu obvyklá. V případě zvláštních akcí konaných pronajímatelem nebo se souhlasem pronajímatele mimo pronajaté prostory, které by mohly být rušeny tímto obvyklým provozem nájemce v pronajatých prostorách /dále jako „zvláštní akce“, může pronajímatel oznámit nájemci konání těchto zvláštních akcí a požádat ho, aby obvyklý provoz v nebytových prostorách upravil tak, aby k rušení těchto zvláštních akcí nedošlo. Nájemce je povinen této žádosti vyhovět za podmínky, že pronajímatel zašle nájemci oznámení (minimálně elektronickou poštou na kontaktní adresu dle čl. XI. odst. 11.5 této smlouvy) v předstihu vždy alespoň jednoho měsíce před datem plánované zvláštní akce, a dále za podmínky, že tyto zvláštní akce se nebudou konat častěji než 25 dní v jednom kalendářním roce.
- 8.6. Jakékoliv stavební úpravy nebo změny užívání pronajatých nebytových prostor mohou být prováděny výhradně na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na náklad nájemce. Ujednání dle čl. XII. této smlouvy tím není dotčeno.
- 8.7. Nájemce oznámí pronajímateli na tel. 777 725 781 (nepřetržitá služba) bez zbytečného odkladu závady, které brání řádnému užívání pronajatých prostor, jakož i potřebu oprav a údržby, kterou má provést pronajímatel, a je povinen umožnit vstup do těchto prostor za účelem kontroly a provedení oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Závady, které brání užívání pronajatých prostor a které lze z povahy věci odstranit v krátkém čase (např. vypadlé elektrické jističe, nachází-li se mimo pronajaté prostory), je pronajímatel povinen odstranit bezodkladně, nedohodnou-li se strany jinak (např. tak, že pronajímatel umožní odstraňování závad tohoto druhu osobě pověřené nájemcem).

- 8.8. Nájemce se zavazuje respektovat skutečnost, že pronajaté nebytové prostory 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..
- 8.9. 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 útvaru bezpečnosti a ochrany sbírek Národní galerie v Praze (viz také Provozní řád objektu - **příloha č. 7**, PO - **příloha č. 5**).
- 8.10. Pronajímatel poskytne nájemci možnost užívání instalovaných pobočkových telefonních linek a souhlasí s tím, že nájemce bude mít v souladu s platnými předpisy připojena mimo běžné telefonní přístroje i další komunikační zařízení. Pronajímatel nemá námitek proti převedení linek nájemcem na jiného operátora, a to na náklady nájemce. Pronajímatel poskytne nájemci možnost nepřetržitého připojení k internetu prostřednictvím místní sítě pronajímatele, a to bez omezení množství přenesených dat.
- 8.11. Pronajímatel bude nájemci v rámci služeb zajišťovat dodávku elektřiny, topení, teplé a studené vody, klimatizace, vzduchotechniky, a další služby jak jsou uvedeny v této smlouvě a jejich přílohách.
- 8.12. Konání akcí a mimořádný provoz v souvisejících, veřejnosti přístupných prostorách, oznámí pronajímatel nájemci bez zbytečného prodlení. Tímto bodem však nejsou dotčena ostatní ujednání této smlouvy upravující zvláštní podmínky užívání nebytových prostor a pravidla konání akcí v nebytových prostorách i mimo ně.
- 8.13. V případě, že pronajímatel bude vyhlášovat výběrové řízení na dodavatele gastronomických služeb, je povinen o této skutečnosti bez zbytečného odkladu informovat nájemce. V případě uzavřených výběrových řízení, kdy je žádost o předložení nabídky adresována omezenému okruhu možných dodavatelů, se pronajímatel zavazuje se žádostí o předložení nabídky oslovit vždy též nájemce.

## **IX. Smluvní pokuta**

- 9.1. 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 tuto smlouvu vypovědět před uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán pouze z důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, tedy zejména jestliže:
- a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu s touto smlouvou;
  - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
  - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
  - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;

- e) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
- f) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele.

Nad rámec uvedené zákonné úpravy smluvní strany sjednávají, že výpověď z důvodů uvedených v čl. X. odst. 10.2 písm. a), b) a c) této smlouvy je pronajímatel oprávněn podat pouze v případě, že nájemce na příslušné porušení této smlouvy písemně upozornil a nájemce porušení neodstranil v přiměřené lhůtě, která nesmí být kratší než 30 dnů ( a to v případě výpovědi dle čl. X. odst. 10.2 písm. a) a c) této smlouvy), a ve lhůtě, která nesmí být kratší než 3 pracovní dny (v případě výpovědi dle čl. X. odst. 10.2 písm. b) této smlouvy), od doručení písemného upozornění.

Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu pouze z důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, tedy zejména jestliže:

- g) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal;
- h) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání;
- i) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z § 5 odst. 1 zákona č. 116/1990 Sb. nebo z této smlouvy.

- 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. 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 dále oprávněn od této smlouvy odstoupit z důvodu dle ustanovení § 679 odst. 3 občanského zákoníku, tedy užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajaté prostory takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda.. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci odpadnutí dočasné nepotřebnosti předmětu nájmu 5 kalendářních dnů 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 nebytové prostory vyklidit do 60 dnů.
- 10.5. Pronajímatel, jako osoba dlouhodobě hospodařící s budovou Veletržního paláce, ve které je nebytový prostor umístěn, zároveň prohlašuje, že si v době uzavření této smlouvy není vědom existence žádné skutečnosti, která by po dobu trvání nájmu dle této smlouvy mohla vést k tomu, že by odpadla pronajímatelova dočasná nepotřebnost předmětu nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci jeho předmětu činnosti ani že by mohlo být dosaženo účelnějšího a hospodárnějšího využití prostor. Pronajímatel dále s přihlédnutím ke všem okolnostem prohlašuje, že v době uzavření této smlouvy vznik takové skutečnosti po dobu trvání nájmu dle této smlouvy ani nepředpokládá.
- 10.6. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen nebytový prostor vyklidit a vyklizený odevzdat pronajímateli nejpozději v poslední den výpovědní lhůty, resp. lhůty pro vyklizení. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn vyklidit nebytový prostor, a to na náklady nájemce. V takovém případě je pronajímatel oprávněn věci nájemce nacházející se v nebytových prostorách zadržet a zřídit tak zadržovací právo. O předání nebytových prostor při ukončení nájemního vztahu sepíší obě smluvní strany protokolární zápis.



10.7. Předmět smlouvy bude předán k poslednímu dni nájmu nepoškozený, uklizený a vyklizený. Pronajaté nebytové prostory 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 (viz. článek XII této smlouvy.). Nájemce dokončí případné opravy uvedené v předávacím protokolu v dohodnutém termínu a kvalitě. Při nesplnění této povinnosti zaplatí nájemce smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (pět set korun českých) 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.

## XI.

### Zvláštní ujednání

11.1. Nájemce bere na vědomí záměr pronajímatele v průběhu roku 2014 zejména dle svých finančních možností přemístit ze stávajícího umístění plastiku Z. Pešánka, umístěnou v komunikačním koridoru u dveří do vstupní haly ke schodišti E, do prostor mimo nebytové prostory pronajímané na základě této smlouvy. Nájemce se do doby přemístění uvedené plastiky zavazuje v maximální míře zamezit jejímu možnému poškození při provozování kavářenské činnosti.

## XII.

### Změny nebytového prostoru

12.1. Pronajímatel je srozuměn s tím, že nájemce vybaví pronajaté nebytové prostory zařízením a vybavením nutným k provozování kavárny. Podnikatelský záměr provozovny je popsán v **příloze č. 9** této smlouvy.

12.2. Konkrétní změny nebytového prostoru je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a pouze v souladu s platnými právními předpisy (tj. zejména na základě povolení uděleného příslušným orgánem veřejné správy) a technickými normami.

## XIII.

### 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. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, zákona č. 219/2000 Sb., a občanského zákoníku.

11.4. K projednávání všech hospodářských, technických a provozních záležitostí s nájemcem je za pronajímatele oprávněna vedoucí odboru hospodářské správy na adrese: Národní galerie v Praze, Veletržní palác, Dukelských hrdinů č. 47, Praha 7 170 00, Ing. Marcela Znamenáčková, e-mail: [marcela.znamenackova@nmg.cz](mailto:marcela.znamenackova@nmg.cz), tel: 724 639 138. Pronajímatel je oprávněn tyto kontaktní údaje kdykoli změnit s tím, že změna je účinná okamžikem doručení písemného oznámení nájemci.

- 11.5. Nájemce zastupuje v běžných technických a organizačních věcech pan \_\_\_\_\_, tel.: \_\_\_\_\_, e-mail: \_\_\_\_\_. Nájemce je oprávněn tyto kontaktní údaje kdykoli změnit s tím, že změna je účinná okamžikem doručení písemného oznámení pronajímateli.
- 11.6. Tato smlouva byla vyhotovena ve třech stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží dva stejnopisy a nájemce jeden stejnopis.
- 11.7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem 1.2.2014.
- 11.8. Písemnosti se považují za doručené převzetím adresátem nebo pátý pracovní den poté, co byla písemnost uložena na příslušné doručovací poště. Lhůta se počítá od následujícího dne po uložení zásilky.

V Praze dne 20. 12. 2013

V Praze dne

.....  


*Pronajímatel*

.....  


*Nájemce*

Seznam příloh ke smlouvě č.j. NG/2349/2013

- Příloha č. 1 Půdorys nebytového prostoru
- Příloha č. 2 Živnostenské oprávnění nájemce
- Příloha č. 3 Kolaudační rozhodnutí
- Příloha č. 4 Metodika vyúčtování služeb
- Příloha č. 5 Požární řád objektu + Dohoda PO
- Příloha č. 6 Předávací protokol nebytového prostoru (*bude přiloženo dodatečně*)
- Příloha č. 7 Provozní řád objektu
- Příloha č. 8 Pojistná smlouva uzavřená nájemcem (*bude přiloženo dodatečně*)
- Příloha č. 9 Podnikatelský záměr