



Č.j.: NG/ 840/ 2016

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

Národní galerie v Praze

se sídlem: Staroměstské nám. 12, Praha 1, PSČ 110 15,
zastoupená Doc. Dr et Ing. Jiřím Fajtem, Ph.D., generálním ředitelem
bankovní spojení KB Praha 1, číslo účtu 8839011/0100,
IČ: 00023281, DIČ: CZ00023281

na straně jedné - jako pronajímatel

a

Foncier, s.r.o.

se sídlem Praha 2 – Vinohrady, Americká 875/20, PSČ 120 00
zastoupená jednatelem Tomášem Želinským
a jednatelem Janem Procházkou
číslo účtu 2344894369/0800
IČ: 246 78 732, DIČ: CZ 246 78 732

na straně druhé - jako nájemce

**uzavírají, dnešního, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto
nájemní smlouvu:**

Preambule

Česká republika je vlastníkem budovy č.p. 606 - Palác Kinských, Praha 1, Staroměstské náměstí 12, kdy budova je na pozemku parc. č. 764 a je zapsaná 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 touto budovou a z titulu tohoto práva je oprávněn přenechat prostory sloužící k podnikání, které se nacházejí ve shora uvedené budově do nájmu, včetně sjednávání smluv o nájmu prostor sloužících k podnikání. Objekt je národní kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek pod č. 38695/1-335 a nachází se v památkové rezervaci, prohlášené NV č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hlavním městě Praze.

článek I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory sloužící podnikání pod uzavřením se samostatným vchodem ze Staroměstského náměstí nacházející se v přízemí budovy č.p. 606 - Palác Kinských, na parcele č. 764, katastrální území Staré Město (dále jen „Prostory“) v celkové ploše 249,67 m² (dle výkresové dokumentace skutečného stavu). Prostory sestávají z těchto místností:

čísla místností dle stavební dokumentace	označení místností	plocha místností (m2)
1.36	Zádveří	13,20
1.37	Salonek	34,50
1.38	Úklid	1,70
1.39	Skład	4,50
1.40	Bar	8,80
1.41 přední trakt	Kavárna – restaurace	60,40
1.41 zadní trakt	Kavárna – restaurace	26,10
1.42	WC ženy	4,80
1.43	WC muži + úklid	8,84
1.44	Office	8,05
1.45	Zásobování	6,53
1.46	Přípravna	17,87
1.47	Mytí stol. Nádobí	13,20
1.48	Chodba	10,95
1.49	Skład obalů	3,67
1.50	Skład nápojů	3,78
1.51	Skład potravin	4,70
1.52	Denní místnost	4,07
1.53	WC + předsíňka	3,06
1.54	Šatna pro zaměstnance	7,37
1.55	Umývárna pro zaměstnance	2,46
1.56	Úklid	1,12
		249,67

Prostory jsou barevně vyznačeny na půdorysném plánu, který je **přílohou č. 1** smlouvy.

Součástí Prostor je i vybavení zařizovacími předměty, zařízeními a provozními soubory, které jsou nedílnou součástí budovy a Prostor. Pronajímatel dále přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu zařízení gastro provozu (dále jen „zařizovací předměty“), jejichž seznam je **přílohou č. 2** smlouvy. Vedle Zařizovacích předmětů uvedených v příloze č. 2 smlouvy zajišťuje nájemce na své náklady další vybavení Prostor mobiliárem a dalšími potřebnými předměty.

2. Pronajímatel prohlašuje, že dočasně nepotřebuje Prostory a Zařizovací předměty k plnění funkcí státu nebo jiným úkolů v rámci stanoveného předmětu své činnosti.
3. Nájemce byl pronajímatelem seznámen se skutečností, že s Prostory pronajímatel hospodaří na základě zákona č. 219/2000 Sb., zákon o majetku státu, a že Prostory jsou součástí památkově chráněného objektu. Z toho vyplývá povinnost dodržovat všechna opatření a omezení vyplývající z ustanovení platného zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
4. Nájemce Prostory a Zařizovací předměty za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu podpisem této smlouvy přijímá.
5. Prostory jsou připravené pro provozování restauračního zařízení a pro tento provoz nevyžadují stavební úpravy.

6. V Prostorech je kompletní ústřední topení, kompletní vzduchotechnika, kompletní elektrorozvody, vody, teplé vody a kanalizace. Sociální zařízení a kuchyně jsou s keramickou dlažbou a obkladem stěn. Všechny stavební otvory jsou osazeny příslušnými okny a dveřmi. Stěny, podlahy, stropy i stropní podhledy jsou funkční a bez závad. Na sociálních zařízeních jsou instalovány všechny zařizovací předměty. Podrobnější popis Prostor, vybavení a zařízení bude v protokole o předání Prostor.
7. Pronajímatel předpokládá, že za trvání nájemní smlouvy budou pronajímané prostory rozšířeny o místnosti v přízemí objektu v rozsahu cca 223,8 m² a o možnost užívání části vnitřního dvora objektu jako „zahradky“ restauračního provozu. Při určení výše nájmu za rozšířené prostory se bude postupovat v souladu se způsobem stanoveným v této smlouvě a se stejnou cenou za jeden m². Případný podíl na tržbách stanovený v této smlouvě zůstane zachován bez ohledu na konečnou velikost pronajaté plochy. Nájemce se zavazuje k uzavření dodatku k této smlouvě na rozšíření pronajatých prostor do jednoho měsíce od doručení výzvy pronajímatele.

článek II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává pronajímané Prostory **výhradně pro provozování „Café NG – Kinský“, k zajištění gastronomických služeb** s celodenním denním provozem, včetně nabídky snídaní, obědů i večeří, se zacílením na návštěvníky galerie i širokou veřejnost. Účel užití musí být v souladu s konceptem, který nájemce předložil pronajímateli před uzavřením této smlouvy (**příloha č. 8** této smlouvy).
2. Z hlediska živnostenského zákona se jedná o nájem k provozování hostinské činnosti. Živnostenské oprávnění nájemce je přílohou č. 3 smlouvy.
3. Nájemce si Prostory prohlédl a je seznámen s jejich stavem včetně kapacity vzduchotechniky, výkonem topné soustavy a elektrické energie a v tomto stavu je za sjednanou výši nájmu přebírá do užívání. Prostory se přenechávají nájemci ve stavu tak jak stojí a leží.
4. Nájemce po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem provede na své náklady úpravu a změnu stávajícího interiérového zařízení, případně jinak funkčního topení, vzduchotechniky apod. pro zahájení provozu restauračního zařízení s novým názvem a novým konceptem. Nájemce předloží pronajímateli předem k vyjádření projekt úprav. Nebude se jednat - pokud nedojde k jiné písemné dohodě - o technické zhodnocení, ale uživatelskou úpravu dle potřeb nájemce, která při ukončení nájmu zůstane ve stavu odsouhlaseném pronajímatelem. Při skončení nájmu nevzniká nájemci jakýkoli nárok za provedené úpravy, neboť nájemce provádí úpravy stávajícího funkčního stavu pro své potřeby.
5. Prostory budou provozovány pod názvem/jménem/označením „Café NG – Kinský“, (případně pod takovým názvem, který schválí pronajímatel, bude obsahovat některé ze slov Národní galerie nebo zkratku NG a dále některé z: kavárna, cafe, café, bistro, restaurace a další část názvu dle návrhu nájemce, přičemž nesmí být reklamou, prezentací či zviditelněním v rozporu se stylem, významem a posláním Národní galerie).
6. Nájemce se zavazuje užívat Prostory pouze k provozování činnosti stanovené v čl. II. této smlouvy, a to tak, že její forma nebude v rozporu s významem a posláním Národní galerie v Praze.
7. Nájemce není oprávněn dát Prostory či jejich část do podnájmu jinému uživateli v jakékoli formě nebo ji užívat k jiným účelům, než je v této smlouvě uvedeno bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

článek III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou 8 (osmi) let, začíná dnem 1. května 2016 a končí dne 30. dubna 2024.

článek IV. Nájemné

1. Nájemné se sjednává dvousložkově: a) pevná část ve výši 225.000,- Kč měsíčně (slovy: dvě stě dvacet pět tisíc korun českých) a b) pohyblivá část podílem na měsíčních tržbách nájemce v této provozovně ve výši 2% z dosažených tržeb. Uvedené částky jsou bez DPH. Pokud se pronajímatel s nájemcem písemně dohodnou, nebo pokud dojde ke změně zákona vyvolávající nutnost uplatnění DPH, bude k uvedené částce nájemného připočítána příslušná DPH.
2. Do tří pracovních dnů od podpisu nájemní smlouvy zaplatí nájemce nájemné na měsíc květen 2016. Dále je nájemné splatné tak, že každý měsíc do osmého dne měsíce uhradí nájemce nájemné na následující měsíc (do 8. května 2016 zaplatí nájemné na červen 2016, atd.). Nebude-li nájemné na květen 2016 uhrazeno do 10 dnů od podpisu této smlouvy, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit a ke dni odstoupení tato smlouva zaniká. Splatnost pohyblivé části je osmý den v měsíci za předchozí kalendářní měsíc. Současně se splatností pohyblivé části nájemného se nájemce zavazuje poslat pronajímateli informaci o dosažené výši tržeb za předchozí kalendářní měsíc spolu s dojednanými podklady. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka nájemného připsána na účet pronajímatele.
3. Pronajímatel je oprávněn ke každoročnímu zvýšení pevné složky nájemného ve výši dle úhrnného indexu růstu spotřebitelských cen ve srovnání s prosincem předchozího kalendářního roku. Předpokládá se zvýšení vždy od února každého roku. Pokud dojde k nárůstu měsíčních indexů růstu spotřebitelských cen o více, než 2% proti době od posledního zvýšení nájemného, je oprávněn pronajímatel k úpravě nájemného k datu dle volby pronajímatele. Podkladem budou informace Českého statistického úřadu. V případě, že nebude Český statistický úřad tuto informaci poskytovat, bude se vycházet z vyčíslení inflace jiným věrohodným subjektem.
4. Nájemce se zavazuje platit nájemné na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, č.ú. 8839011/0100 s variabilním symbolem 606. Případná změna čísla účtu bude nájemci oznámena písemně na adresu pronajímaných prostor.
5. Pro případ prodlení nájemce s placením, se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,2% z dlužné částky za každý den prodlení až do dne připsání dlužné částky na účet pronajímatele plus jednorázová smluvní pokuta za pozdní úhradu ve výši 10.000,- Kč. Sjednáním smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody přesahující sjednanou smluvní pokutu.
6. Nájemné je sjednáno s ohledem na stavebně technický stav Prostor a domu.
7. Nájemné je sjednáno s ohledem na tímto sjednaný závazek nájemce k provádění veškeré údržby a oprav vnitřních částí Prostor včetně celých oken a dveří vedoucích do těchto prostor a dále údržbě opravám i potřebným výměnám a obměnám všech technologií Prostor a Zařizovacích předmětů to na svůj náklad nad rámec nájemného. Zejména se jedná o topení, vzduchotechniku, ohřev teplé vody, rozvody elektřiny, vody, kanalizace, obklady, dlažby, Zařizovací předměty i ostatní předměty, nášlapné vrstvy podlah, omítky a podhledy. Nájemce se zavazuje zachovávat minimálně stejné technologické vybavení Prostor a postupně ho modernizovat a vyměňovat dle potřeby.

článek V. Služby spojené s nájmem

1. Nad rámec nájmného se nájemce zavazuje platit za služby spojené s nájmem pronajatých prostor.
2. Pronajímatel zajišťuje dodávku elektrické energie (podružné měření Prostor), vody (podružné měření Prostor), tepla, teplé vody, vzduchotechniku, ostrahu objektu a další služby, jak jsou uvedeny v příloze č. 4.
3. Při zahájení nájmu činí výše sjednané zálohy **38.000,- Kč** (slovy: **třicet osm tisíc korun českých**) **měsíčně + DPH**. K její úpravě může jednostranně přistoupit pronajímatel v závislosti na vstupních cenách služeb.
4. Do tří pracovních dnů od podpisu nájmní smlouvy zaplatí nájemce zálohu na služby na měsíc květen 2016. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla částka připsána na účet pronajímatele. Nebude-li záloha na květen 2016 uhrazena do 10 dnů od podpisu této smlouvy, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit a ke dni odstoupení tato smlouva zaniká.
5. Dále jsou zálohy na služby hrazeny na základě pronajímatelovy měsíční fakturace s 14denní splatností, na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, č.ú. 8839011/0100 s variabilním symbolem – číslem vystavené faktury. Případná změna čísla účtu bude nájemci oznámena písemně na adresu pronajatých prostor.
6. Vyúčtování záloh na služby provede pronajímatel nejméně 1x ročně, nejpozději do 15. listopadu 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 nájmu se zaplacením záloh nebo vyúčtování, sjednává se smluvní pokuta ve výši 0,2% dlužné částky za každý započatý den prodlení. Metodika výpočtu a vyúčtování nákladů za poskytované služby je **přílohou č. 4**, která je součástí této smlouvy.
7. Poskytované služby spojené s pronájmem prostor sloužících k podnikání nezahrnují telefonní ani internetové připojení. Oboje si zajišťuje nájemce na své náklady.

článek VI. Předčasné skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu z následujících důvodů:
 - a/ nájemce, přes písemné upozornění (výzva ke zjednání nápravy), používá Prostory nebo jejich část v rozporu s touto smlouvou, bezpečnostními, hygienickými, stavebními nebo jinými závaznými právními předpisy,
 - b/ nájemce je, přes písemné upozornění (výzva ke zjednání nápravy), více než patnáct dní v prodlení s placením nájmného nebo služeb spojených s nájmem,
 - c/ nájemce nebo osoby, které užívají Prostory, nebo docházejí do Prostor i z jiného důvodu, přes písemné upozornění porušují klid nebo pořádek v domě a jeho bezprostředním okolí nebo předmět nájmu poškozují nebo jinak znehodnocují nebo dochází k znehodnocování předmětu nájmu i z jiných důvodů ovlivnitelných nájemcem,
 - d/ bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby nebo změně účelu užívání, jež brání užívání předmětu nájmu,

- e/ nájemce přenechá Prostory, nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - f/ nájemce, přes písemné upozornění, poruší či porušuje povinnosti vyplývající z této smlouvy,
 - g/ provoz v Prostorech opakovaně ruší bezproblémové užívání ostatních prostor v domě, nebo poškozuje pověst nebo dobré jméno pronajímatele
 - h/ z ostatních důvodů uvedených v aktuálním znění občanského zákoníku,
- ch) nájemce přes písemné upozornění nedodrží koncept, který je přílohou č. 8 smlouvy.
3. Nájemce může tuto smlouvu písemně vypovědět pouze z následujících důvodů (vylučují se důvody stanovené v § 2308 NOZ):
 - a/ pronajímatel, přes písemné upozornění, hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo z občanského zákoníku v části upravující nájem včetně nájmu prostor sloužících k podnikání.
 - b/ předmět nájmu se zaviněním pronajímatele stane dlouhodobě nezpůsobilý k smluvenému účelu užívání.
 4. Prodlení s placením nájmu nebo služeb (dle písmene b/ odstavce 2. tohoto článku) je hrubé porušení povinností nájemce a obě strany to považují za důvod k výpovědi bez výpovědní lhůty.
 5. Výpovědní doba je při výpovědi dle písmene a/, c/, f/ a g/ odstavce 2. tohoto článku (15) patnáctidenní, v ostatních uvedených případech je tříměsíční.
 6. Výpovědní doba se počítá ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně.
 7. Za nájemci doručenu se považuje výpověď či výzva ke zjednání nápravy či plnění povinností, odeslaná nebo jinak doručená do provozovny nájemce nebo sídla nájemce zapsaného v obchodním rejstříku. V případě pochybností se za datum doručení považuje třetí den ode dne odeslání listiny nájemci doporučenou poštou.
 8. Skončí-li nájem před uplynutím sjednané doby nájmu z důvodů na straně nájemce, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu za předčasné ukončení nájmu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného. Sjednáním této smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, přičemž nájemce ručí za úhradu svých závazků vůči pronajímateli i zbožím a vybavením a zařízením provozovny, jakož i jejím případným technickým zhodnocením. Splatnost této smluvní pokuty je 10 dnů od předčasného ukončení nájmu.
 9. Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět nebo 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 nejméně deset kalendářních měsíců před doručením výpovědi nebo odstoupení od této smlouvy. Odstoupení nebo výpověď od této smlouvy z důvodu dle tohoto odstavce 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 dvou kalendářních měsíců.
 10. Pro případ, že dojde ke skončení nájmu podle této smlouvy a nájemcem nebudou Prostory vyklizeny a předány zpět pronajímateli, považuje se na straně nájemce takový stav za nepoctivou, nepravou a nikoli řádnou držbu. Trvá-li prodlení nájemce s vyklizením a předáním Prostor déle než 14 dnů, může pronajímatel vstoupit do předmětu nájmu a předmět nájmu na náklady a riziko nájemce sám vyklidit. Nájemce pro tento případ podpisem připojeným v závěru této smlouvy výslovně souhlasí, aby pronajímatel nebo jeho zmocněný zástupce, vstoupil do předmětu nájmu,

a to případně i překonáním zabezpečení (zejm. zámky apod.), zbavil takto nájemce nepoctivé držby a předmět nájmu 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, přičemž je oprávněn uplatnit zadržovací právo, a o těchto skutečnostech bez zbytečného odkladu písemně vyrozumět nájemce.

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

článek VII.

Pojištění a nemožnost užívání pronajatých prostor a smluvní pokuta za nemožnost užívat prostory

1. Pronajímatel neručí za škody způsobené požárem, vodou, krádeží, a dalšími vnějšími vlivy na věcech vnesených do Prostor nájemcem (zboží, zařízení a jiné věci) bez ohledu na důvod a rozsah škody. Pronajímatel rovněž neručí za žádné nepřímé škody ani za ušlý zisk. Nájemce je povinen zároveň s uzavřením této smlouvy sjednat sám a na vlastní účet a po celou dobu trvání nájmu udržovat pojištění svého provozu, svých případných stavebních úprav, zařízení a zboží, zejména proti škodám na věcech a ublížení na zdraví v dostatečném rozsahu, stejně tak jako pojištění přerušení provozu. Nájemce souhlasí s tím a ubezpečuje pronajímatele, že v případě přerušení provozu je pojištěn tak, aby pojištění krylo škody tím způsobené, a z tohoto důvodu nemá nárok na jejich náhradu od pronajímatele.
2. V případě, že by pro vady Prostor, které nájemce nezpůsobil, nemohl pronajaté prostory užívat dohodnutým způsobem nebo je mohl užívat pouze omezeně, je to nájemce povinen ihned (nejdéle do 24 hodin) písemně a současně telefonicky ohlásit pronajímateli.
3. Pro případ, že by pro vady Prostor nebo vady i jinde v domě, které nájemce nezpůsobil, nemohl nájemce pronajaté prostory vůbec užívat dohodnutým způsobem nebo je mohl nájemce užívat pouze omezeně, sjednávají si nájemce s pronajímatelem náhradu, kterou zaplatí pronajímatel nájemci, ve výši 10 % z výše měsíčního nájemného za dobu, po kterou nebylo možné Prostory užívat. Tuto náhradu není oprávněn nájemce požadovat, pokud škodu, byť částečně, uhradila jeho pojišťovna. Nájemce, ani jeho pojišťovna, ani žádná třetí osoba není oprávněna po pronajímateli požadovat náhradu škody přesahující toto sjednanou náhradu. Jestliže doba nemožnosti užívání překročí 30 dnů a nájemce uplatňuje z tohoto důvodu po pronajímateli náhradu dle tohoto odstavce či náhradu škody, je pronajímatel oprávněn od této nájemní smlouvy odstoupit. V případě odstoupení od smlouvy se smlouva ruší ke dni odstoupení. Ujednáními tohoto odstavce nejsou dotčena práva nájemce na případnou přiměřenou slevu z nájemného odpovídající postížené podlahové ploše pronajatého prostoru a míry vady prostorů.
4. Jakékoliv další slevy, jiná plnění a náhrady škody pronajímatelem nájemci z důvodů úplného, případně částečného neužívání nebo omezeného užívání Prostor jsou vyloučeny.
5. 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.

článek VIII.
Přístup pronajímatele do Prostor

1. Pronajímatel nebo jeho zmocněný zástupce je v odůvodněných případech a po předchozím upozornění oprávněn vstupovat do Prostor.
2. V průběhu výpovědní doby nebo tři měsíce před koncem nájmu mají po předchozím upozornění možnost vstupu do Prostor i zájemci o nájem a jimi pověřené osoby. Nájemce však nesmí být nad míru nutnou obtěžován v užívání Prostor ke sjednanému účelu.
3. Při nebezpečí z prodlení nebo v případě havarijního stavu má pronajímatel nebo jím zmocněný zástupce právo vstupovat do Prostor i bez předchozího upozornění.
4. Nájemce umožní během své pracovní doby přístup technické obsluhy pronajímatele k technickým zařízením.

článek IX.
Údržba a stavební či jiné úpravy

1. Nájemce nesmí provádět jakékoliv stavební či jiné úpravy Prostor nebo jakékoliv jeho části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Na jakékoli případné zhodnocení Prostor musí být uzavřena samostatná písemná dohoda a to před provedením takového zhodnocení.
2. Nájemce se zavazuje užívat Prostory během celé doby trvání nájmu ohleduplně a udržovat je prováděním veškeré údržby a všech oprav pronajatých prostor na své náklady v dobrém a funkčním stavu a udržovat hodnotu předmětu nájmu. Nájemce může provádět údržbu a opravy až po jejich ohlášení pronajímateli a odsouhlasení způsobu údržby či opravy a technologie a materiálů pronajímatelem.
3. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav domu a Prostor, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Nájemce je oprávněn po dohodě s pronajímatelem a jeho předchozím písemném souhlasu umístit na vhodném místě (místech) označení své firmy ve vztahu k předmětu nájmu. Za dodržení platných obecních předpisů, upravujících používání poutačů a označení provozovny odpovídá nájemce. Užití ustanovení § 2305 NOZ se v tomto případě vylučuje. Pronajímatel poskytne nájemci součinnost při jednání s dotčenými orgány státní správy za účelem povolení umístění písemně odsouhlaseného poutače na dohodnutém místě a v odsouhlasené podobě.
5. Firemní štít, poutač, reklama či označení nájemce musí být odsouhlaseno příslušným správním orgánem. V případě udělení sankce za umístění takového označení bez souhlasu nebo v rozporu s takovým souhlasem, hradí takovou sankci i náklady s tím vzniklé nájemce.

článek X.
Vyklizení

1. Nájemce se zavazuje při ukončení nájmu předat Prostory pronajímateli nejpozději poslední den trvání nájemního vztahu, případně osobě jím pověřené, a to kompletně vyklizené, uklizené a bez

jakýchkoli závad. V případě porušení této povinnosti má pronajímatel právo znemožnit nájemci a všem ostatním osobám přístup do pronajatých prostor, znemožnit odběr elektrické energie a vody, otevřít i uzamčené prostory, vyklidit prostory a vyklizené věci přestěhovat - to všechno na nájemcovy náklady. Nájemce se zavazuje zaplatit smluvní pokutu, která se sjednává na 10 % z měsíčního nájemného za každý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu, čímž není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

článek XI.

Právní nástupnictví a vyloučení převodu nájemních práv

1. Tato smlouva může být nájemcem postoupena zcela nebo z části na třetí osoby pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Bez souhlasu pronajímatele je převod neplatný. Pokud by byl převod smlouvy přesto učiněn nájemcem bez souhlasu pronajímatele, vzniká pronajímateli nárok na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 10.000.000,- Kč. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody. V případě zjištění takového převodu je oprávněn pronajímatel od této smlouvy ihned odstoupit s tím, že v případě takového odstoupení se smlouva ruší ke dni odstoupení.
2. Nájemce se zavazuje, že nepřevede nájemní právo ani žádná práva z nájmu ani jako součást podniku ani nadpoloviční části podniku nebo firmy nebo její části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a to ani formou tichého či jiného společníka či společníků s podílem dosahujícím více než 49%. Takový převod by byl vůči pronajímateli neúčinný. Pokud by byl převod smlouvy přesto učiněn nájemcem bez souhlasu pronajímatele, vzniká pronajímateli nárok na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 10.000.000,- Kč. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody ani jeho nárok na úhradu smluvní pokuty. V případě zjištění takového převodu je oprávněn pronajímatel od této smlouvy ihned odstoupit s tím, že v případě takového odstoupení se smlouva ruší ke dni odstoupení.

článek XII.

Podnájem předmětu nájmu

1. Podnájem Prostor, ať zcela nebo zčásti, nebo byť i přechodné přenechání k užívání a to i bezplatnému, vyžaduje předchozí písemný souhlas pronajímatele. Nedodržení této povinnosti nájemce zakládá nárok pronajímatele na úhradu smluvní pokuty vůči nájemci ve výši 500.000,- Kč, která je splatná okamžikem porušení povinnosti. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody. V případě přenechání k užívání a to i bezplatnému bez souhlasu pronajímatele je pronajímatel oprávněn od této smlouvy ihned odstoupit s tím, že v případě takového odstoupení se smlouva ruší ke dni odstoupení.

XIII.

Provozní podmínky

1. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých prostorách sloužících k podnikání veškeré obecně závazné právní předpisy v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí, popř. další bezpečnostní předpisy a zavazuje se v těchto záležitostech dbát pokynů pronajímatele a dodržovat jím v této oblasti vydané vnitřní předpisy, s nimiž byl seznámen. Jinak odpovídá za škodu, která by pronajímateli porušením této povinnosti vznikla. Pravidla bezpečného provozu a požární ochrany daná pronajímatelem jsou **přílohou č. 5**, která je součástí té smlouvy.

2. Nájemce je povinen své zaměstnance seznámit se zásadami stanovenými touto smlouvou, Požárním řádem objektu, který je přílohou č. 5 smlouvy a s Provozním řádem objektu, který je přílohou č. 6 této smlouvy.
3. Po ukončení provozu jsou pracovníci nájemce povinni denně před svým odchodem z místností v pronajímáných prostorech zkontrolovat jejich stav z hlediska bezpečnosti (oheň, elektřina, voda a vniknutí neoprávněných osob) a řádně je uzamknout.
4. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se Prostory nachází.
5. Jakékoliv stavební úpravy nebo změny užívání (včetně dodržování konceptu, který je přílohou č. 8 smlouvy) Prostor oproti podmínkám sjednaným touto smlouvou 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.
6. Nájemce se zavazuje respektovat skutečnost, že Prostory jsou součástí památkově chráněného objektu a musí dodržovat všechna opatření a omezení vyplývající z ustanovení platného zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v aktuálním znění a ostatních obecně závazných předpisů.
7. 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. 6, Pravidla bezpečného provozu a požární ochrany - příloha č. 5).
8. Nájemce oznámí ihned pronajímateli na telefonní číslo 224301150 (nepřetržitá služba) a bez zbytečného odkladu písemně závadu, které brání řádnému užívání Prostor, jakož i potřebu oprav a údržby, kterou má provést pronajímatel a umožnit vstup do Prostor za účelem kontroly a provedení oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
9. Nájemce není oprávněn omezit provoz pro veřejnost, ať již zcela nebo částečně, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Upřesnění záměru smluvních stran pro způsob užívání prostor dle této smlouvy vyplývá i z přílohy č. 8 této smlouvy *Konceptu nájemce pro využití prostor sloužících k podnikání* a přílohy č. 9 této smlouvy *Oznámení záměru pronajmout nebytové prostory*. Smluvní strany předpokládají, že v rámci plánovaných stavebních úprav prováděných na náklady nájemce dle těchto příloh dojde k upřesnění účelu užívání některých místností v pronajatých prostorech, které se promítne v případném novém kolaudačním souhlasu.

článek XIV. Další ustanovení

1. Nájemce se zavazuje dodržovat i ostatní hygienické, bezpečnostní, protipožární a jiné obecně závazné právními předpisy. Nájemce ručí za dodržování uvedených obecně závazných předpisů souvisejících s nájmem a provozem předmětu nájmu i svými spolupracovníky, zaměstnanci, hosty, zákazníky či návštěvníky.
2. Nájemce není oprávněn do Prostor umístit své sídlo, a to ani pro administrativní a evidenční účely.

3. Užití § 2315 OZ se vylučuje. Nájemce zejména 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, neboť Prostory byly již před podpisem této smlouvy opakovaně pronajaty a užívány jako restaurační zařízení. Obě strany na sebe berou nebezpečí změny okolností.
4. Nájemce se zavazuje poukazovat platby pronajímateli a správci domu s příslušným variabilním symbolem určeným pronajímatelem. Pronajímatel je oprávněn použít došlé platby k přednostní úhradě svých starších pohledávek za nájemcem, než je ta, na níž nájemce platbu odeslal.
5. Započtení pohledávek všeho druhu vůči pronajímateli je výslovně vyloučeno. Nájemce se výslovně zavazuje, že neuplatní námitku započtení pohledávky proti nájemnému. Neuhrazení nájemného s odůvodněním započtení pohledávky je považováno pro účel této smlouvy za prodlení s placením nájemného.
6. Není-li výslovně v této smlouvě sjednáno jinak, každá změna nebo doplnění této smlouvy vyžaduje ke své účinnosti písemnou formu opatřenou podpisy obou smluvních stran.
7. Vztahy neřešené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem.
8. Nájemci je, možno veškerou korespondenci doručovat na adresu Prostor. V pochybnostech se považuje listina či zásilka za doručenu 3. den od jejího odeslání. Pronajímateli se veškerá korespondence doručuje na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
9. Za pronajímatele jedná výhradně **PhDr. Marek Novobilský**. Případná změna této osoby bude oznámena nájemci písemně.

článek XV.

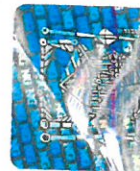
Jistota

1. Nájemce nejpozději při podpisu této smlouvy zaplatí pronajímateli částku **250.000,- Kč** (slovy: **dvě stě padesát tisíc korun českých**) jako sjednanou Jistotu, a to na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, č.ú. 8839011/0100 s variabilním symbolem **606**.
2. Jistota bude nájemci vrácena po ukončení nájemního vztahu a po řádném předání Prostor a vyúčtování služeb spojených s nájmem v plné výši, pokud nedojde k jejímu krácení z dále uvedených důvodů. Z jistoty je pronajímatel oprávněn hradit škodu a závady na Prostorech či domě, ve kterém jsou Prostory umístěny způsobené nájemcem nebo jeho spolupracovníky, zaměstnanci, hosty, zákazníky či návštěvníky, nedoplatky za služby spojené s nájmem, smluvní pokuty i poplatky z prodlení, a to i ve prospěch třetích osob, jakož i případné dluhy na nájemném. Úhradou uvedených závazků a škod nejsou dotčeny závazky a škody přesahující výši Jistoty.

článek XVI.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní vztahy založené touto smlouvou se řídí právem České republiky.
2. Budou-li nebo stanou-li se jednotlivá ustanovení této nájemní smlouvy neúčinná, nebude tím dotčena platnost zbylých ustanovení smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že v tomto směru uzavřou dodatek ke smlouvě, který bude zajišťovat odpovídající hospodářský účel smlouvy.



3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, že tento je způsobilý k užívání dle sjednaného účelu a v tomto stavu jej od pronajímatele převezme ke dni zahájení nájmu.
4. Účastníci po přečtení této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím popisem důkladně přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek. Pravost a původnost své vůle potvrzují smluvní strany podpisem.

V Praze dne: 22. dubna 2016

V Praze dne: 22. dubna 2016

pronajímatel: _

nájemce:

Seznam příloh ke smlouvě č.j.: NG/840/2016

- Příloha č. 1 Půdorys prostor sloužících k podnikání*
- Příloha č. 2 Seznam gastro zařízení v nájmu*
- Příloha č. 3 Živnostenské oprávnění nájemce*
- Příloha č. 4 Členění nájemného a záloh za nájemné a služby a metodika vyúčtování služeb*
- Příloha č. 5 Požární řád objektu + Dohoda PO*
- Příloha č. 6 Provozní řád objektu*
- Příloha č. 7 Návrh Protokolu o předání a převzetí prostor*
- Příloha č. 8 Koncept nájemce pro využití prostor sloužících k podnikání*
- Příloha č. 9 Oznámení záměru pronajmout nebytové prostory*
- Příloha č. 10 Prohlášení o společném záměru smluvních stran*