



Správa  
Pražského hradu

Č.j. SPH 2659/2023  
ID RS

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍČÍHO PODNIKÁNÍ KAVÁRNY S PŘEZAHRÁDKOU V ROŽMBERSKÉM PALÁCI PH

## **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 Vladimírem Sonntagem, ředitelem

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**(dále jen „pronajímatel“)**

a

## **AVANERO s.r.o.**

sídlem: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

zastoupena: Janem Ševěčkem, jednatelem

IČO: 24260207

DIČ: CZ24260207

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 198266

**(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 ROŽMBERSKÉM PALÁCI PH v rámci veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku, vyhlášené dne 15. září 2023 pod č.j. SPH 1948/2023 v souladu s ustanovením § 1772 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, 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“).

## **II. Pronajímatel**

Pronajímateli přísluší hospodařit s nemovitou věcí: pozemkem parc. č. 13, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt čp. 2 – Rožmberský palác Pražského hradu, katastrální území Hradčany, obec Praha, zapsanou 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 právnickou osobou podnikající na základě zápisu v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 198266 a živnostenských oprávnění, vydaných Živnostenským odborem Úřadu městské části Praha 1, v předmětu podnikání mimo jiné: hostinská činnost.

K výkonu své činnosti potřebuje nájemce prostory v objektu č.p. 2 a část pozemku parc.č. 13, vše blíže specifikováno v článku IV. této smlouvy.

## **IV. Popis předmětu nájmu**

Předmětem nájmu jsou prostory určené k podnikání v prvním nadzemním podlaží (přízemí) objektu čp. 2, Rožmberský palác, o výměře 212 m<sup>2</sup> a část arkádového nádvoří na pozemku č. parcelní 13 o výměře 317 m<sup>2</sup>, **celkem 529 m<sup>2</sup>**.

### **Prostory nabízené k pronájmu se skládají z těchto prostor:**

- |    |  |                   |
|----|--|-------------------|
| 1. | kavárna v přízemí Rožmberského paláce Pražského hradu                | 72 m <sup>2</sup> |
| 2. | kavárenská terasa pod arkádou Rožmberského nádvoří                   | 22 m <sup>2</sup> |
| 3. | zázemí kavárny v pravé části (sklad občerstvení, šatna pro personál) | 68 m <sup>2</sup> |
| 4. | toalety kavárny  | 50 m <sup>2</sup> |

### **a část pozemku č. parcelní 13 (arkádové nádvoří)**

- |    |  |                    |
|----|--|--------------------|
| 5. | kavárenská předzahrádka na Rožmberském nádvoří | 317 m <sup>2</sup> |
|----|--|--------------------|

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

Předmět nájmu, resp. jeho interiérová část, 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**“)

Předmět nájmu je součástí národní kulturní památky Pražský hrad.

## 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 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 data účinnosti této smlouvy do 31.12.2026**. 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 600.000,- Kč (slovy šeststetisíc korun českých) ročně,
  - b) výše nájemného za pronajatou část pozemku parc.č. 13 činí 50.000,- Kč (slovy padesátisíc korun českých) ročně.Nájemné za celý předmět nájmu činí **celkem 650.000,- Kč** (slovy: šestsetpadesátisíc korun českých) **ročně**.
2. **Nájemné je splatné v měsíčních splátkách dopředu**, vždy nejpozději do 5. dne příslušného kalendářního měsíce, za který platba nájemného přísluší, a to převodem z účtu nájemce na k tomuto účelu pronajímatelem označený účet: xxxxxxxx, č. účtu: xxxxxxxxxx, variabilním symbolem je číslo jednací této smlouvy. Alikvótní podíl nájemného za první měsíc nájmu, 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. Základní 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 2025. Zvyšovat se bude plná výše základního nájemného za předchozí období. O zvýšení nájemného informuje pronajímatel nájemce dopisem nejpozději do 31. března příslušného roku, základní 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 základního 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, rozbory, 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 patnácttisíc 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. Ke dni předání předmětu nájmu bude mezi zástupci pronajímatele a nájemce provedeno předání jednotlivých zařízení do užívání nájemce, přičemž o tomto předání do užívání bude sepsán protokol s výčtem zařízení a popisem jejich stavu.

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 patnácttisíc 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 odsávacích ventilátorů pro sociální zařízení a sklady. 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 výrobcem 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 výrobcem 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, ochranných krytů a všech ostatních částí VZT zařízení, jejich drobné opravy, kontrola upevnění a chodu el. motorů a ventilátorů i jejich ložisek, seřizování hnacích převodů, případně výměna klínových řemenů, mazání ložisek a

kloubů pohyblivých mechanismů, kontrola stavu a funkce, klapky a filtrů, provozní prohlídky a revize instalovaných protipožárních klapky.

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 patnácttisíc 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. xxxxxxxxxxxxxxxx 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 šedesát 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.

- 2.1.3. V případě výpadku elektrického proudu či poruchy elektrické sítě je k dispozici nepřetržitý dispečink Energocentra na tel.: xx.
- 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

- 2.2.1. **Spotřeba tepla v předmětu nájmu** je stanovena jako podíl instalovaného topného výkonu v prostorách nájemce a celkového instalovaného topného výkonu objektu čp. 2, t.j. **223,2 : 8,51 tj. 3,81** pro kavárnu v přízemí Rožmberského paláce Pražského hradu a **223,2 : 11,96 tj. 5,36 %** pro zázemí kavárny v pravé části Rožmberského paláce Pražského hradu. Celková spotřeba tepla objektu je měřena samostatným měřidlem, umístěným v předávací stanici PS 7601.
- 2.2.2. V případě poruchy měřiče tepla v PS 7601 bude po dobu jeho poruchy spotřeba určena náhradním výpočtem jako podíl instalovaného výkonu nájemce na celkovém instalovaném topném výkonu oblasti 5600, a to **0,55 %** pro zázemí kavárny v pravé části Rožmberského paláce a **0,77 %** pro kavárnu v přízemí Rožmberského paláce.
- 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.

## 2.3. Studená voda, teplá voda, srážkové vody

- 2.3.1. Úhrada nákladů za **odvádění 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 34 m<sup>3</sup>/rok.
- 1.3.2. Úhrada nákladů za **odebranou studenou pitnou vodu a vypouštěné odpadní vody** (vodné a stočné) **v předmětu nájmu** bude nájemci účtována dle skutečné spotřeby, určené na základě údajů dle odečtu stavu podružných vodoměrů, za tímto účelem pronajímatelem instalovaných. Počáteční stav měřidel bude zjištěn účastníky této smlouvy k datu účinnosti této smlouvy a jako takový odsouhlasen a poznamenán v předávacím protokolu.

- 1.3.3. Nájemce je povinen platit pronajímateli čtvrtletně zálohy na úhradu za odběr vodného a stočného (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 10.000,-** (slovy desettisíc korun českých). Roční vyúčtování bude provedeno po ukončení účetního období, nejpozději však do konce dubna, na základě daňového dokladu (faktury), splatného dnem na něm uvedeným.
- 1.3.4. Úhrada nákladů za **odebranou teplou vodu** bude nájemci účtována dle skutečné spotřeby, určené na základě údajů dle odečtu stavu podružného vodoměru, za tímto účelem pronajímatelem instalovaným. Počáteční stav měřidla bude zjištěn účastníky této smlouvy k datu účinnosti této smlouvy a jako takový odsouhlasen a poznamenán v předávacím protokolu.
- 1.3.5. Nájemce je povinen platit pronajímateli čtvrtletně zálohy na úhradu za odběr teplé vody (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 35.000,-** (slovy třicetpět tisíc korun českých). Roční vyúčtování bude provedeno po ukončení účetního období, nejpozději však do konce dubna, na základě daňového dokladu (faktury), splatného dnem na něm uvedeným.
- 1.3.6. 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.
- 1.3.7. Nájemce bere na vědomí, že v areálu Pražského hradu je zakázáno používat jakýkoliv druh drtiče odpadů.

## **2.4. Odvoz odpadu**

Nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady likvidaci a odvoz odpadu, vzniklého při jeho činnosti v předmětu nájmu, mimo areál Pražského hradu v souladu s platnými právními předpisy o odpadech. Nájemce nesmí dlouhodobě v předmětu nájmu skladovat žádný odpad (např. obalový materiál apod.).

*Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 10 000,- (slovy desettisíc korun českých).*

## **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 všech vstupech do vnitřních a venkovních prostor předmětu nájmu. Uživatelem systému PZTS ve vnitřních prostorách předmětu nájmu je nájemce, provozovatelem systému PZTS



však zůstává pronajímatel. Uživatelem a provozovatelem systému PZTS na vstupech do venkovních prostor předmětu nájmu zůstává pronajímatel. Ovládání systému PZTS nájemcem je pomocí ovládacích klávesnic PZTS umístěné u vstupu do všech vnitřních 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 pouze ve venkovním prostoru předmětu nájmu (arkádové nádvoří), 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 nemovité věci uvedené 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 pět tisíc 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 č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, 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**

1. Doba nájmu započne běžet dnem předání předmětu nájmu nájemci, o této skutečnosti bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol, v tomto protokolu budou zaznamenány počáteční stavy měřidel médií pro celý předmět nájmu. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, že jej shledal bez zjevných faktických vad a potřeb oprav a že jej jako takový najímá.
2. Pronajímatel je zejména povinen:

- a) předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu je udržovat po celou dobu trvání nájmu;
- b) zajistit nájemci poskytování všech služeb dle této smlouvy;
- c) poskytnout nájemci návody k použití a seznámit nájemce s pravidly obsluhy jednotlivých technických zařízení v předmětu nájmu.

### **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 dvacetpěttisíc korun českých), a to za každé jednotlivé porušení.*

2. Nájemce je povinen poskytovat služby minimálně v takovém rozsahu, v jakém jsou specifikovány v jeho nabídce do výběrového řízení uvedeného v čl. I. této smlouvy. *Nebudou-li stanovené podmínky i přes písemné upozornění pronajímatele 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.*

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 odklizení 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 odložením do popelárny v objektu. Pro uložení popelnicových nádob na komunální odpad je určen sklad odpadu společný pro celý objekt, který nájemce doplní chladicím boxem na organický odpad kavárny. 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).*

Klíč od popelárny obdrží nájemce při převzetí předmětu nájmu, a to na celou dobu nájmu. *V případě ztráty klíče je nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jedentisíc korun českých)* a dále náklady související s výměnou uzamykacího systému včetně nákladů na výrobu potřebného počtu klíčů.

5. Pronajímatel umožní nájemci užívání předmětu nájmu v otevírací době předmětu nájmu stanovené nájemcem. Za tímto účelem mu budou denně poskytovány klíče od vrat do objektu, a to prostřednictvím centrální klíčnice Pražského hradu. Klíče musí být každý den po skončení otevírací doby vráceny na klíčnici PH. Při vyzvedávání, respektive vrácení klíčů od vrat do objektu bude prostřednictvím obsluhy centrální klíčnice Pražského hradu deaktivován, respektive aktivován bezpečnostní systém PZTS ve venkovním prostoru předmětu nájmu.

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.

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, jíž se změna týká (a to nejpozději do 3 dnů od účinnosti změny), 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 Na Opyši, 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 xxxxxxxxxxxxxx.

*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 padesáttisíc 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](http://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 prezident republiky. Pronajímatel souhlasí s umístěním jednoho reklamního poutače, jakékoliv další formy reklamy, poutačů či dekorací umístěných v ulici Jiřská nejsou možné, stejně tak není možné umístit/lepit či jinak instalovat reklamní/informační prvky/kresby apod. na fasádu, okna, dveře či vrata objektu, ve kterém se nachází předmět nájmu.

Poutač musí být umístěn výhradně tak, aby nepoškodil historickou architekturu, nezakrýval významné architektonické prvky a byl stabilní i za větrného počasí nebo ataku návštěvníka. Jeho grafický vzhled, umístění a osazení podléhá předchozímu schválení pronajímatelem a Odborem památkové péče Kanceláře prezidenta republiky. Při návrhu reklamního poutače a jeho umístění je třeba postupovat v duchu aktuální metodiky pro posuzování firemních označení, reklamních a informačních zařízení v památkově chráněném území hlavního města Prahy vydané Odborem památkové péče Magistrátu hl. m. Prahy.

*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 vymalovat předmět nájmu – alespoň prostor kavárny a toalet, vybavit jej 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 stolky 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, návrh 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 nádvoří Rožmberského paláce 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., 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. xxxxxxxxx, 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 deset tisíc 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 (v interiérové části) 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 (do interiérové části) 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 umožnit přístup na toalety kavárny v době jejího provozu i pracovníkům pronajímatele, kteří vykonávají kustodní dozor v objektu Rožmberského paláce.
22. Nájemce je povinen poskytovat služby 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 pronajímatele 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.
23. 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 podnájem 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 či provozními podmínkami (např. pořádání společenské či kulturní akce ve víceúčelových prostorách přízemí Rožmberského paláce). Pronajímatel se zavazuje toto oznámení učinit bez zbytečného odkladu poté, co se o důvodu mimořádných opatření či provozních podmínek 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.: xxxxxxxxx). Změnu v této osobě může pronajímatel provést jednostranným písemným oznámením nájemci.
2. Za nájemce je oprávněn jednat: jednatel, pan xxxx, tel. xxxxxx. 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 – xxxxxxxxxxxx.

## **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 námitky 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 nálezn 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, rozborů, 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, nezpřístupní třetím osobám bez jeho předchozího písemného souhlasu a ani tyto informace nepoužijí pro jiné účely než pro plnění podmínek této smlouvy, a to po celou dobu trvání smlouvy i po jejím skončení, a to až do doby než se tyto informace stanou obecně známé. To neplatí v případě, kdy pronajímateli vznikne povinnost výše uvedené informace poskytnout podle 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 předání předmětu nájmu nájemci, ke kterému dojde až po zveřejnění smlouvy v registru smluv. O předání bude sepsán předávací protokol dle čl. XII. „Převzetí předmětu nájmu“, této smlouvy. Před předáním předmětu nájmu bude smlouva 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.

Ukončením smlouvy nejsou dotčeny nároky na náhradu újmy (i nemajetkové), na zaplacení smluvních pokut a další sankční nároky (např. úroky z prodlení), stejně tak jako nároky pronajímatele na úhradu nájemného, vyúčtování poskytovaných médií a služeb.

7. Tato smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží po dvou, jedno vyhotovení je určeno pro potřeby jeho zřizovatele a pro nájemce po dvou vyhotoveních.

**Přílohy:**

Příloha č. 1 specifikace předmětu nájmu (výkresová dokumentace)

Pražský hrad, dne

Pražský hrad, dne

.....

.....

xxxxxxx

xxxxxxx

**AVANERO s.r.o.**

(nájemce)

**Vladimír Sonntag**

ředitel

**Správa Pražského hradu**

(pronajímatel)

**Schváleno Kanceláří prezidenta republiky**

V Praze, dne

.....

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

vedoucí Kanceláře prezidenta republiky