



Správa
Pražského hradu

Č.j. SPH 770/2024
ID RS

S M L O U V A O N Á J M U P R O S T O R

v areálu Nejvyššího Purkrabství Pražského hradu

Správa Pražského hradu

sídlem: Hrad I. nádvoří č.p. 1, Hradčany, 119 08 Praha 1

IČO: 49366076

DIČ: CZ49366076

právní forma: příspěvková organizace

zastoupena: Pavlem Vyhnánkem, M.A., ředitelem

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx č. účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „pronajímatel“)

a

David Čermák

sídlem: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

IČO: 70085579

DIČ: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

zapsaná u Živnostenského odboru Praha 1

bankovní spojení: xxxxxxxx číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „nájemce“)

Smlouva o nájmu prostor v areálu Nejvyššího Purkrabství Pražského hradu se uzavírá v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „zákon“) a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění.

I. Pronajímatel

Pronajímateli přísluší hospodařit s nemovitou věcí: pozemkem parc. č. 56, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova čp. 11 nazývaná Nejvyšší Purkrabství, vše katastrální území Hradčany, obec Praha, zapsaným na listu vlastnictví č. 34, pro katastrální území Hradčany, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, a je oprávněn přenechat touto smlouvou níže specifikované prostory v budově čp. 11 do nájmu.

II. Nájemce

Nájemce je osobou samostatně výdělečně činnou, podnikající na základě zápisu v živnostenském rejstříku.

K výkonu své činnosti potřebuje nájemce prostory pronajímatele uvedené v čl. III. této smlouvy.

III. Popis předmětu nájmu

Předmětem nájmu jsou **prostory** ve IV. nadzemním podlaží budovy čp. 11 uvedené v čl. I. této smlouvy, o souhrnné výměře **140 m²**, vše blíže specifikované v nedílné příloze č. 1 (výkresová dokumentace), která je součástí této smlouvy.

Shora specifikované prostory se dále označují jen jako „**předmět nájmu**“.

Přístupové schodiště je **společně užíváno** s pronajímatelem a dalšími nájemci budovy č.p. 11. Schodiště slouží jako přístupová cesta do objektu Nejvyššího Purkrabství Pražského hradu. Předmět nájmu je součástí národní kulturní památky Pražský hrad.

IV. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá a nájemce najímá od data účinnosti této smlouvy předmět nájmu za tím účelem, aby jej nájemce užíval jako kanceláře. Změny či rozšíření účelu nájmu podléhají předchozímu písemnému schválení pronajímatelem.

V. Doba nájmu

1. Nájem předmětu nájmu, specifikovaného v čl. III. této smlouvy, se sjednává na dobu **určitou, a to od data účinnosti této smlouvy do 30.6.2025.**

Smluvní strany mezi sebou vylučují automatické prodloužení doby nájmu po uplynutí sjednané doby.

2. **2.1. Pronajímatel může kdykoliv odstoupit** od této smlouvy, jestliže:
 - a) přestanou být plněny podmínky uvedené v ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
 - b) nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, tj. porušuje své povinnosti podstatným způsobem, za podstatné porušení se považuje pro účely této smlouvy zejména nikoliv však výhradně tato porušení:

- zejména nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou či platnými právními předpisy,
 - 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 předmět nájmu vyklidit,
- d) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal,
- e) nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nájemce užívá takovým způsobem předmět nájmu i přes písemnou výstrahu pronajímatele,
- f) 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 nájemci. 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 sedmi dnů od doručení rozhodnutí je povinen předat vyklizený předmět nájmu pronajímateli.

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

- a) má být dům, v němž se nachází předmět nájmu, odstraněn anebo přestavován tak, že to brání užívání předmětu nájmu,
- b) nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu bez předchozího 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 předmět nájmu najal
- d) rozhodne o ukončení provozování činnosti v předmětu nájmu.

Pro případ výpovědi se sjednává desetidenní výpovědní doba, která začíná běžet od prvního dne 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**.

VI. Nájemné

1. Užívání předmětu nájmu se sjednává za úplatu – nájemné, které je na základě dohody pronajímatele s nájemcem stanoveno jako měsíční nájemné ve výši **42.000,- Kč** (slovy čtyřicetdvatisíce korun českých) **za jeden kalendářní měsíc trvání nájmu**. Nájemné je osvobozeno od DPH.
2. Měsíční nájemné je splatné vždy nejpozději do 5. dne příslušného měsíce, za který platba přísluší, a to převodem z účtu nájemce na k tomuto účelu pronajímatelem označený účet:

xxxxxxxxxxxxx, č. účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, variabilním symbolem je číslo 7702024.

Adekvátní podíl nájemného za období od předání prostor do konce příslušného měsíce bude vypočten po předání předmětu nájmu nájemci a odsouhlasen oběma smluvními stranami. Adekvátní podíl je splatný do 14 dnů od předání prostor na výše uvedený účet pod výše uvedeným variabilním symbolem.

3. Nájemné bude pronajímatelem valorizováno jednou ročně procentuální hodnotou indexu spotřebitelských cen ČSÚ (CPI – Consumer Price Index), zveřejněného za předchozí kalendářní rok, a to počínaje rokem 2025. Zvyšovat se bude plná výše nájemného za předchozí období. O zvýšení nájemného informuje pronajímatel nájemce dopisem nejpozději do 31. března příslušného roku, nájemné se takto zvyšuje s účinností od 1. dubna.
4. Rozhodným datem platby nájemného je datum připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
5. V částce nájemného nejsou zahrnuty platby na úhradu služeb, jejichž poskytování je s nájmem spojeno, případně další platby sjednané dle této smlouvy.

VII.

Média a služby

1. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že objekt, ve kterém se nachází předmět nájmu, je po rekonstrukci a v současné době běží na provedené práce záruční doba, která uplyne dne 30.5.2025. Nájemce je provozovatelem vnesených zařízení, o které řádně a vlastním nákladem pečuje v souladu s platnou legislativou, ČSN/ČSN EN normami a návody k obsluze dodávaných výrobcí příslušných zařízení. Nájemce je povinen na vyžádání pronajímatele předložit pronajímateli zprávy o provedení příslušných revizí, zkoušek a údržby.

Po dobu záruční doby objektu jsou opravy zajišťovány pronajímatelem a na jeho náklad, nejsou-li způsobeny neodborným zásahem/manipulací a/či jinou činností nájemce. V takovém případě (opravy zaviněné nájemcem) je pronajímatel oprávněn po nájemci žádat úhradu provedení opravy včetně všech souvisejících nákladů (náklady s posouzením opravy atp.).

V případě nesplnění výše uvedené povinnosti (nepředložení příslušné zprávy prokazující péči o vnesená zařízení) se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,-- (slovy pět tisíc 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, č. účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx tak, jak níže následuje:

2.1. Elektrická energie

2.1.1. V souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., v platném znění je elektrická energie přeučtována dle skutečných nákladů na nákup z veřejné sítě, a skutečné spotřeby určené na základě údajů odečtu stavu měřidla. Náklady na údržbu a revize vnitřních sítí (oprávněné náklady) 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 zahájení doby nájmu 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 měřidla. Nájemce je povinen platit pronajímateli **čtvrtletně zálohy na úhradu za odběr elektrické energie** (I., II., III. a IV. kalendářní čtvrtletí) **předem** ve výši 1/4 skutečné spotřeby v předchozím roce užívání předmětu nájmu, na základě příslušné zálohové faktury vystavené pronajímatelem, splatné dnem na ní uvedeným. V prvním roce nájmu, tj. roce 2024, bude výše jednotlivých čtvrtletních záloh činit **Kč 5.000,-** (slovy pět tisíc korun českých) včetně příslušné sazby DPH. Na zaplacené zálohové platby bude vystaven pronajímatelem daňový doklad v souladu s ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb. o DPH, v platném znění. Roční vyúčtování bude provedeno po ukončení zúčtovacího období kalendářního roku, nejpozději však do konce dubna, na základě daňového dokladu (faktury) s vyúčtováním zaplacených záloh, splatného dnem na něm uvedeným.
- 2.1.3. V případě výpadku elektrického proudu či poruchy elektrické sítě je k dispozici nepřetržitý dispečink Energo centra na tel.: 224 373 326 nebo tel.: 224 373 127.
- 2.1.4. Nájemce umožní podle potřeby pracovníkům pronajímatele - obor elektro - vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly odběru a kontroly připojených zařízení. Instalace, zabezpečení proti náhodné i cílené manipulaci musí splňovat platné ČSN-EN a bezpečnostní předpisy pro manipulaci s elektrickým zařízením. Před zapojením zařízení nájemce umožní nájemce provést pronajímateli kontrolu a předloží revizní zprávu schvalující zapojení zařízení do provozu. V případě nesplnění této povinnosti je pronajímatel oprávněn uplatnit smluvní pokutu stanovenou v článku VIII. odst. 2 této smlouvy za každý případ porušení této povinnosti.

2.2. Teplo

- 2.2.1. Spotřeba tepla v předmětu nájmu bude nájemci účtována pronajímatelem podle naměřené spotřeby měřidly umístěnými ve 4.np v místnosti č. 126-půdní sklad 5 vlevo na stěně – měřidla č. 1T-69300384 a 2T-69449922, ke kterým je topné medium vedeno z PS 7604A na okruhu 5, rozdělovače a sběrače tepla umístěném v 1. pp objektu Nejvyššího Purkrabství a tento okruh dodává topné medium do oblastí 3. np a 4. np.
- 2.2.2. V případě poruchy tohoto měřiče tepla bude po dobu jeho poruchy spotřeba určena náhradním výpočtem jako podíl instalovaného výkonu nájemce na celkovém topném výkonu PS 7604A tj. $28,516 \text{ kW} : 161,087 \text{ kW} = 17,7022 \%$ z celkové naměřené spotřeby topného media na hlavním měřidle PS 7604A, umístěném na rozvodech topného media v 1. pp objektu Nejvyššího Purkrabství. Pokud bude hlavní měřidlo PS 7604A v poruše, bude se spotřeba vypočítávat jako podíl na celkové otápené ploše 3. np a 4. np, kdy celková plocha je vyjádřena konstantou 1,0 a podíl předmětu nájmu na otápené ploše činí – **0,4375**. Jako měřidlo bude v tomto případě sloužit měřidlo umístěné na okruhu 05, rozdělovače a sběrače tepla v PS 7604A.
- 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

užívání předmětu nájmu, na základě příslušné zálohové faktury vystavené pronajímatelem, splatné dnem na ní uvedeným. V prvním roce nájmu, tj. v roce 2024, bude výše jednotlivých čtvrtletních záloh činit **Kč 10.000,-** (slovy deset tisíc korun českých) včetně příslušné sazby DPH. Na zálohové platby bude vystaven pronajímatelem daňový doklad v souladu s ustanovením zákona 235/2004 Sb. o DPH, v platném znění. Roční vyúčtování bude provedeno po ukončení zúčtovacího období, nejpozději však do konce dubna, na základě daňového dokladu (faktury), s vyúčtováním zaplacených záloh splatného dnem na něm uvedeným.

- 2.2.5. Nájemce má právo kontroly naměřených hodnot a způsobu výpočtu spotřeby tepla. Nájemce umožní podle potřeby pracovníkům pronajímatele Oddělení údržby nemovitostí vstoup do předmětu nájmu za účelem kontroly a oprav topení.

2.3. **Chlazení / chladící medium /**

- 2.3.1. Spotřeba chladícího media v předmětu nájmu bude nájemci účtována pronajímatelem podle naměřené spotřeby samostatným měřidlem v místnosti č. 126-půdní sklad 5 vlevo na stěně – měřidla č. 69300367, ke kterému je chladící medium vedeno z PS 7604A, z okruhu 2, rozdělovače a sběrače chladu, umístěného v 1. pp objektu Nejvyššího Purkrabství. Tento okruh dodává chladící medium do oblastí 2., 3. a 4.np.

- 2.3.2. V případě poruchy tohoto měřiče chladu bude po dobu jeho poruchy spotřeba určena náhradním výpočtem jako podíl instalovaného výkonu nájemce na celkovém chladícím výkonu objektu, tj. $27,00 \text{ kW} : 65 \text{ kW} = 41,53 \%$ z celkové naměřené spotřeby chladícího media na hlavním měřidle PS 7604A, umístěném na rozvodech chladícího media v 1. pp objektu Nejvyššího Purkrabství. Pokud bude toto hlavní měřidlo v poruše, bude spotřeba vypočtena, vzhledem k tomu, že tento okruh dodává chladící medium do oblastí 2., 3. a 4. np., jako podíl na celkové spotřebě chladícího media 2., 3. a 4. np, kdy celková spotřeba chladícího media 2., 3. a 4. np je vyjádřena konstantou 1,0 a podíl předmětu nájmu na spotřebě klimatizovaných / chlazených / prostor činí – 0,7026. Jako měřidlo bude v tomto případě sloužit měřidlo umístěné na okruhu 02, rozdělovače a sběrače chladu v PS 7604A.

- 2.3.3. Nájemce je povinen platit pronajímateli **čtvrtletně** zálohy na úhradu za **chlاد** (I., II., III. a IV. kalendářní čtvrtletí) předem ve výši 1/4 skutečné spotřeby v předchozím roce užívání předmětu nájmu, na základě příslušné zálohové faktury vystavené pronajímatelem, splatné dnem na ní uvedeným. V prvním roce nájmu, tj. roce 2024, bude výše jednotlivých čtvrtletních záloh činit **Kč 2.000,-** (slovy dvě tisíce korun českých) včetně příslušné sazby DPH. Na zaplacené zálohové platby bude vystaven pronajímatelem daňový doklad v souladu s ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, v platném znění. Roční vyúčtování bude provedeno po ukončení zúčtovacího období, nejpozději však do konce dubna, na základě daňového dokladu (faktury) s vyúčtováním zaplacených záloh, splatného dnem na něm uvedeným.

2.4. **Studená voda**

- 2.4.1. Úhrada nákladů za **odvádění srážkových vod**, bude nájemci účtováno poměrné množství z celkového množství odváděných dešťových vod z objektu, ve kterém se nachází předmět nájmu, dle aktuálního ceníku PVK. Množství odvedených srážkových vod bude činit 16 m³/rok.

- 2.4.2. Nájemce je povinen platit pronajímateli **čtvrtletně** zálohy na úhradu za **stočné** (I., II., III. a IV. kalendářní čtvrtletí) předem ve výši 1/4 skutečné spotřeby v předchozím roce užívání předmětu nájmu, na základě příslušné zálohové faktury vystavené pronajímatelem, splatné dnem na ní uvedeným. V prvním roce nájmu, tj. roce 2024, bude výše jednotlivých čtvrtletních záloh činit **Kč 3.000,-** (slovy třitisíce korun českých) včetně příslušné sazby DPH. Na zaplacené zálohové platby bude vystaven pronajímatelem daňový doklad v souladu s ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, v platném znění. 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.

3. Poskytované služby

3.1. Elektrická požární signalizace (EPS)

Systém EPS je instalován ve všech 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 na vstupech do prostor předmětu nájmu č. 3.02 a č. 3.05 a jeho uživatelem je nájemce, provozovatelem systému PZTS však zůstává pronajímatel. Ovládání systému PZTS v těchto prostorách nájemcem je pomocí ovládací klávesnice PZTS umístěné u hlavního vstupu do objektu v 1. NP. Systém PZTS je napojen na Centrální bezpečnostní velín Pražského hradu s nepřetržitou obsluhou příslušníky Policie ČR.

3.3. Dohledový kamerový systém (CCTV) – bude vypnut po celou dobu nájmu.

- 3.4. Nájemce umožní, v souladu s čl. XII. odst. 4 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.

VIII.

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 10.000,- Kč (slovy deset tisíc 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.

IX. 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. I. 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 5 000,- Kč (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 dále sjednávají, že i pro tento případ mezi sebou ohledně doby doručení uplatní domněnku doby dojití stanovenou v § 573 zákona a dle § 18a zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v platném znění..

X. Úpravy předmětu nájmu

Nájemce není oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele stavební či jiné interiérové a exteriérové úpravy předmětu nájmu. Nájemce je povinen předložit ke schválení návrh interiérového vybavení předmětu nájmu ve lhůtě uvedené v článku XII. této

smlouvy. Dále je nájemce povinen předložit ke schválení i jakékoliv změny interiérového vybavení předmětu nájmu minimálně měsíc před provedením změny.

Za porušení této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 25 000,- Kč (slovy dvacetpět tisíc korun českých). Porušení této povinnosti bude pronajímatelem rovněž považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou ve smyslu ustanovení článku V. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.1 písm. b) této smlouvy a může být ze strany pronajímatele důvodem k odstoupení od smlouvy.

XI.

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.

XII.

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 nemovitých věcí v 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.
Za každé zjištěné nesplnění povinnosti uvedené v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč (slovy pět tisíc korun českých).
2. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit komplexní a pravidelnou běžnou údržbu předmětu nájmu (dále jen běžná údržba), přičemž s ohledem na historický charakter objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nájemce povinen každý zamýšlený případ prací majících charakter běžné údržby předem písemně oznámit pronajímateli a vyčkat jeho vyjádření.
Úklid předmětu nájmu včetně přístupového schodiště (tj. od 3. np do 4. np objektu) je nájemce povinen provádět svým nákladem.
Za nesplnění každé povinnosti uvedené v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč (slovy pět tisíc korun českých).
3. Nájemce se zavazuje zajistit likvidaci odpadu, vzniklého při jeho činnosti svým nákladem mimo areál Pražského hradu.
Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč (slovy deset tisíc korun českých).

4. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím určeným osobám vstup do předmětu nájmu za účelem oprav, revizí a technických kontrol, 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 10 000,- Kč (slovy desetitisíc korun českých).

5. 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 dodavatele. 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 či příslušným orgánem ochrany veřejné zdraví.

Za nesplnění povinností 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 10 000,- Kč (slovy desetitisíc 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.

6. 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.

7. 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. Je výslovně zakázáno parkování vozidel v areálu Pražského hradu, s výjimkou k tomu vyhrazených parkovišť. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že do prostoru nádvoří Nejvyššího Purkrabství je vjezd vozidel zakázán. Před bránu areálu mohou vjet 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 20 000,- Kč (slovy dvacetitisíc korun českých), a to i opakovaně.

8. Při předání předmětu nájmu obdrží nájemce klíče od předmětu nájmu dle odst. 3 tohoto článku, které bude mít k dispozici na celou dobu nájmu. Nájemce se zavazuje předat pronajímateli jednu sadu klíčů od předmětu nájmu v zapečetěné obálce s kontaktním jménem a telefonním spojením. Sada klíčů bude uložena na centrální klíčnici Pražského hradu pro zajištění vstupu do předmětu nájmu při mimořádné události nebo krizové situaci, na centrální klíčnici musí být uložena vždy právě aktuální sada klíčů, tzn. vymění-li nájemce za dobu trvání nájmu zámky včetně klíčů v předmětu nájmu musí do 3 dnů od provedení této výměny uložit na centrální klíčnici jednu kompletní sadu klíčů od předmětu nájmu v obálce, tak jak je uvedeno v předchozí větě. Nájemce je povinen po

ukončení otevírací (provozní) doby v předmětu nájmu předmět nájmu i hlavní vstup do objektu zajistit proti vstupu neoprávněných osob tzn. řádně uzamknout a aktivovat elektronický bezpečnostní systém PZTS. O této skutečnosti je nájemce povinen informovat obsluhu Centrálního bezpečnostního velínu Pražského hradu na tel. 974 836 001, 002 v okamžiku uzamčení předmětu nájmu.

V případě změny pověřeného pracovníka dle odst. 8 tohoto článku, který je oprávněn k vyzvednutí klíče, se nájemce zavazuje bez zbytečného odkladu informovat pronajímatele o změně v této osobě.

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 deset tisíc korun českých) za každý zjištěný případ nezamčení prostor a/či nezabezpečení předmětu nájmu.

9. Vyskytnou-li se v nebo na předmětu nájmu závady, k jejichž odstranění je povinen pronajímatel, zavazuje se nájemce bez zbytečného odkladu existenci takových závad oznámit pronajímateli; v případě havarijního stavu je k dispozici nepřetržitá linka 224 373 326.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč (slovy deset tisíc 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 a/či činností nájemce, spolupracujících osob či návštěvníků expozice v předmětu nájmu a je povinen ji na své náklady okamžitě odstranit, nestanoví-li pronajímatel vzhledem k povaze škody jinak. V případě, kdy odstranění škody bude dle rozhodnutí pronajímatele vyžadovat odborný restaurátorský zásah, vyhrazuje si pronajímatel právo volby restaurátora, způsob a rozsah provedení odstranění. Nájemce je povinen vyčkat na vyjádření pronajímatele ke způsobu odstranění způsobené škody.

Za nesplnění povinností uvedených v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč (slovy deset tisíc 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, pronajímatele či Kanceláře prezidenta republiky či samotného 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 50 000,- Kč (slovy padesát tisíc korun českých) a újmu (i nemajetkovou) způsobenou porušením této povinnosti.

11. Osazení, umístění a charakter informačních tabulí nájemce v areálu Pražského hradu podléhá předchozímu písemnému schválení pronajímatelem.

12. Nájemce je povinen zajistit plnění úkolů na úseku požární ochrany v rozsahu daném zákonem ČNR č. 133/1985 Sb., zákon o požární ochraně, v platném znění, zejména úkoly stanovené v § 6, 13, 15 a 16 výše uvedeného zákona. Pokud nájemce provozuje práce se zvýšeným požárním nebezpečím, je povinen na tuto skutečnost upozornit referenta BOZP a PO pronajímatele – na tel. 224 37 21 78, a to dva pracovní dny předem. V případě, že budou při kontrole zajištění požární ochrany referentem BOZP a PO pronajímatele

zjištěny neshody s platnou legislativou, je nájemce povinen na základě písemného zápisu vyhotoveného referentem BOZP a PO pronajímatele 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 ustanovení článku V. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.1. písm. b) této smlouvy a může být ze strany pronajímatele důvodem k odstoupení od smlouvy.

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

13. Pronajímatel má právo komplexní kontroly předmětu nájmu a činnosti nájemce v něm a nájemce se zavazuje respektovat písemně vyjádřená stanoviska pronajímatele.
Za každé porušení této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 10 000, - Kč (slovy desettisíc korun českých).
14. Nájemce bere na vědomí, že v předmětu nájmu platí zákaz kouření. Nájemce bere na vědomí, že je zakázána v areálu Pražského hradu jakákoliv manipulace s otevřeným ohněm. Dále nájemce bere na vědomí, že do předmětu nájmu je zakázán vstup se zvířaty.
15. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci nerušený výkon práva nájmu.
16. Veškeré osobní údaje, které byly 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. 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.

XIII.

Podnájem

Nájemce je oprávněn přenechat jiné osobě předmět nájmu, či jeho část, na dobu určitou, do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

V případě porušení tohoto odstavce bude toto pronajímatelem považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou ve smyslu ust. Článku V. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.2. písm. b) této smlouvy a může být ze strany pronajímatele důvodem k výpovědi.

XIV.

Překážky nájmu

1. Nájemce bere na vědomí a zavazuje se, že v případě potřeby upraví dobu provozu v předmětu nájmu dle oznámení pronajímatele v souvislosti s mimořádnými opatřeními v areálu Pražského hradu. Pronajímatel se zavazuje toto oznámení učinit bez zbytečného odkladu poté, co se o důvodu mimořádných opatření dozví.
2. Bude-li výkon nájmu znemožněn (tj. areál Pražského hradu bude uzavřen pro veřejnost) činností pronajímatele, má nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného, avšak jakákoliv další plnění v této souvislosti ze strany pronajímatele jsou dohodou stran vyloučena. Nájemce bere na vědomí, že výši slevy stanoví pronajímatel.

XV. Zvláštní ujednání

1. Za pronajímatele je oprávněn jednat ve věcech souvisejících se správou předmětu nájmu, mimo úkonů týkajících se změn smluvního vztahu, ředitel Odboru nemovitého majetku (tel.: 224 372 369). Změnu v této osobě může pronajímatel provést jednostranným písemným oznámením nájemci.
2. Telefonní spojení na nájemce je pan xxxxxxxxxxxxxx tel. xxxxxxxx e-mail: xxxxxxxxxxxxxx. Změnu v kontaktní osobě nájemce 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 smluvního vztahu. Na vyžádání pronajímatelem se nájemce zavazuje předložit pronajímateli platnou pojistnou smlouvu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 5 kalendářních dnů.
6. Smluvní strany výslovně sjednávají vyloučení aplikace ustanovení § 2315 zákona.

XVI. Vrácení předmětu nájmu

Nájemce se zavazuje předmět nájmu vyklidit a vyklizený vrátit pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu, a to ve stavu v jakém jej převzal (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), 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. 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 nález nebo expertní vyjádření podle zásad spravedlnosti. Veškeré náklady na vyhotovení znaleckého posudku nebo spojené s tímto postupem nese ta strana, která soudního znalce objednala.

Za nesplnění povinnosti vrátit předmět nájmu se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši 15 000,- Kč (slovy patnácttisíc korun českých) a další smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč (slovy pětitisíc korun českých) za každý i započatý den prodlení při nedodržení termínu předání předmětu nájmu. Povinnost k náhradě případné škody tím zůstává nedotčena.

XVII.

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, neodporuje zákonu a nepříčí se dobrým mravům 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 a které byly za tím účelem výslovně označeny, 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. Smlouva je uzavřena podpisem oprávněných zástupců smluvních stran a bude uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany sjednávají, že smlouva nabývá účinnosti dnem protokolárního předání prostor nájemci dle článku XI. této smlouvy. K předání předmětu nájmu dojde až po uveřejnění smlouvy v registru smluv. Uveřejnění smlouvy včetně jejích případných změn v registru smluv zajistí pronajímatel bez zbytečného odkladu po jejím podpisu.
5. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené, se budou řídit příslušným ustanovením platných právních předpisů, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
6. V případě soudního sporu mezi smluvními stranami, strany sjednávají místně příslušným soud pronajímatele dle jeho sídla v Praze.
7. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž pronajímatel a nájemce obdrží po jednom vyhotovení.

Přílohy:

příloha č. 1 specifikace předmětu nájmu, počet listů 1

Pražský hrad, dne

Pražský hrad, dne

.....
David Čermák

.....
Pavel Vyhnánek, M.A.

ředitel
Správa Pražského hradu

(nájemce)

(pronajímatel)

Schváleno Kanceláří prezidenta republiky

V Praze dne

.....
Ing. Milan Vašina
vedoucí Kanceláře prezidenta republiky