

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Muz/ 192 /2013

*uzavřená dle ustanovení § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník
a podle zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění*

Smluvní strany:

Muzeum hlavního města Prahy, příspěvková organizace zřízená hl. m. Prahou

se sídlem: Kožná 1/475, 110 01 Praha 1
zastoupená: PhDr. Zuzanou Strnadovou, ředitelkou
IČO: 00064432
bankovní spojení: PPF Praha
číslo účtu: 2001010023/600
na straně jedné jako pronajímatel
(dále jen jako „**Pronajímatel**“)

a

Pavel Hon

se sídlem: Františka Diviše 1319/56c, Praha 10- Uhřetíněves,
IČO: 68416334
bankovní spojení: –
číslo účtu: –
na straně jedné jako nájemce
(dále jen jako „**Nájemce**“)

Smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník a zákona č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů, tuto nájemní smlouvu (dále jen jako „Smlouva“):

Článek I

Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je na základě čl. IX odst. 1 písm. d) Zřizovací listiny schválené usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 2M/5 ze dne 7. 6. 2012, která nabyla účinnosti dnem 1. 7. 2012, ve spojení s Přílohou č. 1 této Zřizovací listiny, oprávněn pronajmout nemovitosti specifikované jako Předmět nájmu dle čl. II odst. 1 této Smlouvy, které jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy, a je rovněž oprávněn tuto Smlouvu uzavřít. Ověřená kopie zřizovací listiny Muzea hl.m. Prahy je přílohou č. 3 této smlouvy.

Článek II

Předmět smlouvy

Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání a provozování restaurační zařízení v přízemí objektu Muzea hlavního města Prahy - budova bývalé Podskalské celnice Na Výtoni, Rašínovo nábřeží 412, 128 00 Praha 2. Prostory gastro-provozu jsou pouze částečně vybaveny

zabudovaným technickým a technologickým zařízením vzduchotechnika a akumulční kamna), prostory restaurace jsou plně vybaveny nábytkem podle návrhu akad. arch. Davida Vávry. Celková plocha provozovny je 152,51 m², z toho restaurace (1. nadzemní podlaží) má 91,75 m² a prostory zázemí a kuchyně (1. nadzemní podlaží) má 60,76 m². Kuchyň se skládá z varny, technologických prostor (mytí, chlazení, apod.) + zázemí + toalety. Součástí pronajatých prostor je sklep o výměře 11 m², který slouží pro umístění tanků s pivem. Prostor pro návštěvníky zařízení bude ze strany Nájemce v letních měsících rozšířen o zahrádku o výměře 125 m². /dle vyznačení v příloze č. 1 b)/

Část venkovní plochy je doporučeno využít na hrací koutek pro menší děti.

Plány a přesné rozměry ploch jednotlivých místností i venkovních prostor jsou přílohou č. 1 nájemní smlouvy (příloha č. 1a – pronajaté vnitřní prostory, č. 1b – pronajaté vnější prostory, č. 1c – sklep, 1d – rozmístění nábytku a světel v restauraci podle arch. Vávry).

Pronajatá nemovitost, její část, je zapsaná na LV č. 1143 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (*dále jen jako „Předmět nájmu“*).

Pronajímatel prohlašuje a Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu není zatížen žádnými právy třetích osob.

Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl a přebírá jej ke dni účinnosti této smlouvy, tedy ke dni 1.5.2013, do svého užívání po dobu platnosti této Smlouvy.

Článek III

Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem 10.5. 2013 s 3-měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Výpověď může být dána i bez výpovědního důvodu.

Dodatkem k této nájemní smlouvě lze po uplynutí 1 roku trvání této smlouvy, pokud nebude ukončena výpovědí, změnit výpovědní lhůtu na dobu 1 roku.

Jinak se doba nájmu a výpověď z nájmu bude řídit Zřizovací listinou Pronajímatele.

Článek IV

Nájemné, úhrada služeb souvisejících s užíváním nebytových prostor a další plnění

Smluvní strany sjednávají nájemné v následující výši:

Měsíční nájem bez DPH za vnitřní prostory činí 27.000,- Kč
Měsíční nájem bez DPH za venkovní prostory od 1.5. do 30.9. přísl. roku činí 8.000,- Kč

Celkové roční nájemné bez DPH činí 364.000,- Kč

Nájemné je splatné v měsíčních splátkách splatných vždy nejpozději do 15-tého dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné placeno. Nájemné je Nájemce povinen hradit na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem. K nájemnému bude připočítáno DPH ve výši platných předpisů. Nájemné za měsíc květen (21 dnů) ve výši 23.710,- Kč bez DPH je splatné do 20.5.2013.

V nájemném nejsou zahrnuty náklady spojené s dodávkami elektrické energie, s vodným a stočným a dalšími službami dle výpočtového listu, který je přílohou č. 2 této Smlouvy.

Odběr elektrické energie od PRE bude dnem počátku pronájmu (s odečtem z tohoto dne) převeden na Nájemce.

Nájemce se zavazuje hradit čtvrtletní zálohu na náklady spojené s výše uvedeným mimo náklady za elektrickou energii na účet Pronajímatele dle zálohových faktur vystavených Pronajímatelem. Zálohu na náklady je Nájemce povinen uhradit nejpozději do posledního dne posledního měsíce předcházejícího čtvrtletí, kterého se úhrada zálohy týká. Na měsíční zálohy je oběma stranami podepsán zálohový list, kde je rozepsána záloha v jednotlivých položkách dle výpočtového listu. Vyúčtování záloh bude provedeno nejpozději do 14 dnů po obdržení konečného vyúčtování dodavatelů.

Nájemné a zálohy se považují za zaplacené připsáním vyúčtovaných částek na účet Pronajímatele.

Pro případ prodlení nájemce s platbou nájemného sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši **0,5 %** denně z dlužné částky.

Pronajímatel je plátcem DPH a k nájemnému a k poplatkům za služby se připočítává daň dle příslušných předpisů.

Článek V

Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce zajistí dovybavení provozovny gastro-provozu (kuchyně) a příslušenství na své náklady v souladu s platnými předpisy.
2. Nájemce zajistí na své náklady venkovní nábytek – sezení, jehož podobu bude konzultovat s Pronajímatelem – Muzeem hl. m. Prahy (MMP).
3. Nájemce bez vědomí Muzea hl. m. Prahy nesmí měnit zařízení restaurace, kterým podle návrhu akad. arch. Davida Vávry vybavilo restauraci Muzeum hl. m. Prahy.
4. Nájemce vezme na vědomí, že objekt je kulturní památkou – jednou ze dvou existujících historicky velmi cenných staveb ze zaniklé čtvrti Podskalí. V souladu s tím bude postupovat při výběru vybavení provozu a používání gastronomické technologie.
5. Nájemce bude dbát na to, aby restaurace měla charakter podskalského hostince, zejména z hlediska sortimentu jídel, popř. oblečení personálu.
6. Nájemce bude garantovat cenovou hladinu sortimentu dostupnou široké veřejnosti.
7. Nájemce bude dle vyžádání zajišťovat cateringové služby pro potřeby Muzea hlavního města Prahy nebo nájemců společenských prostor v objektech MMP dle vyžádání, a to za garantovaného cenového zvýhodnění pro Muzeum hlavního města Prahy – 20 % tržních cen.
8. Nájemce bude garantovat cenové zvýhodnění jím prodávaných a podávaných produktů pro zaměstnance Muzea hlavního města Prahy – 50 % z nabízených cen na základě předložení zaměstnaneckého průkazu.
9. Nájemce bude respektovat nutnost přizpůsobení provozu zařízení bezpečnostním a provozním parametrům Muzea hl. m. Prahy a bude souhlasit se zásahy Muzea hl. m. Prahy do provozu zařízení ve smyslu těchto podmínek.
10. Nájemce zabezpečí celoroční provoz a v letních měsících rozšíří provoz o celou plochu venkovní zahrádky.
11. Nájemce vyřeší své odpadové hospodářství.
12. Nájemce strpí a umožní vstup pronajímatele (zástupce Muzea hl. m. Prahy) za účelem kontroly a revizí technických a technologických zařízení – vzduchotechniky, akumulčních kamen.

13. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu. Nájemce uzavře svoji pojistnou smlouvu pro Pronajímatele přijatelnou svou formou i obsahem. Pojistná smlouva bude zahrnovat pojištění odpovědnosti Nájemce za škody vyplývající z činnosti, škody vzniklé jinému na životě nebo zdraví, škody vzniklé poškozením, či

zničením věci, včetně škod způsobených na předmětu nájmu a finančních škod vyplývajících ze škody na životě, zdraví a věci. Pojištění odpovědnosti za škodu bude Nájemcem udržováno po celou dobu pronájmu následovně:

- minimální limit pojistného plnění 5 000 000,- Kč / max. spoluúčást 25.000,- Kč.

Nájemce prokáže Pronajímateli platnost a rozsah pojistné smlouvy zasláním jejího scanu a zasláním scanu aktuálního potvrzení o platnosti pojistné smlouvy od příslušného pojistitele před podpisem nájemní smlouvy.

14. Podmínkou pronajímatele je, že celá restaurace bude nekuřácká.

15. Nájemce bude dodržovat podmínky PO a BOZP.

16. Nájemce odpovídá za škody, které na Předmětu nájmu včetně jeho vybavení a zařízení, způsobí Nájemce či jakékoliv třetí osoby. Škodu způsobenou na Předmětu nájmu jednáním třetí osoby je povinen vůči Pronajímateli vypořádat nájemce uvedením poškozené části nájmu do původního stavu, popřípadě nahradit škodu v penězích.

17. Nájemce je povinen zajišťovat pravidelný servis odlučovače tuků.

18. Nájemce je povinen udržovat vzduchotechniku v gastro-provozu v čistotě, servis této vzduchotechniky bude zajišťovat pronajímatel.

19. Nájemce se zavazuje provozovat Předmět nájmu tak, aby nebylo poškozováno dobré jméno Pronajímatele. V případě, že dobré jméno bude poškozeno, má Pronajímatel právo požadovat na Nájemci okamžité odstranění takového stavu, včetně odškodnění ve smyslu platných právních předpisů.

Článek VII

Údržba Předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen Předmět nájmu udržovat v řádném technickém stavu a dbát o to, aby bylo předcházeno škodám na nich.
2. Nájemce je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu (včetně výmalby prostor). Běžnou údržbou se rozumí udržování Předmětu nájmu a jeho bezprostředního okolí v čistotě a pořádku v souladu s platnými právními předpisy a zabezpečení.
3. Nájemce nesmí v najatých prostorách provádět stavební úpravy, ani nátěry povrchů (mimo výmalbu stěn) nebo výplní zdí (dveří a oken) bez vědomí a souhlasu Pronajímatele.

Článek VIII

Havárie

Pro případ havárií na Předmětu nájmu, nebo pojistné události je Nájemce povinen o tomto neprodleně informovat Pronajímatele a postupovat podle jeho pokynů pro řešení havárií a pojistných událostí. Současně je povinen odpovídajícími prostředky okamžitě účinně zabránit rozšíření škod a následků havárie. Vypořádání takto účelně vynaložených nákladů se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „Občanský zákoník“).

Článek IX

Ostatní ujednání

1. V prvním patře objektu je expozice Muzea hl.m. Prahy věnovaná zaniklému pražskému Podskalí a historii pražské paroplavby. Expozici provozuje pronajímatel a je otevřena od dubna do září od 10.00 hod. do 18.00 hod.
2. V celém objektu, včetně pronajímaných prostor, je instalovaná EPS napojená na PCO pražského záchranného hasičského sboru a EZS napojená na PCO soukromé agentury. V současné době je EZS v pronajímaných prostorách odpojená. Vně budovy na fasádě objektu jsou instalované kamery, jejichž záznam se přenáší do jiné budovy muzea a je uchovávan po dobu jednoho týdne. Kamerový systém je registrován u úřadu pro ochranu osobních údajů.
3. Je bezpodmínečně nutné ve všech prostorách objektu, tj. i v restauračních, dodržovat striktně předpisy a podmínky pro požární ochranu.
4. Servis a údržba EPS je zajišťována a financována pronajímatelem, v případě planého poplachu EPS vyvolaného nájemcem nebo jeho hosty na PCO PZHS, bude výjezd hasičů uhrazen na základě přefakturace nájemcem. Nájemce je proškolen ve věci fungování systému EPS a pro potřebu komunikace s PCO PZHS mu bylo dáno spojení – tel. č. na dispečing pro ohlášení případných planých poplachů. Tato komunikace musí být zaznamenána v určené knize pro EPS v restauračních prostorách.
5. Vytápění pronajímaných prostor je akumulací kamny o celkovém příkonu 24 kW.
6. Využití tanků na pivo umístěných ve sklepě objektu se vstupem z pronajatých prostor je předmětem dohody nájemce se Staropramenem Smíchov.
7. Provozovatel má k dispozici pevnou telefonní linku a připojení k internetu - smluvně jsou na Muzeum hl. m. Prahy – náklady budou přefakturovávány.
8. Slavnostní venkovní osvětlení objektu zajišťuje a provozuje firma Eltodo Praha (na náklady pronajímatele).
9. Venkovní prostor, mimo venkovní sezení, může být používán pouze jako prostor manipulační a provozní – nesmí zde parkovat auta provozovatele. Musí být umožněn příjezd servisního auta pro odlučovač tuků – viz šachta za objektem (severní strana).
10. Zásobování je nutné zajišťovat nejlépe v ranních hodinách.
11. Venkovní osvětlení zahrádky (venkovního sezení) je připojeno k odběru pronajímatele.
12. Místo pro popelnice je bedna v zadní části manipulační plochy (za schodištěm k expozici).
13. Nájemce poskytne v jednom vyhotovení klíč od vstupu do restauračních prostor pro požární trezor, který je umístěn ve fasádě objektu (pod schody do expozice) a do kterého mají přístup členové zásahové jednotky PZHS v případě poplachu vyvolaného EPS.

Článek X

Skončení nájmu

- a) Výpověď kterékoliv ze Smluvních stran dle článku III této Smlouvy, přičemž výpověď musí být učiněna písemně a doručena druhé Smluvní straně, a to zasláním na doručenkou do vlastních rukou. Pokud nebude adresát zastižen a nevyzvedne - li si zásilku do 10 kalendářních dnů od uložení na poště, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se adresát o uložení

nedozvěděl. Smluvní strany jsou oprávněny Smlouvu vypovědět z jakéhokoliv důvodu i bez udání důvodu.

b) Dohodou smluvních stran.

c) Odstoupením od smlouvy.

Pronajímatel může odstoupit od smlouvy v případě, že:

- Nájemce užívá a provozuje předmět nájmu v rozporu s účelem dohodnutým v této Smlouvě,
- Nájemce závažným způsobem nebo opakovaně porušuje ustanovení této Smlouvy,
- Nájemce je v prodlení s placením nájemného po dobu delší než 30 kalendářních dní,
- rozhodnutím orgánu státní správy nebo soudu bylo pravomocně rozhodnuto o skutečnostech,

které brání trvale užívání Předmětu nájmu způsobem stanoveným touto Smlouvou.

Výpovědní lhůta v těchto případech činí 15 dnů a počíná běžet dnem doručení nájemci.

Článek XI

Vypořádání nároků při skončení nájmu

Nájemce je povinen nejpozději 5 pracovních dnů po skončení nájmu protokolárně předat Předmět nájmu, včetně movitého inventáře, Pronajímateli ve stavu, v jakém jej přijal do nájmu a s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Předmět nájmu předá Nájemce vyklizený, uklizený a v takovém stavu, aby zaviněním Nájemce nebylo znemožněno či omezeno ke dni předání Předmětu nájmu jeho další užívání k účelu, ke kterému je svým charakterem určen. Nájemce souhlasí s tím, že Pronajímatel Předmět nájmu vyklidí na náklady Nájemce, pokud Nájemce do 5 kalendářních dnů po skončení nájmu nepředá Pronajímateli Předmět nájmu, včetně pro provoz důležitých dokladů a včetně movitého inventáře, ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení. V případě prodlení s předáním Předmětu nájmu je Nájemce povinen hradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení s předáním Předmětu nájmu.

Ke dni skončení nájemního vztahu jsou Smluvní strany povinny vyrovnat případné vzájemné dluhy a pohledávky, eventuálně uzavřít dohodu o jejich vypořádání.

Článek XII

Závěrečná ustanovení

Veškeré změny této Smlouvy je možné činit pouze prostřednictvím písemných postupně číslovaných dodatků na základě úplného a vzájemného konsensu obou Smluvních stran. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti, sdělení, výzvy či jiné listiny se doručují doporučeným dopisem prostřednictvím poštovní přepravy, a to na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy. Nebude-li příslušná Smluvní strana na uvedené adrese zastižena, písemnost se prostřednictvím poštovního doručovatele uloží na poštu. Nevyzvedne-li si příslušná Smluvní strana zásilku do 10 kalendářních dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se Smluvní strana o doručení nedozvěděla.

Tato Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, každý s platností originálu, přičemž každý z účastníků této Smlouvy obdrží po jednom stejnopisu.

Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.

Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají po vzájemné dohodě na základě jejich pravé a svobodné vůle a nikoliv v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek, že si Smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.
Pokud není uvedeno jinak řídí se tato smlouva § 663 a násl. Obč. zák. a příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění.

V Praze dne 30.4. 2013

Pronajímatel : Z. Strnadová

PhDr. Zuzana Strnadová,
ředitelka muzea



Nájemce: Pavel Hon

Pavel Hon

Přílohy: příloha č. 1 - Plány a rozměry prostor a to:

č.1a – pronajaté vnitřní prostory,

č.1b – pronajaté vnější prostory,

č.1c – sklep,

1d – rozmístění nábytku a světel v restauraci podle arch.Vávry

č. 2 - zálohový a výpočtový list

č. 3 – ověřená Zřizovací listina Muzea hl.m. Prahy