



Správa
Pražského hradu

Č.j. SPH 1595/2016

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Nájemní smlouva se uzavírá v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,
Občanský zákoník.

Správa Pražského hradu

sídlem: Hrad I. nádvoří č.p. 1, Hradčany, 119 08 Praha 1
IČO: 49366076
DIČ: CZ49366076
právní forma: příspěvková organizace
zastoupena: Ing. Ivo Velíškem, CSc., ředitelem
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, č. účtu: xxxxxxxx/xxxx
(dále jen „pronajímatel“)

a

Dallmayr Vending & Office, k.s.

sídlem: Politických vězňů 1597/19, 110 00 Praha 1- Nové Město
IČO: 26485524
DIČ: CZ26485524
zastoupena: René Sionem, jednatelem komplementáře
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx číslo účtu: xxxxxxxxxxxx/xxxx
zaps. v Obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 75814
(dále jen „nájemce“)

Uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona
č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, tuto nájemní smlouvu.

I. Pronajímatel

Pronajímateli přísluší hospodařit s nemovitostí - pozemkem parc. č. 1, jehož součástí je
stavební objekt – stavba č.p. 1, zvaná Nový palác, katastrální území Hradčany, obec Praha,
zapsanou na listu vlastnictví č. 34, pro katastrální území Hradčany, obec Praha,
u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu a je oprávněn přenechat nebytové prostory,
které se nacházejí ve shora uvedené stavbě do nájmu.

II.

Nájemce

Nájemce je obchodní společností podnikající, na základě zápisu v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 75814, v předmětu podnikání mimo jiné: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. K výkonu své činnosti potřebuje nájemce nebytové prostory pronajímatele nacházející se v uvedené stavbě specifikované v čl. I. této smlouvy.

III. Popis předmětu nájmu

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory ve vstupním vestibulu Středního traktu Nového paláce v jeho 1. nadzemním podlaží uvedené v čl. I. této smlouvy o **souhrnné výměře 1 m²**.

Uvedené prostory jsou přesně specifikovány ve výkresové dokumentaci tvořící přílohu č.1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

(vše dále označováno jako „**předmět nájmu**“)

IV. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá a nájemce najímá od data účinnosti této smlouvy předmět nájmu za tím účelem, aby jej nájemce užíval k provozování nápojového automatu a to v souladu se svým záměrem a potřebou. Nájemce se zavazuje nahlásit nápojový automat jako svou provozovnu v souladu se zákonem č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon, v platném znění. 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, od účinnosti smlouvy do 30.6.2019**. 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) využitím předmětu nájmu dosáhne účelnějšího či hospodárnějšího využití při zachování hlavního účelu, ke kterému mu předmětu nájmu slouží.
 - b) nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, (tj. zejména nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou či obecně závaznými právními předpisy, nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda a nájemce užívá takovým způsobem předmět nájmu i přes písemnou výstrahu pronajímatele, nájemce, ač byl písemně upomenut, nezaplatil splatné nájemné či úhrady za služby ani do splatnosti dalšího nájemného či do splatnosti další úhrady za 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 přenechá předmět nájmu či jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Rozhodnutí účastníka o odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemně a doručeno druhému účastníkovi. Odstoupení od smlouvy je účinné doručením.

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

- a) bylo rozhodnuto o odstranění stavby či změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu.

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 nebytový prostor najal.

2.4. **Pronajímatel a nájemce** mohou smlouvu ukončit před uplynutím doby nájmu stanovené v čl. V., odst. 1 dohodou.

Pro případ výpovědi se sjednává tříměsíční výpovědní doba, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhému účastníkovi.

VI. Nájemné

1. Užívání předmětu nájmu se sjednává za úplatu - nájemné se sjednává dohodou účastníků ve výši **10.000,- Kč** (slovy deset tisíc korun českých) **ročně** za celý předmět nájmu.
2. Nájemné je splatné ve **čtvrtletních splátkách předem** (1/4 ročního nájemného), vždy nejpozději do 5. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které platba přísluší, a to na **základě této smlouvy** převodem z účtu nájemce na k tomuto účelu pronajímatelem označený účet: xxxxxxxxxxxx č. účtu xxxxxxxx/xxxx, variabilním symbolem je číslo xxxxxxxx. Nájemné za III. čtvrtletí 2016 je splatné do 14 dnů od podpisu této smlouvy oběma stranami.
3. Rozhodným datem platby nájemného je datum připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
4. V částce nájemného nejsou zahrnuty platby na úhradu služeb, jejichž poskytování je s nájmem spojeno, případně další platby sjednané dle této smlouvy.
5. Smluvní strany vylučují mezi sebou uplatnění ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravující náhradu za převzetí zákaznické základny.

VII. Média

Za média (služby) poskytovaná pronajímatelem nájemci, se zavazuje nájemce platit pronajímateli příslušné úhrady, na účet označený za tímto účelem pronajímatelem – tj. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, č. účtu xxxxxxxx/xxxx tak, jak níže následuje:

1. Za elektrickou energii se nájemce zavazuje platit pronajímateli **paušální částku ve výši 8.000,- Kč** (slovy osm tisíc korun českých) včetně příslušné sazby DPH **ročně**.

2. Paušální částka je splatná ve **čtvrtletních splátkách předem** (1/4 ročního paušálu), vždy nejpozději do 5. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které platba přísluší, a to na **základě této smlouvy** převodem z účtu nájemce na k tomuto účelu pronajímatelem označený účet: xxxxxxxxxxxx č. účtu xxxxxxxx/xxxx, variabilním symbolem je číslo xxxxxxxx. Paušální částka za III. čtvrtletí 2016 je splatná do 14 dnů od podpisu této smlouvy oběma stranami.
3. Rozhodným datem platby paušální částky je datum připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

VIII. Smluvní pokuta

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pro případ opožděných plateb nájemného či plateb na úhradu médií, či jejich částí dle této smlouvy, se sjednává smluvní pokuta ve výši **0,1 %** z dlužné částky za každý den prodlení se zaplacením nájemného či plateb na úhradu médií či jejich částí.
2. Veškeré smluvní pokuty sjednané touto smlouvou je nájemce povinen uhradit na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem, splatného dnem na něm uvedeným.
3. Smluvní strany mezi sebou vylučují aplikaci ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Sjednané smluvní pokuty nemají vliv na výši náhrady škody či nemajetkové újmy, za kterou odpovídá nájemce.

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 nemovitosti, uvedené v čl. I. této smlouvy. Smluvní strany mezi sebou vylučují aplikaci ustanovení § 2307 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to na základě § 27 odst. 6 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, 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.
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 č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

X.

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 2 000,- (slovy dvatisíce korun českých). Porušení této povinnosti bude pronajímatelem rovněž považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou ve smyslu ustanovení článku „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

Vzhledem k tomu, že nájemce užíval předmět nájmu do 30.6.2016 na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor č.j. SPH 1223/2012 ze dne 27.6.2012, ve znění jejího pozdějšího dodatku č. 1 č.j. SPH 1147/2013 ze dne 24.6.2013, upouští se od předání předmětu nájmu. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem předmětu nájmu, že jej shledal bez zjevných vad a potřeb oprav jako způsobilý k jeho činnosti a sjednanému účelu dle této smlouvy, a že jej jako takový najímá.

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 příslušnosti k hospodaření pronajímatele a aby jeho činností nebylo nadměrným způsobem rušeno okolí. Nájemce nemá v souladu s ustanovením § 2304 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu sjednaného touto smlouvou.

Za porušení této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pět tisíc korun českých)

2. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit komplexní a pravidelný úklid předmětu nájmu. Pro případ poruchy automatu je k dispozici nepřetržitá pohotovost na lince xxx xxx xxx. Opravu nájemce garantuje do 24 hodin od nahlášení 5 pracovních dní v týdnu (pondělí – pátek) mezi 8,00 a 17,00 hodinou.

Za nesplnění každé povinnosti uvedené v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 1 000,- (slovy jedentisíc korun českých).

3. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné 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.

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 Kč 5 000,- (slovy pět tisíc 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.

4. Nájemce se zavazuje provádět veškeré úkony související s vjezdem ke stavbě, ve které se nachází předmět nájmu v souladu s ustanoveními Dopravního řádu pronajímatele (viz odst. 3 tohoto článku). Nájemce je oprávněn realizovat servis automatu (zejména běžnou údržbu, kontrolu, sanitaci a zásobování) v čase od 8,00 do 17,00 hod.; vjíždět do areálu Pražského hradu pouze ulicí U Prašného mostu na II. nádvoří do blízkosti předmětu nájmu vozidlem přiměřených rozměrů a v dobrém technickém stavu.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pět tisíc korun českých).

5. 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 xxx xxx xxx.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 1 000,- (slovy jedentisíc korun českých).

6. 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. V případě, kdy odstranění škody bude dle rozhodnutí pronajímatele vyžadovat odborný restaurátorský zásah, vyhrazuje si pronajímatel právo volby restaurátora.

Za nesplnění povinností uvedených v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 1 000,- (slovy jedentisíc korun českých).

7. 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 pronajímatele, Kanceláře prezidenta republiky, prezidenta republiky nebo Pražského hradu.

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 5 000,- (slovy pět tisíc korun českých) za každý případ porušení, právo na náhradu újmy není ustanovením o smluvní pokutě dotčeno.

8. Nájemce je zodpovědný za škody způsobené jeho zaviněním, které vznikly třetím osobám v souvislosti s jeho podnikatelskou činností na Pražském hradě.

9. 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. V případě, že budou při kontrole zajištění požární ochrany technikem PO SPH zjištěny neshody

s platnou legislativou, je nájemce povinen na základě písemného zápisu vyhotoveného technikem PO SPH odstranit zjištěné nedostatky ve stanoveném termínu. Nebudou-li zjištěné nedostatky ve stanoveném termínu odstraněny, bude toto pronajímatelem považováno za užívání nebytových prostor v rozporu se smlouvou ve smyslu ust. článku „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.1. písm. b) a může být ze strany pronajímatele důvodem k odstoupení od smlouvy.

10. 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 Kč 2 000, - (slovy dvatisíce korun českých).
11. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci nerušený výkon práva nájmu.

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 nebytových prostor v rozporu se smlouvou ve smyslu ust. článku „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.1. písm. e) a může být ze strany pronajímatele důvodem k výpovědi.

XIV.

Překážky nájmu

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 po té, co se o důvodu mimořádných opatření dozví.

Bude-li výkon práva nájmu znemožněn z důvodu tzv. vyšší moci, neplatí po tuto dobu nájemce pronajímатели nájemné.

Bude-li výkon nájmu znemožněn činností pronajímatele, má nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného, avšak jakákoliv další plnění v této souvislosti ze strany pronajímatele jsou dohodou stran vyloučena.

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.: xxx xxx xxx). Změnu v této osobě může pronajímatel provést jednostranným písemným oznámením nájemci.
2. Za nájemce je oprávněn jednat: p. xxxxx xxxxxx, tel. xxx xxx xxx.
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 bere na vědomí, že případné pojištění nemovitosti pronajímatelem se nevztahuje na věci v ní se nacházející. Nájemce na své náklady zabezpečí svůj veškerý majetek a zařízení, které se nachází (či se budou nacházet) v předmětu nájmu.

XVI.

Vrácení předmětu nájmu

Nájemce se zavazuje předmět nájmu vyklidit a vyklizený vrátit pronajímateli nejpozději v poslední den nájemního vztahu, 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.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pět tisíc korun českých) a další smluvní pokutu ve výši Kč 500,- (slovy pět set korun českých) za každý den prodlení při nedodržení termínu předání objektu. 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 výslovně za tímto účelem 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 obecně závazných 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. Veškeré změny či doplňky této smlouvy lze provést pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, přijatými oběma smluvními stranami.
4. Smlouva je uzavřena podpisem oprávněných zástupců smluvních stran s přihlédnutím k povinnostem stanoveným v zákoně č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Smluvní strany prohlašují, že ustanovení této smlouvy užijí i na dobu od 1.7.2016 do dne podpisu této smlouvy, na základě uvedeného je pronajímatel oprávněn i za tuto dobu požadovat nájemné. Je vyhotovena v pěti vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží po třech a nájemce po dvou vyhotoveních.

Přílohy:

Příloha č. 1 specifikace předmětu nájmu (výkresová dokumentace), počet listů 1

V Praze, dne

V Praze, dne

.....
René Sion

jednatel komplementáře

Dallmayr Vending & Office, k.s.
(nájemce)

.....
Ing. Ivo Velíšek, CSc.

ředitel

Správa Pražského hradu
(pronajímatel)