



Správa
Pražského hradu

Č.j. SPH 870/2018
ID RS

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR

Správa Pražského hradu

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

a

Přátelé Miloše Zemana, z.s.

právní forma: spolek
sídlem: Opletalova 1418/23, Nové Město, 110 00 Praha
IČO: 22728554
zastoupená: Ing. Vratislavem Mynářem, předsedou představenstva, a Karlem Srpem, členem představenstva
bankovní spojení: xxx, č. účtu: xxx
zapsaný ve spolkovém rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl L, vložka 19238
(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., o občanský zákoník, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu prostor.

I. Pronajímatel

Pronajímateli přísluší hospodařit mimo jiné s objektem č.p. 192/8, jež je nedílnou součástí pozemku parc. č. 23, katastrální území Hradčany, obec Praha, část obce Praha 1, ulice Na Opyši, zapsaným na LV 34 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

V uvedeném objektu se nachází byt - č. bytu 2, o velikosti 79,98 m², v I. nadzemním podlaží uvedeného objektu. Byt sestává z předsíně 1 a 2, kuchyně, 3 pokojů, koupelny a WC.

II. Popis předmětu nájmu

Předmětem nájmu je část bytu, která je podrobně specifikována v příloze č. 1 smlouvy – výkresové dokumentaci, o velikosti 30,7 m².

III. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá a nájemce najímá od data účinnosti této smlouvy předmět nájmu za tím účelem, aby jej nájemce užíval jako kancelářské prostory, a to v souladu se svým záměrem a potřebou.

IV. Doba nájmu

1. Nájem předmětu nájmu, specifikovaného v čl. II. této smlouvy, se sjednává na dobu **určitou**, a to **od účinnosti smlouvy do 31.12.2018**. 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 a nájemce užívá takovým způsobem předmět nájmu i přes písemnou výstrahu pronajímatele, nájemce, ač byl písemně upomenut, nezaplatil splatné nájemné či úhradu za média),
- 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.

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) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného či úhrady za média,
- b) bylo rozhodnuto o odstranění stavby či změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu,
- c) 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.

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

V. Nájemné a média

1. Užívání předmětu nájmu se sjednává za úplatu - nájemné dohodou účastníků ve výši: **5.291,- Kč** (slovy pět tisíc dvěstě devadesát jedna koruna česká) **měsíčně**. Za měsíc duben 2018 nájemce uhradí pronajímateli nájemné v poměrné výši.

2. Nájemce je dále povinen **měsíčně** hradit úhradu za plnění poskytovaná nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (médiá), a to **v paušální výši 530,- Kč** (slovy pětsetřicet korun českých) **včetně DPH 21%** měsíčně za služby elektřina, společná elektřina a úklid a **v paušální výši 650,- Kč** (slovy šestsetpadesát korun českých) **včetně DPH 15%** za služby teplo a studená voda. Za měsíc duben 2018 se sjednává úhrada za plnění poskytovaná nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu v poměrné výši.
3. Nájemné včetně úhrad za plnění poskytované nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu je splatné **měsíčně nejpozději do 5. dne příslušného měsíce**, a to převodem z účtu nájemce na k tomuto účelu pronajímatelem označený účet: xxx, č. účtu xxx, variabilním symbolem je xxx. Nájemné včetně úhrad za plnění poskytované nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu za měsíc duben 2018 je splatné do 5 dnů od účinnosti této smlouvy.
4. Rozhodným datem platby nájemného je datum připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

VI.

Smluvní pokuta

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pro případ opožděné platby nájemného či paušální částky na úhradu médií dle této smlouvy, se sjednává smluvní pokuta ve výši **0,1 %** z dlužné částky za každý den prodlení se zaplacením nájemného či paušální částky.
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 § 2055 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

VII.

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.
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.

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, v platném znění.

VIII. 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 IV. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.1. písm. b) této smlouvy a může být ze strany pronajímatele důvodem k odstoupení od smlouvy.

IX. Převzetí předmětu nájmu

K datu zahájení doby nájmu bude předmět nájmu nájemci předán a mezi smluvními stranami o předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol. 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.

X. 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 případní ostatní uživatelé objektu a jeho okolí.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 2 000,- Kč (slovy dvatisíce korun českých).

2. Nájemce je povinen uložit jednu sadu klíčů od předmětu nájmu v zapečetěné obálce s kontaktním jménem a telefonním spojením na klíčnici Hradní policie pro zajištění vstupu při mimořádné situaci. Nájemce je dále povinen při změně klíčů předat nový klíč na klíčnici Hradní policie.

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

3. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit komplexní a pravidelnou běžnou údržbu a úklid předmětu nájmu.

Za nesplnění každé povinnosti uvedené v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 1 000,- (slovy jedentisíc 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 alespoň 2 dny předem.

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

5. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy k ochraně státního majetku, kulturních památek, požární a bezpečnostní předpisy.
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 2 000,- (slovy dvatisíce korun českých).
6. 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.
Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 2 000,- (slovy dvatisíce korun českých).
7. 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.
Za nesplnění povinností uvedených v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 2 000,- (slovy dvatisíce korun českých).
8. 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, popř. 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 2 000,- (slovy dvatisíce korun českých). Nájemce povinen uhradit vzniklou újmu, majetkovou i nemajetkovou, v plné výši způsobenou porušením této povinnosti.
9. Nájemce je zodpovědný za škody způsobené jeho zaviněním, které vznikly třetím osobám v souvislosti s jeho činností.
10. 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.
11. 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 1 000,- (slovy jedentisíc korun českých).
12. Nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady likvidaci a odvoz odpadu vzniklého při jeho činnosti v předmětu nájmu, mimo předmět nájmu a areál Pražského hradu, v souladu platnými právními předpisy o odpadech. Nájemce nesmí dlouhodobě v předmětu nájmu skladovat žádný odpad.
Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 1 000,- (slovy jedentisíc korun českých).
13. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci nerušený výkon práva nájmu.
14. Pronajímatel souhlasí, aby si nájemce umístil své sídlo na adresu předmětu nájmu po dobu trvání této smlouvy.

XI. 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 IV. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.2. písm. c) a může být ze strany pronajímatele důvodem k výpovědi.

XII. Překážky nájmu

1. Nájemce bere na vědomí a zavazuje se, že v případě potřeby upraví dobu provozu v předmětu nájmu dle oznámení pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje toto oznámení učinit bez zbytečného odkladu poté, co se o důvodu mimořádných opatření dozví.
2. Bude-li výkon práva nájmu znemožněn z důvodu tzv. vyšší moci, neplatí po tuto dobu nájemce pronajímateli nájemné.
3. Bude-li výkon nájmu znemožněn činnostmi pronajímatele, má nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného, avšak jakákoliv další plnění v této souvislosti ze strany pronajímatele jsou dohodou stran vyloučena.

XIII. Zvláštní ujednání

1. Za pronajímatele je oprávněn jednat ve věcech souvisejících se správou předmětu nájmu, mimo úkonů týkajících se změn smluvního vztahu, referent Odboru právního (tel.: xxx). Změnu v této osobě může pronajímatel provést jednostranným písemným oznámením nájemci.
2. Za nájemce je oprávněn jednat: xxx, tel. xxx. 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 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.

XIV. 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, současně nájemce předá pronajímateli klíče od předmětu nájmu. K datu vrácení předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši Kč 2 000,- (slovy dvatisíce korun českých) a další smluvní pokutu ve výši Kč

500,- (slovy pětset korun českých) za každý den prodlení při nedodržení termínu předání.
Povinnost k náhradě případné škody tím zůstává nedotčena.

XV. 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. 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. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou 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, v platném znění.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři a nájemce jeden stejnopis.

Příloha č. 1 – specifikace předmětu nájmu

V Praze dne

V Praze dne

.....
Ing. Vratislav Mynář
předseda představenstva
Přátelé Miloše Zemana, z.s.
(nájemce)

.....
Ing. Ivo Velíšek, CSc.
ředitel
Správa Pražského hradu
(pronajímatel)

.....
Karel Srp
člen představenstva
Přátelé Miloše Zemana, z.s.
(nájemce)