



Správa
Pražského hradu

Č.j. SPH 478/2018
ID RS

NÁJEMNÍ SMLOUVA

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: xxx, č. účtu: xxx

(dále jen „pronajímatel“)

a

Archeologický ústav AV ČR, Praha, v.v.i.

sídlem: Letenská 123/4, 118 01 Praha 1

IČO: 67985912

DIČ: CZ67985912

zastoupena: Mgr. Janem Maříkem, Ph.D., ředitelem

bankovní spojení: xxx, č. účtu: xxx

zapsaný v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „zákon“), tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouva“).

I. Pronajímatel

Pronajímateli přísluší hospodařit s nemovitou věcí – pozemkem parc. č. 13, k. ú. Hradčany, jehož součástí je stavba - Ústav šlechtičen č.p. 2 v Jiřské ulici, obec Praha, zapsaný na listu vlastnictví č. 34, katastrální území Hradčany, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha a je oprávněn přenechat prostory, které se nacházejí ve shora uvedené nemovité věci do nájmu.

II. Nájemce

Nájemce je právnickou osobou, veřejnou výzkumnou institucí, zřízenou Akademií věd České republiky, jak vyplývá ze Zřizovací listiny Archeologického ústavu AV ČR, Praha, v.v.i. ze dne 28. června 2006. K výkonu své činnosti potřebuje nájemce prostory pronajímatele nacházející se v nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy.

III. Popis předmětu nájmu

Předmětem nájmu jsou prostory v nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy o souhrnné výměře 589 m² v objektu (stavbě) č.p. 2 v ulici Jiřská. Prostory nacházející se v předmětné nemovitosti, jsou přesně specifikovány ve výkresové dokumentaci tvořící nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy. Uvedené prostory se skládají z těchto místností:

č.p.2; půdorys prvního suterénu „B“:

■ B2-21 kancelář	(1026)	36,50 m ²
■ B2-23 kancelář	(1025)	32,90 m ²
■ B2-24 kancelář	(1024)	33,40 m ²
■ B2-26 kancelář	(1020)	31,20 m ²
■ B2-27 kancelář	(1019)	36,41 m ²
■ B2-55 sklep	(1021)	31,92 m ²
■ B2-56 sklep	(1023)	17,21 m ²
■ B3-54 sklep	(1022)	24,00 m ²
■ B3-28 laboratoř	(1018)	29,70 m ²
■ B3-51,52, 53 toalety	(1015 a1016)	17,46 m ²
■ Celkem		290,7 m²

č.p.2; půdorys druhého suterénu „A“:

■ A1-01 depozitář	(0016)	44,30 m ²
■ A1-02 depozitář	(0017)	16,00 m ²
■ A1-03 depozitář	(0018)	16,20 m ²
■ A1-06 depozitář	(0015)	28,50 m ²
■ A1-07 depozitář	(0014)	47,60 m ²
■ A1-08 depozitář	(0013)	50,70 m ²
■ A1-09 depozitář	(0012)	54,50 m ²
■ A1-10 depozitář	(0011)	40,70 m ²
■ Celkem		298,5 m²

Celkem 589 m² (vše dále označováno jako **předmět nájmu**). Z toho kanceláře činí **170 m²**, ostatní prostory **419 m²**.

IV. Účel nájmu

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

V. Doba nájmu

1. Nájem předmětu nájmu, specifikovaného v čl. III. této smlouvy, se sjednává na dobu **určitou**, a to **od 1.7.2018 do 30.6.2023**. Smluvní strany mezi sebou vylučují automatické prodloužení doby nájmu dle § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. **2.1. Pronajímatel může kdykoliv odstoupit** od této smlouvy, jestliže:
 - a) V souladu s ustanovením § 27 odstavec 2 zák.č. 219/2000 Sb., v platném znění je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit, bude-li potřebovat předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti či jeho využitím dosáhne účelnějšího či hospodárnějšího využití při zachování hlavního účelu, ke kterému mu předmětu nájmu slouží.
 - b) V souladu s ustanovením § 27 odstavec 2 zák.č. 219/2000 Sb., v platném znění je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud 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 ani do splatnosti dalšího nájemného či do splatnosti další úhrady za media nebo 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.

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 úhrad za média a služby,
- 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,
- c) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostor najal.

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

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

VI. Nájemné

1. Užívání předmětu nájmu se sjednává za úplatu - nájemné dohodou účastníků ve výši: 100,- Kč/m²/rok ploch kanceláří, tj. 170 m² x 100 = 17.000,- Kč
50,- Kč/m²/rok ostatních prostor, tj. 419 m² x 50 = 20.950,- Kč
celkem 37.950,- Kč (slovy třicetsedmtisícdevětsetpadesát korun českých) **ročně** za celý předmět nájmu.
2. Nájemné je splatné v **ročních platbách dopředu**, vždy nejpozději do 5. 7. příslušného roku, za který platba přísluší, a to převodem z účtu nájemce na k tomuto účelu pronajímatelem označený účet: xxx, č. účtu: xxx, variabilním symbolem je xxx.
3. Rozhodným datem platby nájemného je datum připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
4. 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 2019. 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. července.
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

Za média a služby poskytované pronajímatelem nájemci, zavazuje se nájemce platit pronajímateli příslušné úhrady, na účet označený za tímto účelem pronajímatelem, tj. xxx, č. účtu: xxx tak, jak níže následuje.

1.1. Elektrická energie

- 1.1.1. V souladu se zák. 458/2000 Sb., v platném znění, §3 odst. 3 je elektrická energie přeúčtována 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.
- 1.1.2. V pronajatých prostorách budou náklady na spotřebovanou elektrickou energii účtovány nájemci pronajímatelem na základě odečtu stavu poměrového měřidla. Nájemce je povinen platit pronajímateli čtvrtletně zálohy na úhradu za odběr elektrické energie (I., II., III. a IV. čtvrtletí) předem ve výši 25% skutečné spotřeby v předchozím roce, na základě příslušné zálohové faktury vystavené pronajímatelem, splatné dnem na ní uvedeným. 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.

1.1.3. V případě výpadku elektrického proudu či poruchy elektrické sítě je k dispozici nepřetržitý dispečink Energocentra na tel.: xxx nebo tel.: xxx.

1.2. Teplo

1.2.1. Spotřeba **tepla** v pronajatých prostorách je stanovena jako podíl instalovaného topného výkonu v prostorách nájemce na celkovém instalovaném topném výkonu v příslušných částech objektu tj. $26,06 \text{ kW} : 578 \text{ kW} = 4,509 \%$ z celkové naměřené spotřeby tepla částí objektu, ve kterých se pronajaté prostory nacházejí. V případě poruchy některého měřiče tepla bude po dobu jeho poruchy spotřeba určena náhradním výpočtem jako podíl instalovaného výkonu nájemce na celkovém instalovaném topném výkonu celého objektu č.p.2 tj. $26,6 : 959 = 2,717 \%$ z celkové spotřeby č.p.2.

Cena tepla je stanovena každoročně ke konci běžného roku podle platné metodiky SPH a je proměnná podle výše ceny vstupů a skutečných nákladů.

1.2.2. Náklady za spotřebované teplo budou účtovány nájemci pronajímatelem formou **čtvrtletních záloh** (pro I., II., III. a IV. čtvrtletí) ve výši 25% loňské roční fakturované spotřeby. Na jednotlivé zálohy budou pronajímatelem vystaveny příslušné zálohové faktury, splatné dnem na nich uvedeným. 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.

Nájemce má právo kontroly naměřených hodnot a způsobu výpočtu spotřeby tepla. Nájemce umožní podle potřeby pracovníkům pronajímatele, obor tepelná technika, vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly a oprav topení.

1.3. Studená a teplá voda

1.3.1. Náklady za odebranou **studenou a teplou užitkovou vodu** v provozovně budou účtovány podle ročních směrných čísel dle vyhl. 144/78 Sb., čl. IV/44, v hodnotě $33 \text{ m}^3/\text{zaměstnanec}/\text{rok}$ (z toho 25 % TUV).

1.3.2. Nájemce je povinen platit zálohy na úhradu za odběr studené a teplé vody formou **čtvrtletních záloh** (pro I., II., III. a IV. čtvrtletí) ve výši 25% loňské roční fakturované spotřeby. Na jednotlivé zálohy budou pronajímatelem vystaveny příslušné zálohové faktury, splatné dnem na ní uvedeným. 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.

1.4. Telefon

1.4.1. V předmětu nájmu jsou zavedeny **dvě telefonní linky xxx a xxx**, které je nájemce oprávněn používat. Nájemce se zavazuje hradit za užívání těchto telefonních přístrojů měsíčně částku odpovídající skutečně vynaloženým nákladům na provoz těchto linek ústřednou SPH a dále telefonní hovory dle skutečného počtu ve výši účtované pronajímateli poskytovatelem telefonických služeb. Na celkovou částku bude

pronajímatelem vystaven měsíčně daňový doklad (faktura), splatný dnem na něm uvedeným.

- 1.4.2. Požadavky na jakékoli změny ohledně telefonů zasílá nájemce písemně k rukám ředitele Odboru informačních technologií pronajímatele, poruchy hlásí na tel.: xxx.

1.5. Odvoz odpadu

Náklady na **odvoz odpadu** jsou stanoveny paušální částkou ve výši **12 000,- Kč** za rok (slovy dvanácttisíc korun českých) včetně příslušné sazby DPH. Částka je splatná jednorázově, vždy ke konci běžného roku, na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem.

1.6. Věci movité

- 1.6.1. Předmětem této smlouvy je dále poskytování věcí movitých, jejichž přesný soupis je uveden v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy. Jedná se o zařízení předmětu nájmu, které nájemce užívá.
- 1.6.2. Nájemné za movité věci se sjednává za úplatu, symbolické nájemné, ve výši **1,- Kč** (slovy jedna koruna česká) **ročně**. Nájem movitých věcí je splatný jednou ročně, vždy do 5. dne příslušného roku, za který platba přísluší, a to převodem z účtu nájemce na k tomuto účelu pronajímatelem označený účet: xxx, č. účtu: xxx, variabilním symbolem je xxx. Rozhodným datem platby nájemného je datum přijetí příslušné částky na účet pronajímatele.
- 1.6.3. Nájemce odpovídá pronajímateli za poškození, ztrátu, zničení a opotřebení movitých věcí uvedených v příloze č. 2 této smlouvy nad rámec opotřebení způsobeného běžným užíváním. Nájemce je povinen vzniklou škodu nahradit uvedením poškozené movité věci do původního stavu, nelze-li tak učinit, je povinen uhradit náklady spojené s pořízením takové věci, která nahradí poškozenou movitou věc.
- 1.6.4. V případě ukončení nájmu předmětu nájmu je nájemce povinen nejpozději k datu tohoto ukončení zároveň vrátit pronajímateli i dle tohoto článku najaté movité věci ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k míře běžného opotřebení.

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 a plateb na úhradu médií, záloh na úhradu elektrické energie či ročního vyúčtování, plateb za telefon 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 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 ve výši plné výši vedle smluvní pokutu. Smluvní strany výslovně vylučují uplatnění ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

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, v platném znění, a to na základě § 27 odst. 6 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, tzn., že pronajímatel není oprávněn dát předchozí písemný souhlas nájemci s převodem nájmu v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti nájemce v předmětu nájmu.
2. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně písemně informovat o změnách skutečností, jež jsou rozhodné pro řádné plnění obsahu této smlouvy, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do dvou týdnů po jejich vzniku.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli zejména tyto skutečnosti:

- a) změnu adresy sídla,
- b) změnu bankovního spojení nájemce,
- c) změnu nebo ztrátu způsobilosti nájemce k provozování činnosti, pro kterou byl předmět nájmu pronajat.

Nájemce je dále povinen neprodleně nahlásit pronajímateli každou závadu nebo událost, pro kterou se předmět nájmu stane nezpůsobilý ke smluvenému účelu užívání.

Za porušení povinností uvedených v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,- (slovy pět tisíc korun českých).

3. Smluvní strany sjednávají, že si budou písemnosti dle této smlouvy zasílat na kontakty, které jsou pro konkrétní jednání uvedené v této smlouvě či na adresu sídla smluvní strany. Smluvní strany také sjednávají, že si mohou platně zasílat jakákoli písemná právní jednání dle této smlouvy i do příslušné datové schránky formou datové zprávy (je třeba aktivace služby poštovní datová zpráva). Takové doručení, je-li v souladu s platnými právními předpisy, se považuje za platné doručení písemnosti dle této smlouvy. Smluvní strany 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.

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 25 000,- (slovy dvacetpět tisíc korun českých). Porušení této povinnosti bude pronajímatelem rovněž považováno za užívání nebytových prostor 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 na základě nájemní smlouvy č.j. SPH 2334/2007 ze dne 30.6.2008, ve znění jejího pozdějšího dodatku č. 1 č.j. SPH 101/2013 ze dne 11. 2. 2013, upouští se od předání předmětu nájmu nájemci. Nájemce prohlašuje, že je

mu znám stav 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 nebyli nadměrným způsobem rušeni případní ostatní uživatelé nemovitosti a jejího okolí. Nájemce nemá v souladu s ustanovením § 2304 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu sjednaného touto smlouvou.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 20 000,- Kč (slovy dvacet tisíc 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 5 000,- Kč (slovy pět tisíc korun českých).

Pronajímatel umožní nájemci užívání předmětu nájmu v otevírací době předmětu nájmu, tj. v pracovní dny mezi 6,00 a 19,00 hod. Za tímto účelem budou jeho pracovníkům vystavovány karty externího pracovníka vydávané Bezpečnostním odborem Kanceláře prezidenta republiky na základě seznamu oprávněných osob nájemce, předaného pověřenému pracovníkovi Odboru nemovitého majetku SPH. Seznam bude obsahovat výpis z evidence Rejstříku trestů bez záznamu pro každou oprávněnou osobu, takový výpis nesmí být starší 90 dnů ke dni předložení. Při změně v seznamu oprávněných osob se nájemce zavazuje tuto změnu neprodleně oznámit a neplatné karty neprodleně vrátit pronajímateli.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč (slovy jedent tisíc korun českých) za každou nevrácenou kartu.

3. 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 (tj. zejména malování, nátěr dveří a oken apod.) předem písemně oznámit pronajímateli a vyčkat jeho vyjádření. V oznámení nájemce podrobně specifikuje charakter a rozsah prací.

Udržovací práce podle § 104 stavebního zák. č. 183/2006 Sb., v platném znění podléhají povinnosti ohlášení prací stavebnímu úřadu prostřednictvím pronajímatele.

Dále se nájemce zavazuje provádět úklid předmětu nájmu na vlastní náklady.

Za nesplnění každé povinnosti uvedené v tomto odstavci se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 15 000,- Kč (slovy patnáct 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 alespoň 2 dny předem.

Za nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 15 000,- Kč (slovy patnáct tisíc korun českých).

5. 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 15 000,- Kč (slovy patnácttisíc korun českých).

Při podpisu této smlouvy nájemce obdrží vždy po jednom výtisku výše uvedených interních předpisů. Pronajímatel předloží nájemci změny interních předpisů či nově vydané interní předpisy bez zbytečného odkladu po nabytí jejich platnosti. Nájemce se zavazuje změněným zněním řídit.

6. Nájemce se zavazuje provádět veškeré úkony související s vjezdem k předmětu nájmu v souladu s ustanoveními Dopravního řádu pronajímatele.

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

7. 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 10 000,- Kč (slovy desettisíc korun českých).

8. 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 15 000,- Kč (slovy patnácttisíc korun českých).

9. 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 a 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 15 000,- Kč (slovy patnácttisíc korun českých).

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

11. 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. xxx, 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 ~~nebytových~~ prostor v rozporu se smlouvou ve smyslu ustanovení článku V. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.1. písm. b) a může být ze strany pronajímatele důvodem k odstoupení od smlouvy.

12. Nájemce bere na vědomí, že v celém předmětu nájmu platí vzhledem k instalované požární signalizaci zákaz kouření a používání otevřeného ohně.
Za každé porušení tohoto zákazu se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 5 000, - Kč (slovy pět tisíc korun českých).
13. Pronajímatel má právo komplexní kontroly předmětu nájmu a činnosti nájemce v něm, a to na základě předchozího oznámení, 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 deset tisíc korun českých).
14. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci nerušený výkon práva nájmu.
15. Veškeré osobní údaje, které byly pronajímateli předány na základě čl. XII odst. 2. budou dále zpracovávány jen za účelem naplnění této smlouvy a v souladu s platnými právními předpisy v době nájmu. Osobní údaje potřebné pro vytvoření externí karty pracovníka budou předány KPR v souladu s interními předpisy pronajímatele. Nájemce se zpracováním těchto osobních údajů obeznámí své zaměstnance či osoby, jejichž osobní informace bude pronajímateli předávat a popřípadě zajistí jejich písemné souhlasy s takovýmto zpracováním, bude-li to vyžadovat platná legislativa.

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 V. „Doba nájmu“ odst. 2 bod 2.2. písm. c) 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 pronajímateli 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). Změnu v této osobě může pronajímatel provést jednostranným písemným oznámením nájemci.
2. Za nájemce je oprávněn jednat: xxx, tel. 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 ve vlastnictví nájemce, 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 25 000,- Kč (slovy dvacetpět tisíc korun českých) a další smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč (slovy deset tisíc 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, nepřístupní 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 a účinnosti nabývá dnem uveřejnění 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. Je vyhotovena v šesti vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží po

třech, jedno Kancelář prezidenta republiky jako zřizovatel pronajímatele a nájemce po dvou vyhotoveních.

Přílohy:

příloha č.1 specifikace předmětu nájmu, výkresová dokumentace, počet listů 1
příloha č.2 seznam zapůjčených movitých věcí, počet listů 1

V Praze, dne

V Praze, dne

.....

.....

Archeologický ústav AV ČR, Praha, v.v.i.

Správa Pražského hradu

Mgr. Jan Mařík, Ph.D.
ředitel

Ing. Ivo Velíšek, CSc.
ředitel

(nájemce)

(pronajímatel)

Schváleno Kanceláří prezidenta republiky

V Praze, dne

.....

Ing. Vratislav Mynář
vedoucí Kanceláře prezidenta republiky

Schváleno Dozorčí radou Archeologického ústavu AV ČR, Praha, v.v.i.

V Praze, dne

.....

PhDr. Pavel Baran, CSc.
předseda Dozorčí rady

V Praze, dne

.....

JUDr. Lenka Vostrá, Ph.D.
členka Akademické rady AV ČR