

# SMLOUVA O NÁJMU – ČÁST A

MUZ/XY/2021

## 1. Muzeum hlavního města Prahy

se sídlem: Kožná 457/1, 110 01 Praha 1 – Staré Město  
zastoupená paní PhDr. Zuzanou Strnadovou, ředitelkou  
IČ: 00064432

DIČ: CZ00064432

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s., č. účtu: 295329099/0300

(dále jen „Pronajímatel“)

a

## 2. Jméno příjmení / firma

Trvale bytem/sídlo

dat. nar.:

fyzická osoba zapsaná v živnostenském rejstříku u ...../zapsaná u Městského soudu v Praze pod sp. zn.

IČ:

DIČ:

zastoupený/á:

bankovní spojení:

(dále jen „Nájemce“)

(společně Pronajímatel a Nájemce dále „Smluvní strany“ nebo jen „Strany“)

uzavírají níže uvedeného dne podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) tuto smlouvu o nájmu (dále jen „Smlouva“).

## Čl. I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

**1.1.** Pronajímatel a Nájemce výslovně prohlašují, že jejich způsobilost a volnost uzavřít tuto Smlouvu, jakož i způsobilost k souvisejícímu právnímu jednání není nijak omezena ani vyloučena, a že závazky jí založené jsou platné, účinné a vymahatelné.

**1.2.** Pronajímatel a Nájemce prohlašují, že na jejich majetek nebyl prohlášen konkurz, nejsou v úpadku, ani jim úpadek nehrozí, nebylo proti nim zahájeno insolvenční ani exekuční řízení, neexistuje proti nim žádný exekuční titul na plnění, nejsou jim známy žádné okolnosti, které by zahájení takového řízení odůvodňovaly a že mohou bez omezení nakládat se svým majetkem.

**1.3.** Pronajímatel a Nájemce dále prohlašují, že všechna jejich prohlášení v této Smlouvě jsou podle jejich nejlepšího vědomí úplná a pravdivá a že jsou si vědomi své odpovědnosti, která by vznikla v důsledku jejich nepravdivosti či neúplnosti.

**1.4.** Pronajímatel prohlašuje, že na základě čl. IX. odst. 1 písm. d) Zřizovací listiny příspěvkové organizace Muzeum hlavního města Prahy, schválené usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 2M/5 ze dne 7. 6. 2012, ve znění pozdějších změn, ve spojení s přílohou č. 1 zřizovací listiny, má svěřeny do správy nemovité věci tvořící Zámecký areál Ctěnice, které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy, a jejichž část specifikovaná v Čl. II. této Smlouvy tvoří předmět nájmu.

**1.5.** Nájemce prohlašuje, že:

a) je osobou oprávněnou podnikat s hlavním předmětem činnosti hostinská činnost a ubytovací služby;

- b) je ve věci provozu hotelu a restaurace odborně způsobilý a disponuje potřebnými schopnostmi a dostatečnou kapacitou k řádnému plnění povinností v rozsahu sjednaném touto Smlouvou.

## ČI. II. PŘEDMĚT SMLOUVY

**2.1.** Na základě této Smlouvy Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání tyto nemovité věci, včetně všech jeho součástí a nemovitého a movitého příslušenství a vybavení, které společně tvoří majetkovou podstatu hotelového komplexu Ctěnice:

- a) pozemek parc. č. 686/5, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 518 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba - budova bez čísla popisného nebo evidenčního, stavba ubytovacího zařízení (hotel a restaurace) (dále jen „**Budova 1**“),
- b) část pozemku parc. č. 686/6, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 310 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba - budova bez čísla popisného nebo evidenčního, stavba občanského vybavení (recepce, sociální zařízení) (dále jen „**Budova 2**“). V jednopodlažní stavbě je umístěna recepce ubytovacího zařízení a sociální zařízení o výměře 84,79m<sup>2</sup>,
- c) část pozemku parc.č. 686/1, ostatní plocha, manipulační plocha, před vstupem do recepce hotelu a to cca 55m<sup>2</sup>.

vše zapsané na LV 523 pro k.ú. Vinoř, obec Praha, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu (dále vše jen „**Předmět nájmu**“). Přesný rozsah Předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství je uveden v Příloze č. 1 této Smlouvy, která je nedílnou součástí této Smlouvy.

**2.2.** Společně s věcí hlavní Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání rovněž movité věci ve vlastnictví Pronajímatele, tj. vybavení a zařízení:

- a) recepce a kancelářské části hotelu,
- b) hotelových pokojů,
- c) kuchyně a restaurace,

příčemž Specifikace tohoto vybavení a zařízení tvoří Přílohu č. 2 (inventurní soupis) k této Smlouvě (dále jen „**vybavení hotelu a gastroprovozu**“). Pro účely této Smlouvy pojem Předmět nájmu dále zahrnuje i vybavení hotelu a gastroprovozu.

**2.3.** Součástí Předmětu nájmu je sociální zařízení nacházející se v blízkosti hotelové recepce (dále jen „**Sociální zařízení**“) v Budově 2.

**2.4.** Nájemce bere na vědomí, že Předmětem nájmu není technická místnost č. m. 1.26 umístěna v Budově 1 se samostatným venkovním vstupem (nachází se zde HUP, HUV, přečerpávací jímka splaškové kanalizace) a kotelna č. m. 4.05 a strojovna VZT č. m. 4.06, vše nacházející se ve 4.N.P Budovy 1, vše specifikované v Příloze č. 1 této smlouvy (dále vše společně jen jako „**technické místnosti**“).

**2.5.** Pronajímatel prohlašuje a Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu je podle stavebně technického určení, resp. kolaudačního rozhodnutí vhodný pro účel nájmu dle odst. 3.1. této Smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru Předmětu nájmu v souladu s obecně platnými právními předpisy.

**2.6.** Pronajímatel prohlašuje a Nájemce bere na vědomí, že na Předmětu nájmu nevážnou žádná práva třetích osob, která by nebyla zapsána v katastru nemovitostí a která by jakkoliv omezovala Nájemce v užívání Předmětu nájmu podle této Smlouvy.

**2.7.** Nájemce se touto Smlouvou zavazuje Předmět nájmu řádně užívat, platit Pronajímateli za jeho užívání nájemné specifikované v odst. 5.1. této Smlouvy a plnit ostatní povinnosti stanovené mu touto Smlouvou nebo obecně závaznými právními předpisy.

**2.8.** Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu je jako součást Zámeckého areálu Ctěnice nemovitou kulturní památkou ev. č. 41267/1-1994, na kterou se vztahují obecně závazné právní předpisy o památkové péči a ochraně kulturních památek, zejména zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších změn.

**2.9.** Nájemce bere na vědomí, že součástí Budovy 2 je prostor kavárny (dále jen „**kavárna**“), jež může být provozována třetí osobou.

**2.10.** Nájemce prohlašuje, že se dostatečně seznámil s právním i faktickým stavem Předmětu nájmu, který mu je dostatečně znám a v tomto stavu Předmět nájmu, včetně zařízení a vybavení, do užívání přebírá a přijímá. Součástí předání a převzetí Předmětu nájmu je inventura movitého majetku, přičemž Protokol o provedené inventuře se po podepsání oběma Smluvními stranami stane součástí Přílohy č. 3 této Smlouvy.

### **ČI. III. ÚČEL NÁJMU**

**3.1.** Pronajímatel přenechává Předmět nájmu do užívání Nájemci k umístění a provozu hotelu a restaurace (dále vše jen „**účel nájmu**“).

**3.2.** Nájemce je povinen v Předmětu nájmu poskytovat ubytovací a stravovací služby v souladu s dobrými mravy a způsobem, který nebude poškozovat dobré jméno Zámeckého areálu Ctěnice a Pronajímatele. Nájemce zejména nesmí v Předmětu nájmu ubytovávat osoby za účelem poskytování služeb směřujících bezprostředně k uspokojování sexuálních potřeb, provozovat hazardní hry, loterie a jiné podobné hry nebo do Předmětu nájmu umístit výherní hrací přístroje, a ani umožnit jiným osobám provozování takových služeb či umístění výherních hracích přístrojů.

**3.3.** Pronajímatel prohlašuje a Nájemce bere na vědomí, že záměrem Pronajímatele je umožnit návštěvníkům expozic v Zámeckém areálu Ctěnice a široké veřejnosti využívání stravovacích služeb v restauraci, které tvoří součást Předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje při svojí provozní činnosti v rámci užívání Předmětu nájmu tento záměr naplňovat.

### **ČI. IV. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU**

**4.1.** Nájem Předmětu nájmu se sjednává na dobu neurčitou.

### **ČI. V. NÁJEMNÉ A ÚHRADA ZA SLUŽBY POSKYTOVANÉ S NÁJMEM**

**5.1.** Nájemné za užívání Předmětu nájmu bylo sjednáno dohodou Smluvních stran ve výši ..... korun českých (..... Kč) ročně (dále jen „**Nájemné**“). Vzhledem k tomu, že obě Smluvní strany jsou plátcí daně z přidané hodnoty, bude Pronajímatel k Nájemnému účtovat DPH v sazbě platné v den vystavení daňového dokladu.

**5.2.** Smluvní strany sjednávají výši měsíčních splátek Nájemného takto:

..... Kč.

**5.3.** Příslušná splátka Nájemného bude splatná převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Případnou změnu bankovního spojení je Pronajímatel povinen písemně oznámit Nájemci nejpozději deset (10) dnů před splatností Nájemného, jinak Nájemce neodpovídá za případné prodlení s platbou Nájemného, která nebyla provedena z důvodů zrušení nebo blokáce účtu Pronajímatele. Takové jednostranné oznámení se stává součástí této Smlouvy a smluvní strany nebudou z tohoto důvodu uzavírat dodatek.

**5.4.** K vyúčtování příslušné splátky nájemného vystaví Pronajímatel nejpozději k poslednímu dni předchozího kalendářního měsíce fakturu - daňový doklad a zašle jí Nájemci. Smluvní strany sjednávají, že

faktura bude vystavena v elektronické podobě a v takovém případě je považována za doručenu dnem jejího odeslání na e-mailovou adresu Nájemce: ..... V případě změny e-mailové adresy je Nájemce povinen bez zbytečného prodlení písemně sdělit Pronajímateli novou adresu. Splatnost faktury bude vždy desátý (10.) den daného kalendářního měsíce, za který se splátka Nájemného platí.

**5.5.** Pronajímatel si vyhrazuje právo na jednostranné zvýšení Nájemného tak, že Nájemné z předešlého roku bude vždy od 1. ledna navýšeno o částku, která odpovídá plné výši roční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem, případně Českou národní bankou. Takové zvýšení Nájemného je Pronajímatel povinen Nájemci písemně oznámit vždy nejpozději 31. března příslušného roku. Nestanoví-li Pronajímatel v oznámení jiný způsob rozložení zvýšení Nájemného, platí, že měsíční splátky Nájemného se zvýší poměrně. Smluvní strany sjednávají, že jednostranné písemné oznámení Pronajímatele o zvýšení Nájemného podle tohoto odstavce se doručením Nájemci stává nedílnou součástí této Smlouvy. Pro případ, že výše roční míry inflace bude záporná, smluvní strany sjednávají, že Nájemné zůstává v daném roce beze změny.

**5.6.** V Nájemném nejsou zahrnuty náklady spojené s dodávkami plynu, elektřiny, vodným a stočným, provozem kotelen a vzduchotechniky, provozem výtahu v Budově 1, odvozem odpadu a dalšími službami.

**5.7.** Nájemce bude hradit náklady na plnění spojených s užíváním Předmětu nájmu přímo jejich dodavatelům: odvoz odpadu, telekomunikační služby a internet, pravidelná údržba a čištění lapače tuků (lapolu) v restauraci a čištění vzduchotechniky včetně spotřebního materiálu např. filtrů (části vzduchotechniky v prostorách kuchyně restaurace), provoz a údržbu Sociálního zařízení Nájemce a Pronajímatel provedou změnu dodavatelsko-odběratelských vztahů nejpozději do dvaceti (20) dnů od předání Předmětu nájmu Nájemci.

**5.8.** Nájemce je povinen platit Pronajímateli zálohy na náklady za služby a dodávku energií, které pro něj zajišťuje Pronajímatel – tj. dodávku plynu, elektřiny, vody a stočné, provoz kotelen a vzduchotechniky, revize výtahu, revize hydrantů a hasičských přístrojů, revize EPS a EZS, revize elektro plynu, nouzového osvětlení v objektech. Výši záloh dle aktuální ceny stanovené dodavatelem v kalkulačním listu, oznámí Pronajímatel Nájemci vždy po skončení zúčtovacího období. Zálohy na náklady za služby a dodávku energií budou splatné spolu s měsíční splátkou Nájemného. Zúčtování záloh provede Pronajímatel nejpozději do třiceti (30) dnů poté, co obdrží vyúčtování od dodavatele, nejméně však jedenkrát ročně.

**5.9.** V případě, že Nájemce neuhradí Pronajímateli ani po opakovaném písemném upozornění Pronajímatele ve stanovené lhůtě zálohy na náklady za služby a dodávku energií dle předchozího odstavce ve třech (3) zúčtovacích obdobích nebo nedoplatek z vyúčtování takových služeb nebo energií, je Pronajímatel oprávněn přerušit dodávku energií do Předmětu nájmu nejméně na dobu do úhrady všech dlužných částek. V takovém případě Pronajímatel neodpovídá za škodu, která tímto vznikne Nájemci

**5.10.** Pro případ prodlení Nájemce s úhradou Nájemného, zálohy na služby nebo jiných peněžitých závazků Stran z této Smlouvy se sjednává úrok z prodlení ve výši půl promile (0,05 %) za každý započatý den prodlení.

**5.11.** Smluvní strany se dohodly, že do deseti (10) pracovních dnů od uzavření této Smlouvy složí Nájemce na účet Pronajímatele částku odpovídající 2/12 ročního Nájemného, tj. xxxxxx korun českých (XXX.000,- Kč) jako jistotu (dále jen „kauce“). Úhrada kauce je podmínkou nutnou pro předání Předmětu nájmu Nájemci. Nesplní-li Nájemce řádně a včas svoji povinnost podle předchozí věty, nemá Pronajímatel povinnost Předmět nájmu předat a vzniká mu právo tuto Smlouvu vypovědět s okamžitou účinností způsobem uvedeným v odst. 10.4. této Smlouvy. Smluvní strany výslovně sjednávají, že Nájemce nemá právo na úroky z kauce.

**5.12.** Účelem kauce je zajištění úhrad pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci z titulu nájmu dle této Smlouvy. Pronajímatel má právo na kauci jednostranně započítat veškeré pohledávky vůči Nájemci vyplývající z této Smlouvy, včetně náhrady škody. V případě započtení jakékoliv pohledávky na kauci je Pronajímatel povinen písemně Nájemci zápočet oznámit a označit skutečnosti, o které svůj nárok opírá. Nájemce je povinen doplnit kauci na výši uvedenou v odst. 5.11. této Smlouvy do třiceti (30) dnů od doručení takového oznámení.

Pro případ porušení povinností Nájemce doplnit kauci se sjednává právo Pronajímatele účtovat Nájemci úrok ve výši 0,1 % z dlužné částky kauce za každý den prodlení. Tím není dotčeno právo Pronajímatele vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby.

**5.13.** Při skončení nájmu vrátí Pronajímatel kauci nebo její zbývající část Nájemci do třiceti (30) pracovních dní převodem na účet Nájemce, z něhož byla platba kauce přijata, nebo který mu Nájemce písemně oznámí; započte si přitom vše, co mu Nájemce případně z nájmu dle této Smlouvy dluží.

**5.14.** Smluvní strany se mohou dohodnout, že kdykoliv během trvání této Smlouvy Nájemce nahradí nebo doplní kauci bankovní zárukou dle § 2029 občanského zákoníku, tj. neodvolatelným písemným závazkem banky uvedeným v záruční listině, že bezpodmínečně a na první požádání uspokojí Pronajímatele až do výše finanční částky odpovídající kauci dle odst. 5.11. této Smlouvy.

**5.15.** V případě, že Pronajímatel bude z bankovní záruky způsobem čerpat podle odst. 5.12. této Smlouvy, je Nájemce povinen do jednoho měsíce od oznámení o uplatnění plnění z bankovní záruky nahradit dosavadní bankovní záruku novou zárukou nebo doplnit peněžitou kauci do celkové výše podle odst. 5.11. této Smlouvy. Stejnou povinnost má Nájemce v případě, že platnost bankovní záruky skončí dříve než dva (2) měsíce po sjednané době nájmu.

**5.16.** Nesplní-li Nájemce včas svou povinnost podle předchozích odstavců, vzniká Pronajímateli právo tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

## **ČI. VI. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE**

**6.1.** Pronajímatel je povinen přenechat Nájemci vyklizený a uklizený Předmět nájmu včetně jeho zařízení a zajistit mu nerušený výkon jeho práv spojených s nájmem Předmětu nájmu po celou dobu trvání platnosti a účinnosti této Smlouvy.

**6.2.** Smluvní strany berou na vědomí, že povinnost hradit daně z nemovitých věcí a poplatky, které souvisejí s vlastnictvím Předmětu nájmu, nese vlastník, hlavní město Praha.

**6.3.** Pronajímatel prohlašuje, že nemovitá část Předmětu nájmu je řádně pojištěna pro případ škody způsobené požárem, živlem, vodou z vodovodního zařízení, přepětím v elektrické síti, a jinými nebezpečími a zavazuje se, že bude po dobu platnosti této Smlouvy udržovat pojistnou smlouvu v platnosti a řádně a včas hradit pojistné.

**6.4.** Pronajímatel však po dobu účinnosti této Smlouvy neodpovídá za případnou ztrátu (včetně odcizení) majetku nebo škodu na majetku vneseného Nájemcem do Předmětu nájmu, ledaže by k nim došlo jeho zaviněním. Za bezpečnost všech osob, pracujících nebo se zdržujících v Předmětu nájmu, odpovídá Nájemce v plném rozsahu.

**6.5.** Pronajímatel má povinnost udržovat Předmět nájmu a provádět vlastním nákladem jeho opravy nad rámec čl. V. odst. 5.6 až 5.8, a nad rámec běžné údržby podle odst. 7.9. této Smlouvy, zabezpečovat a hradit předepsané revize, kontroly a zkoušky technického zařízení a veškerých přípojek v Předmětu nájmu (rozdvy elektřiny, plynu a vody, komíny, hromosvody apod.). Pro případ nečinnosti Pronajímatele, tj. neprovede-li Pronajímatel bez zbytečného odkladu nezbytnou opravu či revizi, která brání řádnému užívání Předmětu nájmu, ačkoliv na její potřebu byl Nájemcem řádně písemně upozorněn, Smluvní strany sjednávají právo Nájemce provést takové opravy a obstarat předepsané revize na vlastní náklady a účelně vynaložené prokázané výdaje s tím spojené přeučtovat Pronajímateli.

**6.6.** Pronajímatel může zajistit uskutečnění nezbytných oprav Předmětu nájmu bez souhlasu Nájemce, pokud takové úpravy budou nutné pro řádnou údržbu Předmětu nájmu, nebo aby se zabránilo hrozícímu nebezpečí poškození nebo znehodnocení Předmětu nájmu, nebo aby se napravily vzniklé škody. Pronajímatel bude Nájemce s výjimkou naléhavých případů o provedení takových prací písemně informovat s dostatečným

předstihem. Nájemce po doručení takového oznámení umožní přístup do prostorů Předmětu nájmu a nebude zpožďovat nebo znesnadňovat provádění stavebních nebo doprovodných prací. Pokud by jakékoli takové práce měly podstatně a dlouhodobě omezit nebo znemožnit smluvní užívání Předmětu nájmu, bude mít Nájemce právo na odpovídající snížení Nájemného v závislosti na rozsahu způsobených potíží.

**6.7.** Oznámí-li to Pronajímatel předem v přiměřené době, Nájemce umožní Pronajímateli či jeho pověřeným zástupcům (zaměstnancům či jiné písemně zmocněným osobám) v nezbytném rozsahu prohlídku Předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něj za účelem provedení kontroly, provedení oprav nebo předepsaných revizí dle odst. 6.5. a 6.6. této Smlouvy. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Pronajímatel je oprávněn ke vstupu do Předmětu nájmu bez přítomnosti Nájemce zejména v případě vážných havárií, ohrožujících Předmět nájmu. K takovému vstupu použije rezervní klíč, který je uložen u Pronajímatele v zapečetěné obálce dle odst. 7.16. této Smlouvy. Pronajímatel je však povinen o takovém vstupu do Předmětu nájmu neprodleně Nájemce informovat. V případech, ve kterých není třeba předchozího oznámení dle tohoto odstavce, může do Předmětu nájmu vstupovat dále i ostraža Zámeckého areálu Ctěnice.

**6.8.** Pronajímatel má právo kdykoli vstupovat do technických místností uvedených v odst. 2.4. této Smlouvy za účelem kontroly, údržby, revize či opravy tam umístěných zařízení. Vstup do těchto místností Pronajímatel pouze oznámí předem Nájemci (telefonicky či emailem), přičemž k takovému vstupu může použít rezervní klíč od vstupních dveří Předmětu nájmu, který je uložen u Pronajímatele v zapečetěné obálce dle odst. 7.16. této Smlouvy.

**6.9.** Pronajímatel je povinen odstranit vážné závady bránící řádnému užívání Předmětu nájmu, nebo jimiž je výkon Nájemcova práva podstatným způsobem ohrožen. Nesplní-li Pronajímatel tuto povinnost, má Nájemce právo po předchozím písemném upozornění Pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z Nájemného. Neodstraní-li Pronajímatel závadu ani v dodatečné lhůtě a závada byla způsobena okolnostmi, za které Nájemce neodpovídá, má Nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, představuje-li prodlení Pronajímatele při odstranění závady hrubé porušení povinností Pronajímatele.

**6.10.** K provedení stavebních a dispozičních úprav Předmětu nájmu a jeho technického zhodnocení je třeba, aby smluvní strany uzavřely samostatnou písemnou dohodu, v níž stanoví vzájemná práva a povinnosti při provádění úprav Předmětu nájmu, ujednaly podmínky úhrady nákladů s tím spojených.

**6.11.** Pronajímatel je povinen včas písemně Nájemci oznámit záměr a časový harmonogram prováděných oprav a stavebních úprav v Zámeckém areálu Ctěnice, které by mohly mít vliv na služby poskytované hostům hotelu a restaurace.

## **ČI. VII. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE**

**7.1.** Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat výhradně k provozování ubytovacího a stravovacího zařízení a k poskytování služeb s tím souvisejících v souladu s příslušnými hygienickými předpisy, zejména vyhláškou č. 137/2004 Sb., o hygienických požadavcích na stravovací služby a o zásadách osobní a provozní hygieny při činnostech epidemiologicky závažných, ve znění pozdějších změn. Nájemce je povinen zajistit soulad provozování ubytovacího a stravovacího zařízení s celkovým konceptem Zámeckého areálu Ctěnice, zejména nenarušovat zaměření celého areálu na prezentaci Muzea hl. m. Prahy, a to zejména v oblasti prezentace řemesel a tradiční lidové kultury a volnočasových aktivit pro rodiny s dětmi.

**7.2.** Nájemce je povinen při provozování Předmětu nájmu zajistit ubytovací služby alespoň v kategorii hotel \*\*\* - Standard podle Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky 2021 – 2025 vydané Profesním svazem Asociace hotelů a restaurací České republiky a zajistit poskytování stravovacích služeb s provozem restaurace a kavárny s individuální obsluhou. Nájemce předloží získanou certifikaci

Pronajímateli nejpozději do devíti (9) měsíců od převzetí Předmětu nájmu. Nedoložení certifikace je důvodem pro výpověď této Smlouvy ze strany Pronajímatele.

**7.3.** Nájemce odpovídá za splnění podmínek stanovených zákonem o živnostenském podnikání a dalšími obecně závaznými právními předpisy vztahujícími se k provozování ubytovacího a stravovacího zařízení. Nájemce odpovídá za bezpečný provoz Předmětu nájmu a za zabezpečení objektu Předmětu nájmu z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce, za dodržování hygieny, vodní a odpadové hospodářství, ochranu životního prostředí a za vedení průkazné dokumentace s tím související. Nájemce je zejména povinen řádně dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy upravující nakládání s odpadem a zajistit si jejich předávání osobě oprávněné k jejich převzetí podle § 12 odst. 3 zákona o odpadech.

**7.4.** Nájemce je povinen při užívání Předmětu nájmu dodržovat bezpečnostní a provozní předpisy a podmínky Pronajímatele vztahující se k Zámeckému areálu Ctěnice jako kulturní památky a je povinen strpět případná omezení z toho plynoucí. Nájemce se zavazuje zejména dodržovat požární a bezpečnostní opatření, chránit bezpečnostní systémy instalované v Předmětu nájmu před poškozením a svou činností nebo činností personálu a hotelových hostů nezpůsobovat na bezpečnostních a požárních systémech plané poplachové stavy. V případě úmyslného nebo nedbalostního vyvolání takových planých poplachových stavů přenesených na PCO HZS nebo PCO Městské policie a příjezdu zásahových jednotek bude Nájemce povinen uhradit poplatek za výjezd zásahové jednotky.

**7.5.** Nájemce je povinen bez zbytečného prodlení ohlásit Pronajímateli všechny závažné a mimořádné události, k nimž při provozu v Předmětu nájmu došlo a při kterých bylo zejména ohroženo zdraví či životy osob nebo jejich majetek (havárie, požáry, výskyt infekčních chorob, trestná činnost apod.). Nájemce se zavazuje pro případ mimořádné situace nebo nouzového stavu plně respektovat pokyny ostrahy Zámeckého areálu Ctěnice a určených zaměstnanců Pronajímatele a poskytnout jim nezbytnou součinnost.

**7.6.** Nájemce, včetně všech jím pověřených osob, zaměstnanců, dodavatelů a hostů, nesmí vozidly vjíždět a parkovat na plochu nádvoří Zámeckého areálu Ctěnice. Tuto možnost lze využít pouze nezbytně nutných a časově omezených případech, s vozidly do maximální hmotnosti 3,5t, a to pouze ve určeném prostoru, který je vyznačen v Příloze 1 této Smlouvy. Zásobování hotelu a restaurace dodavateli musí probíhat primárně z pobočného vchodu Budovy 1. Postranní vchody a vyznačené plochy určené k parkování jsou vyznačeny na plánu, jež je Přílohou č. 1 této Smlouvy).

**7.7.** Pronajímatel bere na vědomí, že v souvislosti s provozováním ubytovacích a stravovacích služeb v Předmětu nájmu mohou vzniknout na straně Nájemce odůvodněné požadavky na nezbytně nutné stavební úpravy Předmětu nájmu, případně s tím spojené stavební řízení, nebo potřeba uzavření veřejnoprávní smlouvy o provedení stavby (§ 116 stavebního zákona). Nájemce je povinen předem rozsah takových úprav a jejich financování projednat s Pronajímatelem. Bude-li pro takový účel nezbytné stavební řízení, bude v něm jako stavebník ve smyslu § 109 stavebního zákona vystupovat Pronajímatel. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební či dispoziční úpravy Předmětu nájmu. V případě, že toto ujednání Nájemce poruší, je povinen na vlastní náklady a při odevzdání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli, uvést Předmět nájmu do stavu, ve kterém mu byl touto Smlouvou odevzdán s ohledem na běžné opotřebení způsobené řádným užíváním.

**7.8.** Nájemce, vždy v co nejkratší době, ohlásí Pronajímateli závady, které brání řádnému užívání Předmětu nájmu, aby Pronajímatel mohl učinit potřebná opatření pro nápravu závad. V případě porušení této povinnosti odpovídá Nájemce Pronajímateli za veškerou škodu, která porušením této povinnosti Pronajímateli vznikla nebo vznikne. Nájemce se pro případ provádění oprav zavazuje umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu.

**7.9.** Nájemce je povinen nakládat s Předmětem nájmu šetrně a užívat jej pouze v souladu s účelem nájmu. Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu v řádném stavu a provádět jeho běžnou údržbu, neprodleně a na své náklady odstranit drobné závady a poruchy, které se vyskytnou v souvislosti s běžným provozem Předmětu nájmu. Za běžnou údržbu se podle této Smlouvy považuje zejména:

- a) opravy a výměny vnitřního vybavení – zejména opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny, prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- b) opravy a výměny drobných součástí – zejména vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, sifonů, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, výměny a opravy uzavíracích ventilů a armatur na rozvodech vody a topení,
- c) čištění a údržba nádvoří před objekty Předmětu nájmu (sběr odpadků, úklid sněhu).

**7.10.** Opravy Předmětu nájmu podle předchozího odstavce, je Nájemce povinen hradit, pokud v jednotlivém případě nepřekročí částku deset tisíc korun českých (10.000 Kč bez DPH) a nejde-li o případ poškození Předmětu uvedený v odst. 7.19. této Smlouvy. Limit podle předchozí věty se vztahuje odděleně (výlučně) k opravě každé jednotlivé fakticky samostatné věci, i kdyby byla právně součástí souboru věcí. Při opravách je Nájemce povinen dodržovat podmínky ochrany nemovité kulturní památky stanovené zákonem o státní památkové péči a dalšími prováděcími předpisy.

**7.11.** Nájemce na své náklady provádí výmalby interiérů a úklid všech pronajatých prostor a vybavení (podlahy, okna, sanitární zařízení, kuchyňská zařízení, nábytek a další), dále zabezpečuje a hradí předepsané revize, kontroly a zkoušky spotřebičů a technického zařízení, které v Předmětu nájmu instaloval a má ve svém vlastnictví. Kopie protokolů a zpráv o provedených revizích, kontrolách a zkouškách technického zařízení je Nájemce povinen předat bez zbytečného prodlení Pronajímateli.

**7.12.** Nájemce může dát třetí jiné kvalifikované osobě do podnájmu Předmětu nájmu nebo jeho část pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Žádost o udělení souhlasu k podnájmu vyžaduje písemnou formu. Pronajímatel nemá povinnost souhlas s podnájmem udělit.

**7.13.** Nájemce nesmí bez předchozího souhlasu Pronajímatele umísťovat na střechu, fasádu nebo na plochu u Předmětu nájmu jakékoli vývěsní štíty, návěští a podobná znamení, ani umísťovat jiné předměty (např. antény). Pronajímatel se zavazuje, že takový souhlas nebude bezdůvodně odmítat. Strany výslovně sjednávají odchýlně od ustanovení poslední věty § 2305 občanského zákoníku, že nevyjádří-li se Pronajímatel k písemné žádosti Nájemce do jednoho měsíce, nepovažuje se souhlas za daný.

**7.14.** Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel není povinen vybavení hotelu a gastroprovozu po skončení jeho technické a ekonomické životnosti nahradit. Vyřazený inventář tvořící vybavení hotelu a gastroprovozu, který Nájemce převzal od Pronajímatele, Nájemce předá zpět Pronajímateli k likvidaci. Nájemce si zajistí na vlastní náklady obnovu či doplnění vybavení hotelu a gastroprovozu a inventáře. Pevně vestavěné vybavení hotelu a gastroprovozu může Nájemce měnit jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Nebude-li ujednáno jinak, všechny movité věci pořízené Nájemcem při obnově vybavení hotelu a gastroprovozu, zůstávají po skončení nájmu podle této Smlouvy ve vlastnictví Nájemce.

**7.15.** Nájemce odpovídá za to, že věci jím pořízené jako nové vybavení hotelu a gastroprovozu a jejich instalace bude odpovídat požadavkům stanoveným ČSN, že takové stroje a přístroje budou s příslušnou atestací a homologované, a že v případě, kdy obecně závazný právní předpis stanoví povinnost provádět pravidelné revize zařízení, Nájemce takové revize zařízení na vlastní náklady zajistí a povede záznamy o revizích.

**7.16.** Nájemce je povinen přenechat Pronajímateli v zapečetěné obálce vždy alespoň jednu sadu klíčů od všech venkovních vstupních dveří do objektu Předmětu nájmu. Pronajímatel obálku s klíči uloží u ostrahy Zámeckého areálu Ctěnice pro případ nouze (havárie, požár apod.) a o každém jejich užití bude Nájemce bez prodlení informovat.

**7.17.** Nájemce je povinen řádně platit rozhlasové a televizní poplatky ve smyslu § 3 zákona č. 348/2005 Sb. za všechny rozhlasové a televizní přístroje užívané v Předmětu nájmu.

**7.18.** Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele chovat v Předmětu nájmu jakákoliv domácí nebo hospodářská zvířata. Zákaz podle předchozí věty se však nevztahuje na drobná domácí zvířata ubytovaných hostů nebo hostů restaurace a kavárny.

**7.19.** Nájemce odpovídá za veškeré škody, zejména poškození, závady či nadměrné opotřebení Předmětu nájmu (dále rovněž jen „poškození“), které způsobil Nájemce či jakékoli třetí osoby, jimž Nájemce Předmět nájmu zpřístupnil. Pronajímatel je poté, co obdrží oznámení Nájemce o vzniku poškození a/nebo poté, co se o těchto dozví, oprávněn vyzvat Nájemce k odstranění poškození, případně k uvedení věci v předešlý stav, a/nebo vyzvat Nájemce k náhradě vzniklé škody v penězích a stanovit k tomuto Nájemci lhůtu. Neodstraní-li Nájemce poškození či neuvede-li věc v předešlý stav ve lhůtě stanovené mu k tomu Pronajímatelem, má Pronajímatel právo po předchozím upozornění Nájemce jakékoli poškození odstranit formou, kterou Pronajímatel uzná za vhodné, a to na náklady Nájemce. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli náklady spojené s odstraněním těchto poškození jím či třetí osobou, a to nejpozději ve lhůtě do deseti (10) dnů od doručení takové výzvy. Výši nákladů Pronajímatel Nájemci doloží odpovídajícími doklady. Smluvní strany souhlasí, že v pochybnostech se má za to, že k poškození Předmětu nájmu Nájemcem či osobami, jimž Nájemce Předmět nájmu zpřístupnil, došlo zaviněním Nájemce.

**7.20.** Nájemce prohlašuje, že sjednal s pojišťovnou ..... na svoje náklady pojistnou smlouvu č. .... k pojištění odpovědnosti za škodu z podnikatelské činnosti a vztahu na limit pojistného plnění nejméně třicet milionů korun českých (30 000 000 Kč) a minimální spoluúčastí deset tisíc korun českých (10 000 Kč). Pojištění podle předchozí věty zahrnuje pojištění odpovědnosti za:

- a) škodu způsobenou provozní činností a činnostmi související s provozováním pojištěné podnikatelské činnosti, škodu na hmotné movité věci i hmotné nemovité věci, škodu nebo jiné újmy z výkonu nájemních nebo obdobných vztahů, škodu způsobenou třetími osobami, následnou finanční škodu (s limitem pojistného plnění min. 30 000 000 Kč s min. spoluúčastí 10 000 Kč),
- b) škodu na movitých věcech užívaných (s limitem pojistného plnění min. 2 000 000 Kč s min. spoluúčastí 5 000 Kč),

a před uzavřením této Smlouvy Pronajímateli poskytl kopii takové pojistné smlouvy, jež tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy.

**7.21.** Nájemce se zavazuje pojistnou smlouvu udržovat v platnosti nejméně v rozsahu a výši stanovené podle předchozího odstavce, pravidelně ji aktualizovat a řádně platit pojistné. Nájemce je povinen nejméně jednou ročně (zpravidla po uplynutí výročí) prokázat Pronajímateli, že platnost a účinnost pojistné smlouvy i nadále trvá.

**7.22.** Nájemce je povinen do 10 dnů od uzavření této Smlouvy sjednat vinkulaci pojistného plnění podle předchozích odstavců ve prospěch Pronajímatele a bez zbytečného prodlení předat Pronajímateli Potvrzení o provedení vinkulace pojistného plnění, stejně jako jej písemně seznámit do pěti (5) dnů s každou změnou pojistné smlouvy. Porušení této povinnosti je považováno za hrubé porušení Smlouvy.

**7.23.** Od okamžiku převzetí Předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu podle této Smlouvy přebírá Nájemce odpovědnost za ztrátu, poškození a jinou zkázu Předmětu nájmu, jeho vybavení a zařízení v něm umístěném.

**7.24.** Nájemce je povinen strpět a umožnit během otevírací doby Zámeckého areálu Ctěnice přístup do Sociálního zařízení pro návštěvníky Zámeckého areálu Ctěnice z řad veřejnosti.

**7.25.** V případě, že Pronajímatel má s třetí osobou uzavřenou nájemní smlouvu na kavárnu dle odst. 2.9. této Smlouvy, je Nájemce povinen strpět užívání Sociálního zařízení hosty kavárny. Nájemce je povinen uzavřít s nájemcem kavárny v Budově 2 dohodu o společném užívání Sociálního zařízení. Pokud si Nájemce a nájemce kavárny neujednají jinak, tak platí, že údržbu a provoz Sociálního zařízení zajišťuje Nájemce a náklady na údržbu

a provoz hradí Nájemce a nájemce kavárny oba stejným dílem. Do nákladů na údržbu se přitom započtou zejména náklady na doplňování toaletních potřeb, denní úklid, elektrická energie, osvětlení, vodné a stočné, vytápění, běžná údržba, odvoz odpadu a drobné opravy, přičemž náklady bude Nájemce oprávněn vyúčtovat nájemci kavárny, a to samostatnou fakturou zpravidla jednou ročně vždy ke stavu k 31. prosinci a přílohou faktury bude položkový přehled jednotlivých nákladů vynaložených Nájemcem.

**7.26.** Pro případě uvedený v odst. 7.25. této Smlouvy je Pronajímatel povinen Nájemci poskytnout kontaktní údaje nájemce kavárny bez zbytečného prodlení od uzavření nájemní smlouvy ke kavárně, přičemž Nájemce souhlasí s tím, aby Pronajímatel poskytl obdobné kontaktní údaje o něm nájemci kavárny. Fakturu zašle Nájemce doporučeným dopisem na adresu nájemce kavárny, resp. jeho zástupce, nebo do jejich datové schránky. V případě změny zastoupení, adresy nebo datové schránky je nájemce kavárny povinen bez zbytečného prodlení písemně oznámit Nájemci nové kontaktní údaje.

**7.27.** V případě, že nebude uzavřena nájemní smlouva na kavárnu dle čl. VII. odst. 7.25. této Smlouvy, hradí všechny náklady na údržbu a provoz Sociálního zařízení Nájemce.

**7.28.** Nájemce je povinen dodržovat úroveň služeb, jak jsou uvedeny v Příloze č. 5 „Podnikatelský záměr Nájemce“ po celou dobu trvání Smlouvy.

**7.29.** Nájemce se zavazuje udržovat cenovou hladinu nabízených služeb, pokrmů a nápojů po celou dobu platnosti této Smlouvy, přičemž Nájemce je oprávněn do ceny promítnout průměrnou roční míru inflace a změny cen vstupních nákladů.

## **ČI. VIII. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU**

**8.1.** Nebezpečí nahodilé zkázy, nahodilého poškození a nahodilého zhoršení Předmětu nájmu přechází mezi Smluvními stranami okamžikem převzetí Předmětu nájmu.

**8.2.** Při předání Předmětu nájmu sepíše Smluvní strany Předávací protokol, v němž uvedou stav Předmětu nájmu, jeho součástí, vybavení a zařízení, a který se po podepsání oběma Smluvními stranami stane Přílohou č. 3 této Smlouvy. V Protokolu budou rovněž uvedeny stavy měřičů energií (elektrická energie, plyn, aj.), ke dni předání Předmětu nájmu a jeho součástí bude protokol o provedení inventury a soupisu vybavení hotelu a gastroprovozu, včetně revizních zpráv jednotlivých zařízení gastroprovozu a technického zařízení a přípojek v souladu s odst. 6.5. této Smlouvy.

**8.3.** V případě skončení nájmu je Nájemce povinen předat Pronajímateli řádně a včas vyklizený a uklizený Předmět nájmu nejpozději v den skončení nájmu, nevyplývá-li z dohody Stran nebo výpovědi pozdější termín, a to se vším vybavením a zařízením ve stavu v jakém jej převzal, a to s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě Předmětu nájmu.

**8.4.** Neodevzdá-li Nájemce Předmět nájmu dle odst. 8.3. této Smlouvy řádně a včas, má Pronajímatel právo na náhradu ve výši sjednaného nájemného až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli Předmět nájmu skutečně odevzdá. To neplatí, pokud Pronajímatel odmítne Předmět nájmu bezdůvodně od Nájemce převzít.

**8.5.** Pro případ porušení závazku Nájemce odevzdat zpět Pronajímateli řádně a včas vyklizený a uklizený Předmět nájmu, včetně jeho součástí, zařízení a vybavení, se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli dohodnutou smluvní pokutu ve výši deset tisíc korun českých (10 000 Kč) za každý započatý den porušení závazku Nájemce. Právo Pronajímatele na náhradu sjednaného nájemného a jiné vzniklé škody tím není dotčeno.

**8.6.** V případě nečinnosti Nájemce při vrácení Předmětu nájmu po dobu delší, jak deset (10) dní, je Pronajímatel oprávněn si Předmět nájmu, včetně jeho součástí otevřít a zpřístupnit a převzít i bez součinnosti Nájemce, vyměnit zámky všech vstupních dveří objektu a vyklidit z Předmětu nájmu veškeré movité věci, které

se v něm nacházejí a nepatří Pronajímateli a uskladnit je, to vše na náklady Nájemce. Tím však není dotčeno zadržovací právo Pronajímatele k takto uskladněným věcem podle § 1395 a násl. občanského zákoníku.

**8.7.** Nejpozději do pěti (5) pracovních dnů po předání Předmětu nájmu podle odst. 8.2. této Smlouvy si strany vzájemně předají písemný seznam osob oprávněných za ně jednat při plnění podle této Smlouvy, včetně jejich kontaktních údajů. Oprávněné osoby však nejsou zmocněny k jednání, jež by mělo za přímý následek změnu této Smlouvy či podmínek v ní uvedených. Pronajímatel zároveň předá Nájemci i seznam třetích stran, které se podílejí na správě a údržbě Zámeckého areálu Ctěnice (ostraha, servis zařízení apod.). Každá ze stran může údaje o osobách v takovém seznamu kdykoliv jednostranně nahradit nebo doplnit, přičemž se zároveň zavazuje takový seznam udržovat aktualizovaný a při každé změně jej bez zbytečného prodlení předávat druhé straně.

## **ČI. IX. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ**

**9.1.** Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel zajišťuje v Zámeckém areálu Ctěnice nepřetržitou ostrahu. Vzhledem k tomu, že Předmět nájmu je vybaven společným elektronickým zabezpečovacím zařízením a elektronickým požárním zařízením, jejichž ústředny jsou umístěny v prostoru ostrahy Zámeckého areálu Ctěnice, Pronajímatel bude udržovat tato zařízení v provozuschopném technickém stavu a Nájemce je povinen k tomu poskytnout přiměřenou součinnost.

**9.2.** Nájemce bere na vědomí, že Zámecký areál Ctěnice je veřejně přístupným areálem, který je však zpravidla nejpozději ve 22:00 hod. pro veřejnost uzavřen. Nájemce je proto povinen vybavit zaměstnance a hosty hotelu odpovídajícím evidenčním průkazem opravňujícím ke vstupu do areálu mimo obvyklou provozní dobu.

**9.3.** Nájemce bere na vědomí, že v celém Zámeckém areálu Ctěnice, včetně objektu Předmětu nájmu, je zákaz kouření, rozdělávání otevřeného ohně nebo užívání pyrotechniky. Nájemce je povinen zákaz dodržovat a upozornit na něj i hosty hotelu a restaurace.

**9.4.** Nájemce bere na vědomí, že všichni návštěvníci Zámeckého areálu Ctěnice, včetně hostů hotelu a restaurace jsou povinni dodržovat Návštěvní řád Zámeckého areálu Ctěnice vydaný Pronajímatelem.

**9.5.** Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel pořádá v Zámeckém areálu Ctěnice akce pro veřejnost (zejména výstavy, vernisáže, oslavy tradičních lidových svátků - např. Masopust, Velikonoce, Dožínky, Advent apod.). Pronajímatel se zavazuje informovat Nájemce o všech akcích, u nichž předpokládá zvýšený počet návštěvníků areálu zpravidla třicet (30) dní předem.

**9.6.** Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel pořádá v Zámeckém areálu Ctěnice společenské akce pro uzavřené skupiny návštěvníků – zejména svatební obřady. V této souvislosti se Nájemce zavazuje zdržet se po dobu trvání nájmu nabízení organizace svatebních obřadů v Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel souhlasí s tím, že pořádání svatebních hostin Nájemcem (bez svatebního obřadu) bez předchozího souhlasu Pronajímatele je v souladu s ustanovením předchozí věty a nemůže být považováno za porušování této Smlouvy ze strany Nájemce.

**9.7.** Smluvní strany se dohodly, že po dobu trvání této Smlouvy Pronajímatel v Zámeckém areálu Ctěnice nezřídí vlastní stravovací zařízení, ani neumožní jiné osobě dlouhodobé (trvalé či sezónní) poskytování stravovacích služeb, svatebních hostin, cateringu a občerstvení, ani takové služby nebude pro třetí osoby aktivně nabízet nebo zprostředkovávat. Jednorázové či krátkodobé využití takových služeb Pronajímatelem nebo ostatními uživateli prostor Zámeckého areálu Ctěnice nemůže být považováno za porušování této Smlouvy ze strany Pronajímatele. Za porušení této povinnosti se také nepovažuje nájem kavárny v Budově 2.

**9.8.** Nájemce bere na vědomí, že v Zámeckém areálu Ctěnice jsou umístěny stále provozované Jezdeckou společností Ctěnice a v nich ustájení koně. Pronajímatel nenes odpovědnost za případné škody tím způsobené Nájemci nebo hostům hotelu a restaurace.

**9.9.** Nájemce bere na vědomí, že pozemky parc. č. 684 a 689, k.ú. VINOŘ, obec Praha, umístěný před Zámeckým areálem Ctěnice a přiléhající k Budově 1 tvořící Předmět nájmu, jsou ve vlastnictví obce Přežletice a Pronajímatel je oprávněn tyto pozemky výhradně užívat na základě nájemní smlouvy s vlastníkem. Předmětné pozemky slouží jako parkoviště pro osobní auta a autobusy návštěvníků Zámeckého areálu Ctěnice a členů a hostů jezdecké společnosti. Pozemek není součástí Předmětu nájmu a režim jeho užívání stanovuje Pronajímatel. Pronajímatel souhlasí s tím, aby Nájemce pozemky parc. č. 684 a 689 nevýhradně spoluužíval jako parkoviště pro hosty hotelu a restaurace a jako příjezdovou cestu k zásobovacímu vchodu do objektu Předmětu nájmu. Nájemce je při tom povinen dodržovat pokyny Pronajímatele a zdržet se odkládání či umístování jakýchkoliv jiných věcí na nich. Tento souhlas je udělen nejdéle na dobu trvání nájemní smlouvy k pozemkům a Pronajímatel jej může kdykoliv bez udání důvodů jednostranně odvolat.

**9.10.** Pronajímatel má ve správě pozemek parc. č. 686/1, ostatní plocha, v k. ú. VINOŘ, obec Praha, sloužící jako manipulační plocha uvnitř Zámeckého areálu Ctěnice. Pronajímatel souhlasí s tím, aby Nájemce část pozemku parc. č. 686/1, která není Předmětem nájmu, a která vede od vstupní brány k objektu Předmětu nájmu, nevýhradně spoluužíval jako přístupovou cestu k objektům Předmětu nájmu a další část pozemku určenou a označenou Pronajímatelem nevýhradně spoluužíval jako parkoviště pro hosty hotelu a restaurace. Nájemce je při tom povinen dodržovat pokyny Pronajímatele, udržovat volný průjezd do Zámeckého areálu Ctěnice a zdržet se odkládání či umístování jakýchkoliv jiných věcí na předmětné části pozemku. Tento souhlas je udělen na dobu trvání této Smlouvy.

**9.11.** Pro případ porušení povinností Nájemce uvedených v odst. 6.7., 7.7., 7.21. této Smlouvy sjednávají Smluvní strany ve prospěch Pronajímatele smluvní pokutu ve výši padesát tisíc korun českých (50 000 Kč) za každý jednotlivý případ porušení.

## **ČI. X. SKONČENÍ NÁJMU**

**10.1.** Nájemní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem zanikne:

- a) písemnou dohodou Stran,
- b) písemnou výpovědí bez udání důvodu s výpovědní dobou 12 měsíců,
- c) písemnou výpovědí z důvodů uvedených v odst. 10.2. a 10.3. této Smlouvy,
- d) odstoupením od této Smlouvy v souladu s ustanovením § 2002 občanského zákoníku,
- e) zánikem Předmětu nájmu nebo okamžikem, kdy nabylo právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o odstranění stavby Předmětu nájmu nebo její části nebo o takových změnách Předmětu nájmu, jež brání jeho užívání.

**10.2.** Pronajímatel může písemně vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby, jestliže Nájemce:

- a) užívá Předmět nájmu v rozporu se Smlouvou k jinému než sjednanému účelu,
- b) je o více než jeden měsíc v prodlení s placením Nájemného,
- c) přenechal Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
- d) porušuje i po předchozím písemném upozornění opakovaně nebo zvláště závažným způsobem své povinnosti podle této Smlouvy, zejména stanovené v odst. 6.7., Čl. VII a Čl. IX,
- e) působí svojí činností nebo nečinností Pronajímateli značnou újmu,
- f) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Předmět nájmu najal,
- g) vstoupí do likvidace nebo bude rozhodnuto o jeho úpadku nebo insolvenční návrh proti Nájemci bude zamítnut proto, že jeho majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení.

**10.3.** Nájemce může písemně vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby, jestliže:

- a) Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,

b) Pronajímatel porušuje i po předchozím písemném upozornění opakovaně nebo zvláště závažným způsobem své povinnosti podle této Smlouvy a působí tím Nájemci značnou újmu.

**10.4.** Výpověď Smluvní strany, stejně jako oznámení o odstoupení, musí být druhé Smluvní straně předána v písemné formě osobně nebo zaslána doporučenou listovní zásilkou na adresu, uvedenou v této Smlouvě, nebo do datové schránky. Ve výpovědi nebo v oznámení o odstoupení musí být uveden důvod výpovědi nebo odstoupení a označeny skutečnosti, o které se Smluvní strana opírá, jinak je výpověď nebo odstoupení neplatné. Nevyplyvá-li z této Smlouvy, že výpověď je účinná okamžitě (odst. 5.11., 5.12., 6.9.), je výpovědní doba dvanáctiměsíční. Není-li ve výpovědi stanoveno pozdější datum, začne výpovědní doba běžet následující pracovní den po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.

**10.5.** Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídající strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.

**10.6.** Dojde-li za trvání této Smlouvy ke změně vlastnictví Předmětu nájmu, není Nájemce ani Pronajímatel oprávněn z tohoto důvodu nájem vypovědět, ani od této Smlouvy odstoupit.

**10.7.** Podnikatelský nájem věcí movitých představujících vybavení hotelu a gastroprovozu skončí současně ke dni ukončení nájmu Předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje k datu skončení nájmu vrátit Pronajímateli vybavení hotelu a gastroprovozu, které od něj převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, ledaže takový inventář byl vyřazen způsobem uvedeným v odst. 7.14. této Smlouvy.

## **ČI. XI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

**11.1.** Veškeré sdělení a oznámení zasílané Smluvní straně na základě této Smlouvy budou učiněna v písemné formě a zasílána na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, a to (a) doporučeným dopisem, nebo (b) kurýrem s doručovacími poplatky uhrazenými předem, nebo (c) osobně oproti písemnému potvrzení o převzetí, případně (d) prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky. Písemnosti budou považovány za doručené:

- a) okamžikem jejich přijetí nebo odmítnutí přijetí adresátem; nebo
- b) dnem jejich uložení na poště v případě, že si adresát zásilku nevyzvedne v úložní době; nebo
- c) dnem, kdy se zásilka vrátí jako nedoručená z důvodů, že se adresát odstěhoval nebo je na uvedené adrese neznámý; nebo
- d) okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k tomuto dokumentu; nepřihlásí-li se taková osoba do datové schránky ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument dodán do datové schránky, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem této lhůty.

Smluvní strany se dohodly, že změnu adresy k doručování pro účely této smlouvy jsou oprávněny provést pouze písemným oznámením doručeným druhé smluvní straně shora uvedeným způsobem.

**11.2.** Nebylo-li sjednáno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z této Smlouvy ustanoveními hmotného práva České republiky, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a předpisů souvisejících, ve znění pozdějších předpisů.

**11.3.** Práva a závazky z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran. Bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany nesmí být postoupena práva vzniklá z této Smlouvy ani započtena jakákoliv pohledávka vzniklá na základě této Smlouvy, s výjimkou uvedenou v odst. 5.12. a 8.6. Za písemnou formu se pro tento účel nepovažuje výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.

**11.4.** Obě smluvní strany se zavazují, že v případě rozporů vzniklých v rámci plnění Smlouvy přednostně využijí řešení těchto sporů dohodou. V případě, že se nepodaří dosáhnout smíru, Smluvní strany výslovně

sjednávají podle § 89a o.s.ř., že pro rozhodnutí sporu v prvním stupni bude místně příslušný Obvodní soud pro Prahu 1, a pro případ, že věcně příslušným soudem bude krajský soud, bude místně příslušný Městský soud v Praze.

**11.5.** Změny a doplňky této Smlouvy lze provést pouze po vzájemné dohodě obou smluvních stran formou písemných dodatků. Písemnou formu musí mít také veškeré jiné dohody nebo jednostranné právní úkony smluvních stran související s touto Smlouvou.

**11.6.** V případě, že by některá ustanovení této Smlouvy byla z jakýchkoliv důvodů neplatná, nezpůsobuje to neplatnost ostatních částí této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují bezodkladně nahradit po vzájemné dohodě toto ustanovení jiným, odpovídajícím svým obsahem zamýšlenému účelu neplatného ustanovení.

**11.7.** Součástí této smlouvy jsou přílohy:

- a) Příloha č. 1 – Popis nemovité části předmětu nájmu,
- b) Příloha č. 2 - Specifikace vybavení a zařízení hotelu a gastroprovozu (inventurní soupis při předání Předmětu nájmu),
- c) Příloha č. 3 - Předávací protokol (po předání Předmětu nájmu),
- d) Příloha č 4 - Kopie pojistné smlouvy Nájemce,
- e) Příloha č. 5 - Podnikatelský záměr Nájemce.

**11.8.** Tato Smlouva byla vypracována ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každý má hodnotu originálu. Při podpisu obdrží každá ze Smluvních stran po jednom (1) vyhotovení.

**11.9.** Smlouva je platná dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.

**11.10.** Smluvní strany souhlasí s tím, aby tato Smlouva a její dodatky byly uveřejněny prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Tato Smlouva a jakékoliv dodatky k této Smlouvě se stanou účinnými nejdříve dnem jejich uveřejnění ve smyslu § 5 zákona o registru smluv.

**11.11.** Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, srozumitelně a vážně a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Praze dne dd.mm.2021

V Praze dne dd.mm.2021

Pronajímatel:

Nájemce:

.....  
**Muzeum hlavního města Prahy**  
PhDr. Zuzana Strnadová  
ředitelka

.....

## **Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu MUZ/XY/2021 – VARIANTA NABÍDKY A)**

### **Popis nemovité části předmětu nájmu**

Předmětem nájmu jsou tyto nemovité věci zapsané na LV 523 pro katastrální území Vinoř, obec Praha:

- a) Pozemek parc. č. 686/5, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 518 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba - budova bez čísla popisného nebo evidenčního, stavba ubytovacího zařízení. Stavba ubytovacího zařízení se nachází v bývalé zámecké sýpce. V 1. NP je umístěna restaurace s kapacitou 75 míst a kuchyně. Ve 2. a 3. NP je umístěno 24 pokojů o celkové ubytovací kapacitě 48 lůžek, s přístupem po schodišti nebo osobním výtahem z přízemí. Ubytovací zařízení je přístupné vchodem z vedlejší Budovy 2 Předmětem nájmu však není technická místnost č. m. 1.26 umístěna se samostatným venkovním vstupem (nachází se zde HUP, HUV, přečerpávací jímka splaškové kanalizace) a kotelna č. m. 4.05 a strojovna VZT č. m. 4.06, nacházející se ve 4.N.P.
- b) Část pozemku parc. č. 686/6, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba - budova bez čísla popisného nebo evidenčního, stavba občanského vybavení. V jednopodlažní stavbě občanského vybavení je umístěna recepce ubytovacího zařízení a Sociální zařízení o výměře 84,79m<sup>2</sup>. Předmětem nájmu však není kotelna č. m. 2.01 a strojovna VZT č. m. 2.02, vše nacházející se v podkroví Budovy 2.
- c) Část pozemku parc.č.686/1, ostatní plocha, manipulační plocha před vstupem do recepce hotelu, a to cca 55m<sup>2</sup>. Plocha je vymezena hranou budovy 1 na délku ke vstupu do recepce hotelu budovy 2 rovnoběžnou linkou.

