

ZÁSADY NÁJEMNÍ SMLOUVY

Č. CES: 2024/....

mezi těmito smluvními stranami

Městská část Praha 1

- a -

.....

Tato **NÁJEMNÍ SMLOUVA** (dále jen „**Smlouva**“) se uzavírá v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“), níže uvedeného dne mezi těmito smluvními stranami:

Název:	Městská část Praha 1
Se sídlem:	Vodičkova 681/18, 115 68 Praha 1
IČ:	00063410
DIČ:	CZ00063410
Zastoupena:	Mgr. Terezií Radoměřskou, starostkou
Bankovní spojení:	Česká spořitelna a.s., Rytířská 29, Praha 1
číslo účtu:-2000727399/0800, VS:

(dále jen „**Pronajímatel**“)

Obchodní firma:
Se sídlem:
IČ:
DIČ:
Zastoupena:

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně také jen „**Smluvní strany**“ a samostatně také jen „**Smluvní strana**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Tato Smlouva je uzavírána na základě Veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku vyhlášené Pronajímatelem dle záměru č. ze dne a v návaznosti na usnesení RMČ č.ze dne, když rozhodnutím ze dne dle usnesení RMČ č. ze dne byla jako nejvhodnější vybrána nabídka Nájemce;
- (B) Pronajímatel má ve svěřené správě budovu č. p. 226 – stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parc. č. 952 o výměře 1920 m² – zastavěná plocha a nádvoří, a dále pozemek parc. č. 2408 o výměře 2920 m² – ostatní plocha, zeleň a pozemek č. parc. 2407 o výměře 14641 m² – ostatní plocha, to vše

v katastrálním území Nové Město, obec Praha, zapsané na LV č. 1271 u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

- (C) Pronajímatel má zájem přenechat Nájemci budovu č. p. 226 – stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parc. č. 952 o výměře 1920 m² – zastavěná plocha a nádvoří, dále části pozemku parc. č. 2408, a to pozemek parc. č. 2408/1 o výměře 2781 m² – ostatní plocha, zeleň, pozemek parc. č. 2408/2 o výměře 104 m² - ostatní plocha, jiná plocha, pozemek parc. č. 2408/3 o výměře 12 m² – ostatní plocha, jiná plocha, a část pozemku parc. č. 2407, a to část pozemku č. parc. 2407/3 o výměře 1971 m² – ostatní plocha, zeleň (vyznačená v Situačním plánu Předmětu nájmu a parkovací plochy, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy), vyznačené v Geometrickém plánu č. 2880-16/2024 vyhotovitele GSG spol. s r.o., k dočasnému užívání dle této Smlouvy;
- (D) Nájemce je právnickou osobou zapsanou v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze v oddíle, vložka, jejímž předmětem podnikání je:
- Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení,
 - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí,
 - Zprostředkování obchodu a služeb,
 - Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí.
- (E) Nájemce má zájem, aby mu Pronajímatel přenechal výše uvedené nemovitosti k dočasnému užívání dle této Smlouvy;

DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

DEFINICE POJMŮ

Předmět nájmu - budova č. p. 226 – stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parc. č. 952 o výměře 1920 m² – zastavěná plocha a nádvoří, dále pozemek parc. č. 2408/1 o výměře 2781 m² – ostatní plocha, zeleň, pozemek parc. č. 2408/2 o výměře 104 m² - ostatní plocha, jiná plocha, pozemek parc. č. 2408/3 o výměře 12 m² – ostatní plocha, jiná plocha a část pozemku parc. č. 2407/3 (jehož celková výměra činí 14590 m²) – ostatní plocha, zeleň, a to parkovací plocha umístěná na pozemku parc. č. 2407/3 v rozsahu o výměře 1971 m² vyznačeném v Situačním plánu Předmětu Soutěže

a parkovací plochy, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy, včetně brány a domku se zázemím pro ostrahu Slovanského ostrova a příjezdová cesta, to vše v katastrálním území Nové Město, obec Praha, vyznačené v Geometrickém plánu č. 2880-16/2024 vyhotovitele GSG spol. s r.o., který tvoří spolu s výpisem z katastru nemovitostí LV 1271 přílohu č. 2 této Smlouvy. Na LV 1271 je k tíži pozemků parc. č. 2407 a parc. č. 952 zapsáno věcné břemeno zřizování a provozování telekomunikačního vedení a zařízení veřejné telekomunikační sítě ve smyslu ustanovení § 90 odst.1 písm. a) a b) zákona č. 151/2000 Sb - dle čl. III. Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.02.2005, ve prospěch společnosti CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, IČO: 04084063.

Palác Žofín - budova č. p. 226 – Společenský dům Žofín, která je součástí pozemku parc. č. 952 v k. ú. Nové Město.

Budova - budova č. p. 226 – Společenský dům Žofín, která je součástí pozemku parc. č. 952 v k. ú. Nové Město.

Slovanský ostrov – ostrov, na kterém se nachází palác Žofín, park, dětské hřiště. Ostrov je přístupný z nábřeží po mostě přes rameno Vltavy a průchodem kolem budovy Mánes. Plánek Slovanského ostrova tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy.

Imisní předpisy – veřejnoprávní předpisy regulující hluk.

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

1.1. Předmětem nájmu podle této Smlouvy je budova č. p. 226 – stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parc. č. 952 o výměře 1920 m² – zastavěná plocha a nádvoří, dále pozemek parc. č. 2408/1 o výměře 2781 m² – ostatní plocha, zeleň, pozemek parc. č. 2408/2 o výměře 104 m² - ostatní plocha, jiná plocha, pozemek parc. č. 2408/3 o výměře 12 m² – ostatní plocha, jiná plocha a pozemek č. parc. 2407/3 (jehož celková výměra činí 14590 m²) – ostatní plocha, zeleň, a to parkovací plocha umístěná na pozemku parc. č. 2407/3 v rozsahu o výměře 1971 m² vyznačeném v Situačním plánu Předmětu Soutěže a parkovací plochy, to vše v katastrálním území Nové Město, obec Praha, vyznačené v Geometrickém plánu č. 2880-16/2024 vyhotovitele GSG spol. s r.o. (dále též „Předmět nájmu“).

1.1.1. Specifikace Předmětu nájmu:

- pozemek č. parc. 952, jehož součástí je budova č. p. 226,

- pozemek parc. č. 2408/1 o výměře 2781 m² – ostatní plocha, zeleň, bez podzemní stavby – veřejného WC,
- pozemek parc. č. 2408/2 o výměře 104 m² - ostatní plocha, jiná plocha,
- pozemek parc. č. 2408/3 o výměře 12 m² – ostatní plocha, jiná plocha,
- část pozemku parc. č. 2407/3 (jehož celková výměra činí 14590 m²) – ostatní plocha, zeleň, a to parkovací plocha umístěná na pozemku parc. č. 2407/3 v rozsahu o výměře 1971 m² vyznačeném v Situačním plánu Předmětu Soutěže a parkovací plochy, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy, včetně brány a domku se zázemím pro ostrahu Slovanského ostrova a příjezdová cesta.

Výpis z katastru nemovitostí s Geometrickým plánem č. 2880-16/2024 vyhotovitele GSG spol. s r.o. tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy. Výpis z obchodního rejstříku Nájemce tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy.

1.2. Pronajímatel prohlašuje, že na Předmětu nájmu nevážnou žádná zástavní práva ani restituční nároky či věcná práva třetích osob kromě práv a povinností zapsaných v katastru nemovitostí k Předmětu této smlouvy.

1.3. Předmět nájmu je Nájemci přenecháván do užívání spolu s jeho příslušenstvím (vybavením a zařízením Předmětu nájmu) uvedeným v Protokolu o předání a převzetí Předmětu nájmu, který obsahuje zejména popis Předmětu nájmu, příslušenství Předmětu nájmu, jeho fotodokumentaci, dále stavy měřičů spotřeby médií (zejm. elektrické energie, plynu, vody).

1.4. Budova č. p. 226 – Společenský dům Žofín (dále „Palác Žofín“) - je zapsána do Ústředního seznamu kulturních památek pod č. 399061-1103 a nájemce bere na vědomí, že Budova č. p. 226 - Palác Žofín je kulturní památkou.

1.5. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci Předmět nájmu, jeho vybavení a technologické zařízení Předmětu nájmu uvedené v Příloze č. 6 této Smlouvy k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné v souladu s ustanovením článku 4. této Smlouvy.

2. ÚČEL NÁJMU

2.1. Pronajímatel přenechává nájemci Předmět nájmu do užívání za účelem provozování kulturního zařízení a zařízení sloužícího k zábavě v rozsahu stanoveném zejména Koncepčním a realizačním plánem, který Nájemce předložil k nabídce do Soutěže o nejvhodnější nabídku specifikované v článku 1. odst. 1.1.

této Smlouvy a který tvoří přílohu č. 5 této Smlouvy, a dále v souladu s ustanoveními článku 6. odst. 6.2., 6.3. a 6.4. této Smlouvy. Část pozemku parc. č. 2407/3, vyznačená v Situačním plánu Předmětu nájmu a parkovací plochy, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy, bude užívána za účelem parkování účastníků akcí konaných v Paláci Žofín.

2.2. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu výlučně pro účel uvedený v odst. 2.1 této Smlouvy. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu v souladu s obecně závaznými předpisy a v souladu s Koncepčním a realizačním plánem.

2.3. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této Smlouvy důkladně seznámil se stavem Předmětu nájmu, prostudoval dokumentaci k Předmětu nájmu poskytnutou Pronajímatelem a na všechny dotazy vznesené v souladu s Podmínkami Soutěže týkající se Předmětu nájmu obdržel od Pronajímatele dostatečné odpovědi. Nájemce potvrzuje, že Předmět nájmu převeze do 5 pracovních dní ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele.

2.4. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu po dobu nájmu pouze k účelům stanoveným touto Smlouvou, neobdrží-li od Pronajímatele předem písemný souhlas k užití některé části Předmětu nájmu pro jiný účel. Nájemce se zavazuje užívat po dobu nájmu jednotlivé plochy a prostory Předmětu nájmu v souladu s odst. 2.1. tohoto článku.

2.5. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce musí po celou dobu trvání této Smlouvy disponovat živnostenským oprávněním pro podnikání v Předmětu nájmu:

- Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení,
- Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí,
- Zprostředkování obchodu a služeb,
- Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí.

3. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

3.1. Nájem, který je Předmětem této Smlouvy, se sjednává na dobu určitou, a to na dobu 10 let ode dne účinnosti této Smlouvy (dále jen „**Doba trvání**“).

- 3.2. Nájemce se zavazuje převzít Předmět nájmu do 5 pracovních dní ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele.
- 3.3. Smluvní strany výslovně sjednávají odkládací podmínku, podle které účinnost této Smlouvy nastává dnem převzetí Předmětu nájmu Nájemcem. Nájemce výslovně prohlašuje, že se sjednáním této odkládací podmínky souhlasí a nebude z tohoto titulu vznášet vůči Pronajímateli žádné nároky na náhradu škody či jiných plnění ani jakékoli jiné právní nároky. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu zrušit jednostranným oznámením zaslaným Nájemci, a to kdykoli ode dne jejího uzavření do dne nabytí její účinnosti. V případě, že nedojde ke zrušení této Smlouvy dle předchozí věty tohoto odstavce a současně nedojde k nabytí účinnosti Smlouvy dle první věty tohoto ustanovení ani do 12 měsíců od jejího uzavření, pak je kterákoli ze smluvních stran oprávněna tuto Smlouvu zrušit jednostranným oznámením zaslaným druhé smluvní straně. Nájemce výslovně prohlašuje, že nebude vůči Pronajímateli uplatňovat žádné nároky na náhradu škody či na jiná plnění či jiné právní nároky z důvodu, že nedojde k nabytí účinnosti této Smlouvy.
- 3.4. Skončí-li nájem, je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli Předmět nájmu s veškerým jeho příslušenstvím (vybavením a zařízením Předmětu nájmu) uvedeným v Protokolu o předání a převzetí Předmětu nájmu ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání včetně investic, které v průběhu nájmu provedl.

4. NÁJEMNÉ

- 4.1. Nájemné za Předmět nájmu je dohodou Smluvních stran sjednáno na základě nabídky Nájemce v Soutěži o nejvhodnější nabídku jako roční nájemné ve výši Kč (slovy: tisíc korun českých). K nájemnému bude Pronajímatelem účtována daň z přidané hodnoty.
- 4.2. Nájemné je splatné měsíčně, a to vždy k poslednímu dni v kalendářním měsíci, za nějž je nájemné hrazeno.
- 4.3. Dnem zaplacení nájemného se rozumí den jeho připsání v plné výši na účet Pronajímatele. Výše ročního nájemného bude každoročně Pronajímatelem upravována tak, že nájemné se bude každoročně zvyšovat o prokázanou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu cen tržních služeb -

kód „L 682 - Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí“ dle klasifikace produkce Českého statistického úřadu (CZ-CPA) za předcházející rok. Nebude-li tento index vyhlášen, může Pronajímatel použít jiný obdobný index Českého statistického úřadu, který bude vyjadřovat změnu cenové hladiny v oblasti nájmu vlastních nebo pronajatých nemovitostí. Pronajímatel je povinen doručit Nájemci písemné oznámení o zvýšení nájemného spolu s novým výměrem nájemného a výši měsíčních plateb vždy nejpozději do 30. 4. příslušného kalendářního roku, v opačném případě se má za to, že Pronajímatel svého práva na zvýšení nájemného nevyužil. Pronajímatel je oprávněn takto zvýšit nájemné poprvé v kalendářním roce 2026. Nájemné se zvyšuje vždy k 1. lednu roku, v němž se nájemné hradí. Vypočítané částky jednotlivých splátek nájemného budou zaokrouhleny na celé koruny směrem nahoru. Základem pro výpočet nové výše nájemného je vždy výše nájemného za předchozí kalendářní rok.

- 4.4. Součástí nájemného není úhrada jakýchkoli plateb a poplatků hrazených dodavatelům médií a služeb poskytovaných pro využití Předmětu nájmu, které je Nájemce povinen si zajišťovat svým jménem a na své náklady a hradit je přímo dodavatelům takových médií a služeb.
- 4.5. V případě prodlení Nájemce se zaplacením nájemného uhradí Nájemce Pronajímateli úrok z prodlení ve výši dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřeneckých fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, v platném znění.
- 4.6. Pronajímatel neposkytuje nájemci žádné služby související s Předmětem nájmu. Pokud by však byl Pronajímatel nucen uhradit třetím osobám jakékoliv platby související s dodávkami médií či služeb do Předmětu nájmu, je Nájemce povinen Pronajímateli takto vzniklé náklady nahradit bez zbytečného odkladu po jejich vyúčtování Pronajímatelem.

5. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 5.1. Nájemce se zavazuje, že bude užívat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře k účelu uvedenému v čl. 2. odst. 2.1. této Smlouvy.

- 5.2. Nájemce se zavazuje provádět po dobu trvání této Smlouvy veškerou běžnou údržbu Předmětu nájmu na svůj náklad, specifikovanou zejména v odst. 5.12. tohoto článku. Nájemce se zavazuje provádět nezbytné opravy související s užíváním Předmětu nájmu až do výše 75.000 Kč (slovy: sedmdesát pět tisíc korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši za jednotlivou opravu. Náklady spojené s běžnou údržbou Předmětu nájmu a nezbytnými opravami souvisejícími s užíváním Předmětu nájmu hradí Nájemce. Nájemce se zavazuje provést drobné opravy bez zbytečného odkladu poté, co jejich potřeba vznikne, a současně provést o každé provedené opravě zápis do Knihy závad, oprav a údržby Předmětu nájmu, blíže specifikované v odst. 5.12. písm. f) této Smlouvy.
- 5.3. Pokud Nájemce neprovede jakoukoliv nezbytnou opravu či běžnou údržbu v souladu s čl. 5.12. této Smlouvy, má Pronajímatel právo po předchozím upozornění Nájemce zajistit takovou drobnou opravu či běžnou údržbu, a to na náklady Nájemce.
- 5.4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli potřebu oprav Předmětu nájmu, k nimž je povinen Pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak Pronajímateli odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případě prodlení Nájemce s oznámením oprav či odstraněním závad v Předmětu nájmu, které mají povahu vad Předmětu nájmu, ohledně kterých má Pronajímatel právo vůči třetí osobě z titulu její odpovědnosti za vady, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč za každé takové porušení.
- 5.5. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli nebo jeho zmocněnci bez zbytečného odkladu prohlídku Předmětu nájmu, jakož i přístup k němu za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby, a to po předchozím oznámení. Pronajímatel oznámí nájemci 60 dní před zahájením prací termín zahájení a dobu oprav. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 5.6. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli poškození, ztrátu nebo zničení jakékoliv části Předmětu nájmu bez zbytečného odkladu.
- 5.7. Nájemce je oprávněn zřídit třetí osobě užívací právo k Předmětu nájmu nebo jeho části pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.

- 5.8. Nájemce je oprávněn postoupit tuto Smlouvu na třetí osobu a/nebo postoupit jakákoliv práva a/nebo povinnosti vyplývající z této Smlouvy pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. V případě, že Nájemce toto ujednání poruší, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200.000 Kč za každý den trvání tohoto porušení. Současně je Nájemce v takovém případě povinen uhradit veškerou škodu, která Pronajímateli v důsledku každého jednotlivého porušení tohoto ustanovení vznikne. Ujednání první věty tohoto odstavce se netýká sjednávání cateringových služeb.
- 5.9. Nájemce prohlašuje, že před uzavřením této Smlouvy sjednal standardní pojištění vztahující se k činnosti a škodám, způsobeným provozem dle této Smlouvy, přičemž výše pojistného krytí musí činit alespoň 200 milionů korun. Nájemce je povinen sjednat před uzavřením této Smlouvy pojištění za škody způsobené činnostmi zajišťujícími ostrahu Předmětu nájmu a Slovanského ostrova. Nájemce je povinen předat kopii sjednaných pojistných smluv Pronajímateli do jednoho měsíce ode dne účinnosti této Smlouvy. Nájemce se zavazuje toto pojištění udržovat v platnosti po celou dobu trvání této Smlouvy, přičemž náklady na pojištění nese Nájemce.
- 5.10. Nájemce je povinen v posledních třech kalendářních letech před skončením nájmu podle této Smlouvy umožnit vždy na vyžádání Pronajímatele prohlídku Předmětu nájmu zájemcům.
- 5.11. V případě, že tato Smlouva bude ukončena před uplynutím sjednané doby nájmu, je Nájemce povinen předložit Pronajímateli písemný plán smluvně zajištěných akcí v Předmětu nájmu na dobu po předčasném skončení nájmu s příslušnou dokumentací.
- 5.12. Nájemce se zavazuje:
- a) zahájit naplnění účelu nájmu dle této Smlouvy způsobem a v rozsahu podle článku 2. odst. 2.1. této Smlouvy,
 - b) zajistit, aby jakákoliv činnost vykonávaná Nájemcem v Předmětu nájmu neodporovala účelu této Smlouvy,
 - c) počínat si při plnění této Smlouvy tak, aby nedošlo k znehodnocení či poškození Předmětu nájmu a chránit jej před nadměrným opotřebením a zničením,
 - d) hradit Pronajímateli nájemné řádně a včas,
 - e) zajišťovat na svůj náklad běžnou údržbu Předmětu nájmu, zejména:

- provádění činností směřujících k předejití fyzickému opotřebení Předmětu nájmu,
 - nátěry a malování vnitřních stěn jednou za 3 roky, přičemž výběr a způsob maleb musí být v souladu s požadavky příslušného odboru památkové péče
 - údržba a ošetření ostatních povrchů a ploch stěn (mramor, dřevo, atd.) min. 1x za 3 roky
 - čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn, dveří a oken (včetně všech rámu, výplní a skel) podle potřeby
 - odbornou údržbu podlah alespoň jednou ročně, podle potřeby natírání (oken, dveří atd.) min. však 1x za 5 let,
 - výměna koberců a čistících zón,
 - údržba a výměna žaluzií a rolet,
 - údržba a opravy veškerého sanitárního zařízení včetně výměny sanitární keramiky,
 - běžné čištění přívodů a odpadů z umyvadel a záchodů,
 - údržba a opravy stropních a nástěnných svítidel a elektroinstalace,
 - vyvážení sběrné odpadové jímky,
 - veškeré revize a servis technologických zařízení (elektro, plynu, klimatizace, kotelna atd.) včetně preventivních prohlídek elektrických a jiných technických zařízení, prohlídek bleskosvodu, hydrantů, hasících přístrojů a protipožárního zařízení, tepelných čerpadel atp.,
 - odstraňování závad zjištěných v rámci jednotlivých revizí a prohlídek odborným způsobem,
 - drobné opravy zámečnické, sklenářské, truhlářské, zdravotní instalace apod., čištění odpadových svodů, svodů, čištění sběrných nádob kanálových vpustí, čištění okapů, instalace a opravy zařízení nutných k provozu Předmětu nájmu dle této Smlouvy, a to s ohledem na podmínky této Smlouvy bez nároku na jejich náhradu v případě ukončení Smlouvy,
 - běžnou údržbu a čištění linií protipovodňových zábran v pozemcích, které jsou součástí Předmětu nájmu, a parkoviště na části Předmětu nájmu, zejména na pozemku parc. č. 2407/3 dle vyznačené části parkoviště v příloze č. 1 této Smlouvy,
- f) všechny položky uvedené v tomto článku pod písm. e) pravidelně zapisovat do Knihy závad, oprav a údržby Předmětu nájmu. Kopie Knihy závad, oprav a údržby má nájemce povinnost zasílat technickoprovoznímu oddělení Pronajímatele (ke dni uzavření této smlouvy na e-mail: posta@praha1.cz k rukám vedoucího odboru technické a majetkové správy) vždy k poslednímu

dni každého kalendářního měsíce včetně kopií v tomto měsíci realizovaných revizí a prohlídek,

- g) zachovávat a rozvíjet reprezentativní charakter Předmětu nájmu jeho vkusným a dostatečným vybavením,
- h) dodržovat právní předpisy týkající se Předmětu nájmu a jeho jednotlivých částí, zejména předpisy protipožární, bezpečnosti a ochrany zdraví, ochrany životního prostředí, hygienické, živnostenské apod., a zavázat k jejich dodržování rovněž zaměstnance a osoby, které se budou podílet na provozu a užívání Předmětu nájmu, dodržovat veškeré Nájemci Pronajímatelem oznámené záruční a servisní podmínky stanovené pro Předmět nájmu a jeho příslušenství (vybavení a zařízení Předmětu nájmu); dodržovat veškeré právní předpisy týkající se památkové péče s ohledem na památkovou ochranu Předmětu nájmu,
- i) udržovat přístupovou cestu, komunikace a pozemky Předmětu nájmu v řádném stavu, shodně tak je povinen zajistit úklid a údržbu venkovních prostor Předmětu nájmu včetně balkonů ve venkovních částech Předmětu nájmu, přístupových cest a přilehlých pozemků,
- j) dodržovat noční klid na přilehlých pozemcích Slovanského ostrova v rozmezí doby od 22 hodin do 6 hodin, akce konané ve večerních hodinách nesmí narušovat imisní předpisy v bezprostřední blízkosti Předmětu nájmu,
- k) zajistit řádné nakládání s odpadem v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění, a předložit k výzvě Pronajímatele smluvní dokumentaci a doklady prokazující řádné plnění všech zákonných povinností při nakládání s odpady,
- l) zajistit, aby veškeré opravy a údržba dle této Smlouvy byly realizovány v souladu s požadavky a na základě kladných stanovisek příslušného odboru památkové péče,

5.13. Nájemce je povinen zajistit nepřetržitý přístup do skladu protipovodňových zábran umístěného na hranicích pozemků parc. č. 2407/3 a parc. č. 2408/1 vyznačeného v Situačním plánu Předmětu nájmu a parkovací plochy, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy. V případě, že Nájemce poruší tuto povinnost v období vyhlášeného povodňového stavu, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč za každé jednotlivé porušení této povinnosti. Nárok Pronajímatele na náhradu škody tímto není dotčen.

5.14. Nájemce je povinen zajistit nepřetržitý přístup do vodovodní sítě pro odběr vody na závlahy umístěné na pozemku parc. č. 2407/3 v části k nábřeží, vyznačené v

Situačním plánem Předmětu nájmu a parkovací plochy, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy. V případě, že Nájemce poruší tuto povinnost v období vyhlášeného povodňového stavu, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč za každé jednotlivé porušení této povinnosti. Nárok Pronajímatele na náhradu škody tímto není dotčen.

5.15. Nájemce je povinen zajistit pro zástupce Povodí Vltavy státní podnik, se sídlem Holečkova 3178/8, Praha 5 – Smíchov, přístup a nezbytný průjezd k plavební komoře umístěné na hranicích pozemků parc. č. 2407/3 a parc. č. 2408/1, vyznačené v Situačním plánu Předmětu nájmu a parkovací plochy, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy. V případě, že Nájemce poruší tuto povinnost v období vyhlášeného povodňového stavu, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč za každé jednotlivé porušení této povinnosti. Nárok Pronajímatele na náhradu škody tímto není dotčen.

5.16. Nájemce je povinen v rámci protipovodňové ochrany Předmětu nájmu provádět údržbu součástí systému protipovodňové ochrany a dále plnit následující povinnosti:

- a) Nájemce je povinen umožnit bez omezení vždy přístup zástupcům Jednotky Sboru dobrovolných hasičů Praha 1 k místnostem v 1. podzemním podlaží budovy Paláce Žofín, v rozsahu vyznačeném v situačním plánu, který tvoří přílohu č. 8 této Smlouvy. Nájemce je povinen viditelně označit prostory, v nichž se nachází systém protipovodňové ochrany, zajistit uložení klíčů od těchto prostor u jím pověřené osoby a dále je nájemce povinen předat klíče od těchto prostor zástupci Jednotky Sboru dobrovolných hasičů Praha 1 a rovněž zástupci pronajímatele;
- b) Nájemce je povinen pověřit minimálně 2 osoby z jeho personálu k odbornému proškolení pověřenou osobou Jednotky Sboru dobrovolných hasičů Praha 1 za účelem poskytnutí nezbytné součinnosti při protipovodňových opatřeních a přípravných a doprovodných úkonech s tím spojených (např. přístup k prostorám systému protipovodňové ochrany, přístup k uloženému materiálu souvisejícímu s protipovodňovými opatřeními). Odborné proškolení 2 osob Nájemce bude provedeno ke všem níže uvedeným povinnostem nájemce;
- c) Nájemce je povinen jednou měsíčně provádět provozní zkoušku funkčnosti diesel generátoru (náhradního zdroje el. energie), vést písemné záznamy o provozních zkouškách a zajistit vždy fotodokumentaci stavu odečtu na obrazovce agregátu;

- d) Nájemce je povinen jednou za 6 měsíců provádět kontrolu úplnosti a funkčnosti základů protipovodňové ochrany a vést písemné záznamy o provedených kontrolách;
- e) Nájemce je povinen jednou za 6 měsíců provést odvíčkování a kompletní vyčištění šachty a dosedací plochy slupic a vést písemné záznamy o provedených čištěních;
- f) Nájemce je povinen před začátkem zimního období zajistit nezamrzlost kapaliny v šachtách pro slupice ošetřením nemrznoucí směsí s technickou specifikací: SOLANKA, roztok chloridu vápenatého s vodou, chemický vzorec CaCl_2 ;
- g) Nájemce je povinen zajistit za dodržení všech bezpečnostních a hygienických předpisů v přípustných nádobách provozní zásobu pohonných hmot pro diesel generátor - náhradní zdroj el. energie v objemu 100 litrů. V případě vyhlášení druhého stupně povodňové aktivity (ust. § 70 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění) je nájemce povinen zajistit bez zbytečného odkladu v přípustných nádobách dalších 200 litrů pohonných hmot pro diesel generátor;
- h) V případě nácviiku protipovodňových opatření je Nájemce povinen v termínu stanoveném v plánu výcviku nebo cvičení demontovat všechny nekolaudované prvky (stany, přístřešky, úložné kůlny aj.) umístěné Nájemcem na pozemcích tvořících Předmět nájmu. V případě vyhlášení prvního stupně povodňové aktivity je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu demontovat všechny nekolaudované prvky (stany, přístřešky, úložné kůlny aj.) umístěné Nájemcem na pozemcích tvořících Předmět nájmu. Smluvní strany se dohodly, že všechny výše uvedené povinnosti dle tohoto odstavce 5.16. plní Nájemce na své náklady.

5.17. Nájemce je povinen zajistit vlastní dozor nad bezpečností práce ve smyslu příslušných předpisů, zejména pak též soustavnou kontrolu dodržování zásad bezpečnosti práce jeho zaměstnanci.

5.18. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli na požádání vstup do prostor Předmětu nájmu za účelem kontroly, zda je Předmět nájmu užíván v souladu s touto Smlouvou.

- 5.19. Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli písemně veškeré změny týkající se jeho údajů uvedených v záhlaví této Smlouvy a změnu předmětu podnikání, a to nejpozději do jednoho kalendářního týdne poté, kdy tato změna nastane.
- 5.20. Nájemce odpovídá za veškeré škody vzniklé na Předmětu nájmu s výjimkou škod vzniklých v důsledku vyšší moci a škod, u kterých Nájemce prokáže, že je způsobil Pronajímatel. Nájemce je povinen nahradit vzniklé škody na Předmětu nájmu, za které odpovídá.
- 5.21. Nájemce nesmí v Předmětu nájmu ani jeho bezprostředním okolí způsobovat nepořádek a nečistoty ani skladovat žádné předměty či odkládat materiál, zboží nebo nepotřebné věci. V případě porušení této povinnosti je Nájemce povinen všechny výše uvedené nežádoucí věci a nečistoty neprodleně vlastním nákladem odstranit. Pro případ, že by Nájemce řádně a včas tyto své povinnosti neplnil, je Pronajímatel oprávněn zajistit jejich splnění na účet Nájemce.
- 5.22. Změny Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a pouze v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami. Pronajímatelem předem písemně odsouhlasené změny Předmětu nájmu je Nájemce povinen provádět pouze na základě pravomocného stavebního povolení (případně ohlášení, je-li takový postup v souladu se stavebními předpisy) anebo na základě jiného příslušného správního rozhodnutí. Veškerou projektovou dokumentaci je Nájemce povinen vždy předem předložit Pronajímateli k odsouhlasení. Součástí písemného souhlasu Pronajímatele se změnou Předmětu nájmu musí být zároveň odsouhlasení konkrétní výše nezbytně vynaložených nákladů na změny Předmětu nájmu a termín dokončení změn Předmětu nájmu. Odsouhlasení konkrétní výše nezbytně vynaložených nákladů není závazkem Pronajímatele k úhradě těchto nákladů Nájemci. Pokud v průběhu prací na změnách Předmětu nájmu nastane objektivní potřeba navýšit již odsouhlasenou výši nákladů na změnu Předmětu nájmu či prodloužit určený termín dokončení změn Předmětu nájmu, je Nájemce povinen takovou změnu projednat s Pronajímatelem a požádat o souhlas s novou výší nákladů a s aktualizovaným termínem dokončení předmětných prací. Nájemce je povinen vynaložené náklady Pronajímateli řádně doložit a vyúčtovat, a to nejpozději do 30 dní po sjednaném termínu pro dokončení změn Předmětu nájmu. Odsouhlasení nové výše nákladů na změnu Předmětu nájmu není ani závazkem Pronajímatele k úhradě těchto nákladů Nájemci, ani Nájemci nevzniká právo na vypořádání zhodnocení po skončení této smlouvy.

- 5.23. Nezbytné stavební úpravy nebo modernizace Předmětu nájmu nebo jeho části včetně technologického zařízení v době trvání nájmu budou předmětem samostatné dohody mezi smluvními stranami.
- 5.24. Způsob vypořádání případného zhodnocení Předmětu nájmu bude sjednán samostatnou dohodou mezi smluvními stranami, přičemž realizace jakýchkoliv změn Předmětu nájmu bez další dohody znamená, že Nájemce provedl změny Předmětu nájmu bez nároku na vypořádání zhodnocení. V případě, že mezi smluvními stranami nedojde k dohodě o způsobu vypořádání případného zhodnocení Předmětu nájmu, nemá na zhodnocení Nájemce nárok.
- 5.25. Provede-li Nájemce změny Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je Nájemce povinen po skončení nájmu uvést Předmět nájmu na své náklady do původního stavu. Tím není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu vzniklé škody.
- 5.26. Nájemce je povinen do jednoho měsíce ode dne převzetí Předmětu nájmu vypracovat a předložit Pronajímateli povodňový plán Předmětu nájmu, a to v souladu s náležitostmi dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění. Nájemce je povinen každoročně povodňový plán aktualizovat. Nájemce je povinen vždy k 31. 1. každého kalendářního roku předložit aktualizovaný povodňový plán Pronajímateli. V případě, že Nájemce poruší jakoukoli povinnost stanovenou v tomto odstavci, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč za každé jednotlivé porušení sjednaných povinností, a to i opakovaně.
- 5.27. Nájemce je povinen pojistit svůj majetek, který umístí do Předmětu nájmu a uzavřít pojištění pro případ své odpovědnosti za škodu, kterou by mohl způsobit Pronajímateli. Pronajímatel neodpovídá za škody na věcech vnesených do Předmětu nájmu Nájemcem.
- 5.28. Smluvní strany se výslovně dohodly, že Nájemce je povinen po celou dobu nájmu nepřetržitě zajišťovat ostrahu Předmětu nájmu a Slovanského ostrova. V případě zajištění ostrahy Předmětu nájmu a Slovanského ostrova prostřednictvím zaměstnanců Nájemce je tento povinen zajistit a Pronajímateli před podpisem této Smlouvy doložit, aby pověření zaměstnanci byli dostatečně kvalifikovaní.

V případě zajištění ostrahy Předmětu nájmu a Slovanského ostrova prostřednictvím třetí osoby je Nájemce povinen zajistit, aby tato třetí osoba měla dostatečnou praxi v poskytování ochrany majetku a účinnou pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu. V případě, že Nájemce nezajistí splnění podmínek pro zajištění ostrahy Předmětu nájmu a Slovanského ostrova dle tohoto odstavce, je povinen bez zbytečného odkladu závadný stav napravit, jinak odpovídá Pronajímateli za škodu, která porušením těchto povinností Nájemce vznikne.

5.29. Nájemce je povinen za podmínek ustanovení odstavce 5.31. zajišťovat ostrahu paláce Žofín nepřetržitě 24 hodin denně 7 dní v týdnu a ostrahu Slovanského ostrova v nočních hodinách mezi 22. hodinou večer a 6. hodinou ráno. Nájemce je povinen každý kalendářní den zajistit otevření přístupu na Slovanský ostrov v 6 hodin ráno a uzavření vstupní brány přes příjezdový most na Slovanský ostrov ve 23 hodin, případně bezprostředně po skončení konané akce. Pronajímatel je oprávněn požadovat na Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 100.000 Kč za každý den, kdy je v prodlení se splněním povinností dle odstavce 5.29. a 5.30. tohoto článku.

5.30. Nájemce je povinen ponechat dopravní značení na mostě na Slovanský ostrov tak, jak je umístěno ke dni účinnosti této Smlouvy po celou dobu jejího trvání, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

5.31. Nájemce je povinen umožnit bezplatný přístup pro pěší návštěvníky Slovanského ostrova, pro pracovníky obsluhující park, pro návštěvníky dětského hřiště a návštěvníky akcí Pronajímatele.

5.32. Pronajímatel je oprávněn požadovat na Nájemci za porušení kterékoliv povinnosti stanovené v tomto článku smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč za každé jednotlivé porušení sjednaných povinností, a to i opakovaně, v případě porušení ust. odst. 5.12. písm. f) tohoto článku ve výši 50.000 Kč za každé jednotlivé porušení, a to i opakovaně.

5.33. Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci plné a nerušené užívání Předmětu nájmu.

5.34. Pronajímatel je povinen zajistit opravy budovy a technologických zařízení, zejména:

- a) výmalba stropů,
- b) podstatné opravy parketových a mramorových podlah, případně výměna jejich neopravitelných částí,
- c) podstatné opravy oken a dveří, případně výměna jejich neopravitelných částí,
- d) podstatné opravy sanitárního zařízení, případně výměna jejich neopravitelných částí,
- e) opravy rozvodů vody, elektřiny a plynu,
- f) opravy odpadních a kanalizačních rozvodů včetně hloubkového čištění odpadní jímky,
- g) opravy technologických zařízení (osvětlení, vytápění, klimatizace, kotelna).

5.35. Smluvní strany se dohodly, že vzhledem k nadměrnému užívání výtahu z přízemí do Velkého sálu paláce Žofín se budou Pronajímatel s Nájemcem finančně podílet na opravách výtahu, případně výměně jeho neopravitelných částí, a to úhradou skutečně vynaložených nákladů rovným dílem.

5.36. V případě rekonstrukce Předmětu nájmu realizované Pronajímatelem je Nájemce povinen tyto nezbytné opravy strpět. Pronajímatel se zavazuje předem oznámit Nájemci předpokládaný termín prací. Smluvní strany se zavazují vyvinout maximální úsilí vedoucí k dohodě o harmonogramu prací. V případě, že doba rekonstrukce Předmětu nájmu nepřesáhne 14 kalendářních dnů v kalendářním roce, nemá Nájemce nárok na slevu z nájmu. Smluvní strany se dále dohodly, že Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli součinnost při realizačních pracích souvisejících s výměnou parket v přísálí Velkého sálu Paláce Žofín a dále při realizačních pracích souvisejících s obnovou, případně výměnou parket v oblasti pod pódiem ve Velkém sále Paláce Žofín. Nájemce se zavazuje umožnit realizaci prací uvedených v předchozí větě Pronajímateli a jím zmocněným subjektům s tím, že o termínu realizace těchto prací, předpokládaných, nikoli však výlučně, v prvním roce účinnosti této Smlouvy, Pronajímatel vyrozumí Nájemce 30 dní před jejich započítím, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

5.37. Pronajímatel neposkytuje nájemci žádné služby související s Předmětem nájmu.

5.38. V případě, že bude pro zajištění některé služby související s užíváním Předmětu nájmu nezbytná součinnost Pronajímatele, zavazuje se Pronajímatel takovou smlouvu uzavřít neprodleně poté, kdy smluvní strany uzavřou dodatek k této Smlouvě, ve kterém ujednájí rozsah takové služby a způsob úhrady nákladů na poskytování takové služby Nájemcem.

6. ZPŮSOB UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU NÁJEMCEM A PRÁVA PRONAJÍMATELE

- 6.1. Nájemce prohlašuje, že má dostatečné materiální, technické, osobní i profesionální možnosti a schopnosti zajistit v plném rozsahu kulturní a společenskou úroveň obsahové náplně využití všech prostor Předmětu nájmu v souladu s koncepcí, která je obsahem Koncepčního a realizačního plánu, který tvoří přílohu č. 5 této Smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel s ním uzavírá tuto Smlouvu s ohledem na prohlášení Nájemce uvedené v tomto odstavci.
- 6.2. Nájemce se zavazuje předkládat Pronajímateli prostřednictvím vedoucího odboru kultury MČ Praha 1 a v kopii zasílat Odboru technické a majetkové správy MČ Praha 1 vždy k prvnímu dni každého kalendářního čtvrtletí seznam plánovaných akcí v Předmětu nájmu a informace o jejich obsahu, termínu a dalších okolnostech jejich konání. Smluvní strany výslovně sjednaly, že tyto informace nejsou obchodním tajemstvím ve smyslu ust. § 504 občanského zákoníku. Nájemce souhlasí s oprávněním Pronajímatele vznášet připomínky či výhrady k seznamu plánovaných akcí, jejich obsahu, a případně dalším okolnostem, kdy je Pronajímatel oprávněn takové připomínky vznést do dvou měsíců od doručení jejich seznamu. Nájemce se zavazuje o těchto připomínkách či výhradách s Pronajímatelem komunikovat a oprávněné výhrady či připomínky zohlednit, neboť je třeba, aby byl řádně naplňován účel nájmu dle této Smlouvy. Nájemce výslovně souhlasí s oprávněním Pronajímatele (rozhodnutí Rady MČ Praha 1) zakázat realizaci některých dle stanoviska Pronajímatele nevhodných akcí a zavazuje se taková rozhodnutí Pronajímatele respektovat a podřídit se jim. V případě, že se Pronajímatel ve lhůtě dvou měsíců od doručení seznamu plánovaných akcí nevyjádří, má se za to, že s ním souhlasí.
- 6.3. Nájemce je povinen k žádosti Pronajímatele zajistit na Předmětu nájmu pořádání významných veřejných či obdobných prospěšných akcí, na podkladě předchozí písemné dohody uzavřené mezi Pronajímatelem a Nájemcem.
- 6.4. Pronajímatel má nárok žádat na Nájemci bezúplatné využití Malého sálu a Velkého sálu v Předmětu nájmu pro účel pořádání vlastních akcí, a to v průběhu jednoho kalendářního roku 15x Malý sál a 5x Velký sál. Pro tento účel smluvní strany ujednaly následující:

- a) Pronajímatel doručí Nájemci konkrétní rezervaci Malého a Velkého sálu vždy alespoň pět měsíců před požadovaným termínem jejich využití,
- b) Nájemce je povinen se písemně vyjádřit k rezervaci Pronajímatele nejpozději do 30 kalendářních dnů ode dne, kdy rezervaci Pronajímatele obdrží,
- c) potvrdí-li Nájemce ve svém vyjádření podle písm. b) tohoto odstavce písemně rezervaci Pronajímatele anebo nevyjádří-li se Nájemce včas k rezervaci Pronajímatele, platí, že Nájemce rezervaci Pronajímatele s uvedením Malého a Velkého sálu, termínů a konkrétního časového intervalu potvrdil,
- d) Nájemce je oprávněn ve svém vyjádření podle písm. b) tohoto odstavce odmítnout rezervaci Pronajímatele pouze z důvodu, že Pronajímatelem požadovaný termín a časový interval, uvedené v rezervaci Pronajímatele, je již rezervován pro jinou akci. V takovém případě se smluvní strany do 10 pracovních dnů písemně dohodnou na jiném vhodném termínu,
- e) Pronajímatel je oprávněn postoupit své právo na využití Malého a Velkého sálu dle podmínek sjednaných v tomto odstavci třetí osobě za účelem pořádání obecně prospěšných (nevýdělečných) akcí za shodných podmínek pro Pronajímatele dle tohoto odstavce,
- f) V případě, že se jednotlivá akce užívání Malého či Velkého sálu prodlouží přes půlnoc, sjednávají smluvní strany, že se v takovém případě takové užívání považuje pouze za jednu akci, a to včetně předchozí přípravy a následného úklidu (celkem tři kalendářní dny jsou považovány za jednu akci),
- g) Smluvní strany se výslovně dohodly na speciální úpravě sjednání akcí Pronajímatele - jednání Zastupitelstva městské části Praha 1 pro každý kalendářní rok nájmu, kdy se Nájemce zavazuje bez zbytečného odkladu potvrdit rezervaci min. 9 termínů ročně písemně sdělených zástupcem Pronajímatele vždy do konce předchozího kalendářního roku, a to bez naplnění podmínek sjednaných pod písmeny a) až d) tohoto odstavce.

6.5. Užívání Malého a Velkého sálu dle odstavce 6.4. této Smlouvy sjednávají smluvní strany jako bezúplatné (tzn. náklady na energie a další služby s výhradou zajištění cateringu jdou k tíži nájemce). Cateringové služby si zajistí Pronajímatel na svůj účet a Nájemce toto oprávnění Pronajímatele respektuje a zavazuje se Pronajímateli poskytnout veškerou potřebnou součinnost. V případě, že dle předchozí dohody smluvních stran bude cateringové služby zajišťovat na základě předchozí objednávky Pronajímatele Nájemce, pak je Pronajímatel povinen takovou objednávku doručit Nájemci nejméně 14 dní před konáním akce.

Náklady na cateringové služby zajištěné Nájemcem k objednavce Pronajímatele uhradí Pronajímatel do 30 dnů od doručení faktury Nájemcem.

- 6.6. Nájemce odpovídá v celém rozsahu za škodu způsobenou třetím osobám nerealizováním akcí, k nimž se smluvně zavázal. Účastníci výslovně prohlašují, že Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za porušení povinností Nájemcem vyplývajících ze smluvních vztahů nájemce se třetími osobami v souvislosti s pořádáním akcí v Předmětu nájmu.

7. JISTOTA

- 7.1. Před uzavřením této Smlouvy poukázal Nájemce Pronajímateli na jeho účet kauci ve výši 1.000.000 Kč (slovy: jeden milion korun českých) jako podmínku přijetí nabídky do Soutěže o nejvhodnější nabídku na uzavření nájemní smlouvy. Nájemce prohlašuje, že je i nadále osobou výlučně oprávněnou disponovat s předmětnou částkou kaucí. Smluvní strany ujednaly a shodně prohlašují, že částka složená na kauci představuje v souladu s ust. § 2254 občanského zákoníku část jistoty zajišťující závazky Nájemce z této Smlouvy.
- 7.2. Smluvní strany sjednaly jistotu ve výši tří měsíčních nájmů v celkové výši Nájemce je povinen ve lhůtě 10 pracovních dnů od uzavření smlouvy doplatit zbývající částku jistoty ve výši na účet Pronajímatele.
- 7.3. Smluvní strany se dohodly, že jistota bude Pronajímatelem použita na úhradu pohledávek, které vzniknou za Nájemcem podle této Smlouvy, tj. zejména pohledávek z titulu dlužného nájemného, nároku na zaplacení smluvních pokut, nákladů hrazených Pronajímatelem za nájemce, náhradu škody apod.
- 7.4. Pronajímatel je oprávněn z jistoty uspokojit veškeré své nároky, které mu vzniknou za Nájemcem z titulu této Smlouvy v případě, že jakákoli pohledávka Pronajímatele za Nájemcem bude více než 15 kalendářních dní po splatnosti. O každém čerpání jistoty je povinen Pronajímatel Nájemce písemně vyrozumět. V případě, že zůstatek jistoty bude činit méně než 25 % ročního nájemného hrazeného Nájemcem Pronajímateli podle této Smlouvy, je Nájemce povinen jistotu doplnit tak, aby činila 25 % ročního nájemného hrazeného Nájemcem, a to do deseti kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele.

7.5. V souvislosti s ukončením nájemního vztahu je Pronajímatel povinen Nájemci vrátit jistotu, resp. její část vyúčtovanou v souladu s ustanoveními této Smlouvy, a to do dvou měsíců ode dne, kdy Nájemce Předmět nájmu vyklidil a v řádném stavu protokolárně předal Pronajímateli.

7.6. Nájemce se zavazuje v případě porušení odst. 7.4, věta třetí této Smlouvy uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 % denně z částky, s jejíž úhradou je v prodlení.

8. SKONČENÍ NÁJMU

8.1. Nájem podle této Smlouvy skončí uplynutím sjednané doby nájmu.

8.2. Smluvní strany mohou nájemní vztah ukončit písemnou dohodou ke dni, na kterém se v této písemné dohodě dohodnou.

8.3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu písemnou výpovědí s dvouměsíční výpovědní lhůtou, pokud Nájemce hrubě poruší tyto povinnosti:

- a) Nájemce neprovádí veškerou běžnou údržbu Předmětu nájmu nebo nezbytnou opravu v souladu s ust. čl. 5. odst. 5.2. této Smlouvy, ačkoli byl k plnění těchto povinností Pronajímatelem písemně vyzván a tyto povinnosti nesplnil ani v dodatečně poskytnuté lhůtě,
- b) Nájemce neoznámí bez zbytečného odkladu Pronajímateli potřebu oprav Předmětu nájmu, k nimž je povinen Pronajímatel, nebo neumožní jejich provedení,
- c) Nájemce neoznámí Pronajímateli bez zbytečného odkladu poškození, ztrátu nebo zničení jakékoli části Předmětu nájmu,
- d) Nájemce nebude mít účinně sjednána pojištění uvedená v čl. 5 odst. 5.9. této Smlouvy či nepředloží ani k písemné výzvě Pronajímatele doklady o platném a účinném sjednání těchto pojištění,
- e) Nájemce neumožní k žádosti Pronajímatele prohlídku Předmětu nájmu v souladu s ust. čl. 5. odst. 5.10. této Smlouvy,
- f) Nájemce opakovaně neprovede zápisy do Knihy závad, oprav a údržby nebo poruší povinnost zasílat kopii Knihy závad, oprav a údržby technickoprovoznímu oddělení Pronajímatele za podmínek stanovených

v čl. 5. odst. 5.12. písm. f) této Smlouvy,

- g) Nájemce, jeho zaměstnanci či osoby, které se budou podílet na provozu a užívání Předmětu nájmu, opakovaně nedodrží právní předpisy týkající se Předmětu nájmu a veškeré záruční a servisní podmínky, jak jsou tyto povinnosti Nájemce specifikovány v čl. 5. odst. 5.12 písm. h) této Smlouvy,
- h) Nájemce nebude udržovat přístupovou cestu, komunikace a pozemky Předmětu nájmu v řádném stavu, jak jsou tyto povinnosti specifikovány v čl. 5. odst. 5.12. písm. i) této Smlouvy, a to ani k písemné výzvě Pronajímatele,
- ch) Nájemce nezajistí dodržování nočního klidu, jak je specifikováno v čl. 5. odst. 5.12. písm. j) této Smlouvy, a to ani k písemné výzvě Pronajímatele,
- i) Nájemce nezajistí řádné nakládání s odpadem nebo nepředloží k výzvě Pronajímatele smluvní dokumentaci a požadované doklady, jak je specifikováno v čl. 5. odst. 5.12. písm. k) této Smlouvy, a to ani k písemné výzvě Pronajímatele,
- j) Ovládající osoba Nájemce bude změněna bez předchozí dohody s Pronajímatelem.

8.4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu písemnou výpovědí bez výpovědní doby, pokud Nájemce poruší své povinnosti zvláště závažným způsobem, a to v těchto případech:

- a) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou, zejména s ust. čl. 2. odst. 2.1. této Smlouvy, ačkoli byl na porušení Smlouvy Pronajímatelem písemně upozorněn a byla mu poskytnuta přiměřená lhůta k nápravě jeho porušení, která marně uplynula,
- b) Nájemce užívá Předmět nájmu způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí zničení Předmětu nájmu,
- c) Nájemce provede na Předmětu nájmu změny bez souhlasu Pronajímatele a k žádosti Pronajímatele neuvede Předmět nájmu do původního stavu,
- d) Nájemce nezaplatil nájemné ani do splatnosti příštího nájemného, ačkoli byl Pronajímatelem k zaplacení dlužného nájemného písemně vyzván,
- e) Nájemce zřídí třetí osobě užívací právo k Předmětu nájmu nebo jeho části bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
- f) Nájemce postoupí tuto Smlouvu na třetí osobu a/nebo postoupí jakákoli práva a/nebo povinnosti vyplývající z této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, toto porušení nezahrnuje sjednávání cateringových služeb,
- g) Nájemce provede změny Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
- h) Nájemce nezajistí nepřetržitý přístup do skladu protipovodňových zábran

za podmínek specifikovaných v čl. 5.13. této Smlouvy;

- i) Nájemce nezajistí nepřetržitý přístup do vodovodní sítě pro odběr vody na závlahy za podmínek specifikovaných v čl. 5.14. této Smlouvy;
- j) Nájemce nezajistí pro Povodí Vltavy státní podnik přístup a nezbytný průjezd k plavební komoře za podmínek stanovených v čl. 5. odst. 5.15. této Smlouvy,
- k) Nájemce nebude řádně plnit své povinnosti specifikované v čl. 5 odst. 5.16. této Smlouvy,
- l) Nájemce nebude řádně plnit své povinnosti zajišťovat ostrahu Předmětu nájmu a Slovanského ostrova, specifikované v čl. 5. odst. 5.29 a odst. 5.30. této Smlouvy, a to ani k předchozí písemné výzvě Pronajímatele,
- m) Nájemce nepředloží Pronajímateli ani k jeho výzvě povodňový plán Předmětu nájmu, jak je specifikováno v čl. 5. odst. 5.26. této Smlouvy,
- n) Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, která je předmětem této Smlouvy,
- o) předmět nájmu nelze ze stavebnětechnického hlediska či pro pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu užívat či má být odstraněn nebo přestavěn tak, že takový stav brání dalšímu užívání Předmětu nájmu.

8.5. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu písemnou výpovědí s dvouměsíční výpovědní lhůtou, pokud:

- a) Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému účelu užívání,
- b) Pronajímatel hrubě porušoval jeho povinnosti vyplývající z této Smlouvy, ačkoli byl na porušení Nájemcem písemně upozorněn s poskytnutím přiměřené lhůty, která marně uplynula,
- c) Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, která je účelem nájmu podle této Smlouvy.

8.6. V případě výpovědi s výpovědní lhůtou začíná výpovědní lhůta běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bude písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Nájemce je v tomto případě povinen vyklidit Předmět nájmu a vyklizený předat Pronajímateli nejpozději v poslední den výpovědní lhůty, když předávání Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli započne následující pracovní den po doručení výpovědi této Smlouvy druhé smluvní straně.

8.7. V případě výpovědi bez výpovědní lhůty nájem končí dnem, kdy byla výpověď

doručena druhé smluvní straně. Nájemce je v tomto případě povinen vyklidit Předmět nájmu a vyklizený předat Pronajímateli nejpozději do 30 dnů ode dne doručení výpovědi. Předávání Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli započne následující pracovní den po doručení výpovědi této Smlouvy bez výpovědní doby druhé smluvní straně.

8.8. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, že:

- a) nabylo právní moci rozhodnutí o úpadku Nájemce nebo
- b) insolvenční návrh týkající se Nájemce byl soudem pravomocně zamítnut pro nedostatek majetku nebo
- c) v případě, že Nájemce vstoupí do likvidace.

8.9. V případě odstoupení od této Smlouvy nájem končí dnem, kdy bylo odstoupení doručeno druhé smluvní straně. Nájemce je v tomto případě povinen vyklidit Předmět nájmu a vyklizený předat Pronajímateli nejpozději do 30 dnů ode dne doručení odstoupení. Předávání Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli započne následující pracovní den po doručení odstoupení od této Smlouvy Nájemci.

8.10. Ke dni skončení nájemního vztahu dle této Smlouvy je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli v takovém stavu, v jakém jej převzal při uzavření této Smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání Předmětu nájmu bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran. Součástí předávacího protokolu bude seznam a stav vybavení a zařízení Předmětu nájmu, která jsou ve vlastnictví Pronajímatele, stav příslušných měřidel energií a soupis případných zjevných škod způsobených na Předmětu nájmu Nájemcem.

8.11. Pokud Nájemce po ukončení nájemního vztahu řádně nepředá Předmět nájmu Pronajímateli ani do 10 kalendářních dnů po skončení nájmu, je Nájemce povinen, kromě částky za užívání Předmětu nájmu ve výši nájemného dle této Smlouvy, uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každý den prodlení s předáním Předmětu nájmu Pronajímateli. Nárok Pronajímatele na náhradu škody tímto není dotčen.

8.12. Nájemce není oprávněn převést práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy na třetí osobu bez výslovného písemného předchozího souhlasu Pronajímatele, a

to ani v případě, že taková možnost převodu práv a povinností vyplývá z právních předpisů. Jakýkoliv převod práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy týkající se nájmu je právně neúčinný bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

9. DORUČOVÁNÍ

9.1. Pro případ vzájemného doručování si smluvní strany sjednaly, že doporučená zásilka odeslaná poštou druhé smluvní straně na její adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo na jinou adresu, kterou příjemce zásilky jejímu odesílateli předem písemně sdělil, je v případě, že není adresátem zásilky převzata, tomuto doručena desátým dnem od uložení zásilky u příslušné pošty, anebo v případě, že je adresátem zásilky její převzetí odmítnuto, je mu doručena dnem tohoto odmítnutí. Každá smluvní strana je povinna písemně informovat druhou smluvní stranu o změně svého sídla.

10. SANKČNÍ UJEDNÁNÍ

10.1. Smluvní pokuty podle příslušných ujednání této Smlouvy jsou splatné vždy ve lhůtě deseti kalendářních dnů ode dne, kdy oprávněná smluvní strana uplatnila u povinné smluvní strany nárok na její zaplacení, a to na účet oprávněné smluvní strany, uvedený v záhlaví této Smlouvy, pokud nebude oprávněnou smluvní stranou povinné smluvní straně písemně sdělen jiný bankovní účet, na který má být smluvní pokuta hrazena.

10.2. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen případný nárok Pronajímatele na náhradu škody.

10.3. Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu škody způsobenou porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a rovněž je oprávněn domáhat se náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

11. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 11.1. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 11.2. Smluvní strany prohlašují, že v případě, že by bylo shledáno některé ustanovení této Smlouvy neplatným, platnost ostatních ujednání této Smlouvy tím není dotčena. Pro postup smluvních stran upravený neplatným ustanovením budou použita ta ustanovení zákona, která jsou povaze neplatného ustanovení nejbližší.
- 11.3. Pokud by z jakéhokoliv důvodu, který smluvní strany při uzavírání této Smlouvy nepředvídaly, mohl být její účel zmařen, jsou smluvní strany povinny neprodleně, nejpozději však do 60 kalendářních dnů ode dne, kdy taková skutečnost vyjde najevo, upravit své právní vztahy tak, aby bylo dosaženo účelu této Smlouvy.
- 11.4. Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
- 11.5. Tato Smlouva může být změněna pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami. Pokud některá ze smluvních stran předloží návrh dodatku k této Smlouvě, zavazuje se druhá smluvní strana vyjádřit se k tomuto návrhu nejpozději do 60 kalendářních dnů ode dne jeho doručení. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy.
- 11.6. V případě sporů o obsah a plnění této Smlouvy jsou smluvní strany povinny vynaložit veškeré úsilí, které lze na nich spravedlivě požadovat, aby tyto spory byly řešeny smírnou cestou.
- 11.7. Smluvní strany připojují podpisy svých oprávněných zástupců na důkaz, že tato Smlouva byla uzavřena v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, obsah této Smlouvy je projevem pravé a svobodné vůle smluvních stran a tato Smlouva byla uzavřena určitě a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek či za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
- 11.8. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

- 11.9. Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla vedena v centrální evidenci smluv Pronajímatele, která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu této smlouvy a datu jejího podpisu a je přístupná v souladu se zák. č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím v platném znění.
- 11.10. Tato nájemní smlouva je vyhotovena v šesti vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží Pronajímatel a 3 vyhotovení Nájemce.
- 11.11. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této Smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí Pronajímatel.
- 11.12. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu s ust. zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.

V_____ dne _____

Nájemce

V_____ dne _____

Pronajímatel

Přílohy:

Příloha č. 1 - Situační plán Předmětu nájmu a parkovací plochy

Příloha č. 2 - Výpis z katastru nemovitostí a Geometrický plán č. 2880-16/2024
vyhotovitele GSG spol. s r.o.

Příloha č. 3 - Situační plán Slovanského ostrova

Příloha č. 4 - Výpis z obchodního rejstříku Nájemce

Příloha č. 5 - Koncepční a realizační plán Předmětu nájmu

Příloha č. 6 - usnesení Rady MČ Praha 1 č. ze dne o uzavření nájemní
smlouvy

Příloha č. 7 - Seznam vybavení a technologických zařízení Předmětu nájmu

Příloha č. 8 – Situační plán 1. podzemního podlaží