

**SMLOUVA  
O NÁJMU A VYUŽITÍ NEBYTOVÝCH A OSTATNÍCH PROSTOR  
V KOMPLEXU KLEMENTINA NÁRODNÍ KNIHOVNY ČR**

uzavřená mezi

**Národní knihovnou České republiky**

a

**DREYER s.r.o.**

Níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany:

**Národní knihovna České republiky,**  
státní příspěvková organizace zřízená Ministerstva kultury ČR  
se sídlem Klementinum 190, 110 01 Praha 1  
IČ: 00023221 DIČ: CZ00023221  
statutární orgán: Mgr. Vlastimil Ježek, generální ředitel  
bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen „Pronajímatel“)

a

**DREYER s.r.o.**  
se sídlem Olbrachtova 1589/1  
140 00 Praha 4  
IČ 63996782  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze  
oddíl C, vložka 39608  
jednatelkou RNDr. Drahomírou Prokšovou, jednatelkou  
bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen „Nájemce“)

(dále též jako „smluvní strany“ nebo „smluvní strana“)

uzavřely podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, zákona č. 513/1991 Sb. obchodní zákoník a zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky tuto smlouvu o nájmu a využití nebytových a ostatních prostor v komplexu Klementina Národní knihovny ČR (dále jen „Smlouva“)

## PREAMBULE

Pronajímatel je příslušný hospodařit s majetkem státu – areálem Klementina, který je národní kulturní památkou, na parcele č. 80, 81 a 82, kat. úz. Staré Město, obec Praha, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Pronajímatel má zájem na účelném a hospodárném využití areálu Klementina v souladu s příslušnými zákonnými ustanoveními, při zachování hlavního účelu, kterému Pronajímateli slouží.

Nájemce je podnikatelským subjektem s příslušným oprávněním k podnikání, schopným zajistit využití dále specifikovaných prostor v areálu Klementina v souladu s požadavky Pronajímatele způsobem vymezeným v této Smlouvě.

## VYMEZENÍ POJMŮ

Pro účely této Smlouvy mají dále uvedené pojmy následující význam:

<b>Pronajaté prostory</b>	Zrcadlová kaple včetně vymezených vnitřních přilehlých prostor dle čl. 1.2 Smlouvy nebo jejich část, nevyplývá-li ze Smlouvy jinak.
<b>Užívané prostory</b>	Veškeré prostory, včetně v předávacím protokolu výslovně vymezeného inventáře, které je Nájemce oprávněn užívat v prostoru Klementina na základě této Smlouvy nebo jejich část, nevyplývá-li ze Smlouvy jinak.
<b>Nájemné</b>	Dohodnutá pevná platba za užívání veškerých Užívaných prostor ve smyslu Smlouvy.
<b>Služby</b>	Veškeré služby spojené s využíváním Užívaných prostor a společných prostor Klementina, zejména odvoz odpadků, úklid, ostraha, vodné a stočné, teplo a elektrická energie, zajišťované a hrazené Pronajímatelem.
<b>Služby spojené s nájmem</b>	Smlouvou vymezené Služby spojené s Pronajatými prostory, které hradí Nájemce.
<b>Vstupenka</b>	Nájemcem prodaný doklad, umožňující účastníkovi vstup do Užívaných prostor za sjednaným účelem, který nebyl Nájemci vrácen proti vrácení ceny Vstupenky nebo Vstupného.
<b>Vstupné</b>	Úhrada za možnost vstupu do Užívaných prostor za sjednaným účelem.
<b>Servisní poplatky</b>	Servisními poplatky se rozumí částka účtována odděleně ke vstupnému za služby spojené s distribucí Vstupenek.
<b>Ostraha</b>	Zaměstnanci Pronajímatele nebo případně třetí osoby najaté Pronajímatelem, zajišťující provoz, zabezpečení a ochranu komplexu Klementina a jeho vnitřního vybavení.
<b>Den vyklizení</b>	Poslední den trvání Smlouvy.
<b>Zákon o majetku</b>	Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění.
<b>Zákon o nájmu nebytových prostor</b>	Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění.



## ČLÁNEK 1. PŘEDMĚT SMLOUVY

### 1.1. Obecné vymezení předmětu Smlouvy

- 1.1.1. Pronajímatel přenechá Nájemci k užívání vymezené prostory v areálu Klementina, a to podle povahy jejich užívání formou nájmu nebo jiného práva užívání, a Nájemce se zavazuje užívat tyto prostory způsobem vymezeným ve Smlouvě a platit Pronajímateli sjednanou úplatu. Není-li Smlouvou stanoveno jinak, právo užívání Užívaných prostor zahrnuje i právo užívat věci movité, které jsou umístěny v Užívaných prostorách a jsou uvedeny v předávacím protokolu.
- 1.1.2. Smluvní strany dohodly, že při užívání Užívaných prostor může Nájemce bezúplatně využívat i společné prostory v areálu Klementina, výtahy a WC, jejichž využití je potřebné pro naplnění účelu Smlouvy. Pronajímatel je povinen udržovat tyto společné prostory ve stavu způsobilém užívání.
- 1.1.3. Účelem Smlouvy je kulturní, společenské a obchodní využití Užívaných prostor, zejména provádění veřejných turistických prohlídek Astronomické věže a Barokního knihovního sálu, produkce hudebních děl v Zrcadlové kapli, pořádání vzdělávacích, přednáškových a kulturních akcí a další činnosti související s povahou Užívaných prostor a charakterem Klementina.
- 1.1.4. Předmětem podnikání Nájemce v Užívaných prostorách bude zejména agenturní činnost v oblasti kultury a umění, dále pak pořádání výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a podobných akcí, reklamní služby, marketingové služby a koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej a to v takovém maximálním rozsahu, který umožňuje důstojné a efektivní využití odpovídající charakteru Užívaných prostor jako památkově chráněného objektu.
- 1.1.5. Pronajímatel poskytuje Smlouvou Nájemci po dobu trvání smlouvy právo na uzavření smlouvy rozšiřující Užívané prostory, pokud Pronajímatel vyčlení další takové prostory k pronájmu nebo jinému užívání třetí osobou v prostoru Klementina. Pronajímatel je povinen nabídnout tyto prostory k účelu dle této Smlouvy přednostně Nájemci. Na písemnou nabídku Pronajímatele je Nájemce povinen odpovědět do 7 (sedmi) dnů ode dne jejího doručení. Po této lhůtě přednostní právo Nájemce zaniká. Pronajímatel v takovém případě není oprávněn nabídnout tyto prostory třetí osobě za výhodnějších podmínek, než za jakých je nabídnul Nájemci, to neplatí pro využití Užívaných prostor státem nebo státní organizací. V případě přijetí nabídky smluvní strany uzavřou dodatek ke Smlouvě za obdobných podmínek, za nichž je uzavírána tato Smlouva.

### 1.2. Pronájem Zrcadlové kaple

- 1.2.1. Pronajímatel přenechává Nájemci k užívání Zrcadlovou kapli a přilehlé vnitřní prostory, včetně veškerého vnitřního vybavení, jak je vymezena v příloze č. 1 Smlouvy. Soupis vnitřního vybavení, za které je sjednáno Nájemné, bude uveden v předávacím protokolu.



### **1.3. Užívání Divadelního nádvoří**

- 1.3.1. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání Divadelní nádvoří, včetně případného jeho vybavení, jak je vymezeno v příloze č. 2 Smlouvy, a to od Pondělí 0.00h do neděle 2.00h.
- 1.3.2. Nájemce bere na vědomí omezenou možnost užívání Divadelního nádvoří v roce 2007 až 2011. Smluvní strany se dohodly na slevě z Nájemného dle odst. 4.2.6.
- 1.3.3. Nájemce bere na vědomí a je povinen respektovat provoz trhů se starožitnostmi, které se konají na Divadelním nádvoří v neděli od 6.00 do 16.30 hodin, za dosud platných podmínek pro konání těchto trhů. Trhy se starožitnostmi jsou jejich pořadatelem Pavlem Konečným pořádány na základě smlouvy s Pronajímatelem. Smluvní strany se mohou dohodnout, že v budoucnu s pořadatelem trhů uzavře smlouvu Nájemce namísto Pronajímatele.

### **1.4. Barokní prohlídková trasa**

- 1.4.1. Pronajímatel poskytuje Nájemci výhradní právo provádět veřejné turistické prohlídky Barokní prohlídkové trasy, zahrnující Astronomickou věž, Barokní knihovni sál a pronajatou Zrcadlovou kapli. Barokní prohlídková trasa a prostory, kterými prochází, jsou vyznačeny v plánu, který je přílohou č. 3 Smlouvy.
- 1.4.2. Podmínky pro provozování Barokní prohlídkové trasy jsou uvedeny dále v kap. 5.8.
- 1.4.3. Nájemce je rovněž výlučně oprávněn komerčně využívat prostory tvořící Barokní prohlídkovou trasu, včetně celého Barokního knihovniho sálu (tj. celé místnosti označené na plánu v příloze č. 3 číslem 2.06, v celkové výměře 195 m<sup>2</sup>), i k jiným účelům, než je provádění veřejných turistických prohlídek. Využití prostor k tomuto jinému účelu (např. práce filmařů) bude prováděno podle možností převážně v době mimo provozní dobu a vždy s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje takový souhlas bezdůvodně neodepřít. Pro odstranění pochybností strany deklarují, že Pronajímatel nebude uvedené prostory po dobu trvání Smlouvy komerčně využívat ani takové právo neposkytne bez souhlasu Nájemce třetí osobě a Nájemce se zavazuje v případě jiného využití prostor respektovat jejich charakter i zájmy a povinnosti Pronajímatele. Pronajímatel vždy stanoví podmínky konání pro každou akci dle tohoto odstavce a Nájemce Pronajímateli vždy uhradí náklady, které mu s takovou akcí vzniknou.

### **1.5. Parkovací stání**

- 1.5.1. Pronajímatel poskytuje Nájemci právo užívat k plnění účelu Smlouvy tři (3) venkovní parkovací stání na parkovací ploše na určeném nádvoří Klementina, jak jsou vymezeny v plánu v příloze č. 4 Smlouvy.
- 1.5.2. V areálu Klementina budou vybudovány podzemní garáže. V případě, že by v budoucnu nebylo možné užívání parkovacích stání podle této kapitoly, budou Nájemci poskytnuta náhradou minimálně tři (3) parkovací místa v podzemních garážích za obvyklých podmínek, za jakých Nájemce užívá parkovací stání. Ukončení

užívání venkovních parkovacích stání a podmínky užívání parkovacích míst v podzemních garážích bude v takovém případě předmětem dodatku k této Smlouvě.

## ČLÁNEK 2. DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY

### 2.1. Doba trvání Smlouvy

2.1.1. Smlouva je uzavřena na dobu osmi (8) let od 2.1.2007. Možnost ukončení Smlouvy před uplynutím doby trvání Smlouvy je upravena dále v kap. 2.3.

### 2.2. Prodloužení doby trvání Smlouvy

2.2.1. Nájemce má právo na prodloužení doby trvání Smlouvy o nejvýše osm (8) let za splnění dále stanovených podmínek. Pokud se Nájemce rozhodne využít svého práva na prodloužení doby trvání Smlouvy nejdéle na dobu dalších osm (8) let, je povinen doručit o tom oznámení Pronajímateli nejpozději do konce sedmého (7) roku doby trvání Smlouvy.

2.2.2. Předpokladem prodloužení doby trvání Smlouvy je naplnění podmínek stanovených v § 27 odst. 1 a 2 Zákona o majetku. Prodloužení doby trvání Smlouvy bude provedeno dodatkem k této Smlouvě.

2.2.3. Právo na prodloužení doby trvání Smlouvy může být Nájemcem uplatněno i k části Užívaných prostor, není-li to v rozporu s účelem jejich užívání.

### 2.3. Předčasné ukončení Smlouvy

2.3.1. Doba trvání Smlouvy může být ukončena před uplynutím doby trvání Smlouvy podle kap. 2.1 nebo 2.2 dohodou smluvních stran nebo výpovědí.

2.3.2. Pronajímatel je oprávněn Smlouvu vypovědět z těchto důvodů:

- (a) Prodlení. Nájemce je v prodlení s úhradou jakékoliv platby na základě Smlouvy, a to déle než jeden (1) měsíc.
- (b) Účel užívání. Nájemce užívá Užívané prostory v hrubém rozporu s účelem Smlouvy nebo v důsledku porušení povinnosti Nájemcem prokazatelně hrozí, že Užívané prostory mohou být velmi podstatným způsobem poškozeny nebo zničeny.
- (c) Jiné porušení Smlouvy. Nájemce bez ohledu na písemné upozornění Pronajímatele neplní jiný závazek stanovený v této Smlouvě a takovéto porušení je podstatným porušením této Smlouvy ve smyslu platných právních předpisů České republiky.
- (d) Zákonná výpověď. Výpověď Smlouvy dle § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku státu, na základě kterého lze vypovědět Smlouvu nebo od ní odstoupit, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti anebo pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27. Tento výpovědní důvod se uplatní, pokud



potřebu Pronajímatele dle §27 nelze uspokojit na základě dohody s Nájemcem v rámci Smlouvy. Za tento výpovědní důvod nebudou považovány jakékoli nabídky třetích osob na zajištění činností obdobných činnosti Nájemce dle této smlouvy. Pronajímatel je povinen Nájemci zdůvodnit, v čem spočívá naplnění zákonem stanovených důvodů.

- (e) Jiné důvody. V případě, že z jiného právního předpisu (zejména občanský zákoník nebo Zákon o nájmu nebytových prostor) vyplývá právo výpovědi a toto právo nelze dohodou stran vyloučit.

2.3.3. Nájemce je oprávněn Smlouvu vypovědět z těchto důvodů:

- (a) Nemožnost užívání. Po převzetí Užívaných prostor je bez souhlasu Nájemce podstatně omezeno nebo vyloučeno jejich užívání po dobu delší než patnácti (15) po sobě bezprostředně následujících dní.
- (b) Čerpání Služeb. Nájemce nemohl déle než třicet (30) po sobě bezprostředně následujících dní či opakovaně v průběhu tři (3) po sobě bezprostředně následujících kalendářních měsíců v plném rozsahu čerpat Služby, ač tuto skutečnost Pronajímateli řádně oznámil a tento nedostatek vznikl výlučně z důvodů na straně Pronajímatele.
- (c) Ostatní případy. Pronajímatel opakovaně (nejméně 2x v jednom měsíci) porušuje své povinnosti vyplývající z této Smlouvy vůči Nájemci, který tak nemůže řádně užívat Užívané prostory dle této Smlouvy nebo v dalších případech stanovených právními předpisy.

2.3.4. Předpokladem podání výpovědi je písemná výzva zasláná doporučeně druhé smluvní straně k odstranění závad, zakládajících výpovědní důvod, s poskytnutím minimálně patnáctidenní lhůty k jejich odstranění. Výpověď může být dána teprve po marném uplynutí poskytnuté lhůty. To se netýká výpovědi podle odst. 2.3.2 písm. (d).

2.3.5. Výpovědní lhůta činí šest měsíců, s výjimkou výpovědi podle odst. 2.3.2 písm. (a), kde výpovědní lhůta činí jeden (1) měsíc a výpovědi podle odst. 2.3.2 písm. (d), kde výpovědní lhůta činí jeden (1) rok.

2.3.6. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem následujícího kalendářního měsíce po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta u výpovědi podle odst. 2.3.2 písm. (d) počíná běžet vždy od počátku roku následujícího po roku, ve kterém byla výpověď podána.

2.3.7. Ukončením Smlouvy zanikají veškeré případné podnájemní vztahy k Pronajatým prostorům.

2.3.8. Smlouva může být ukončena i ve vztahu k části Užívaných prostor, nebrání-li to využití zbývajících částí Užívaných prostor ke sjednanému účelu. Druhá smluvní strana má vždy možnost Smlouvu vypovědět ve vztahu ke zbývajícím částem Užívaných prostor. Výpovědní lhůta zde skončí stejným dnem jako u výpovědi k části Užívaných prostor.



## ČLÁNEK 3. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ UŽÍVANÝCH PROSTOR

### 3.1. Předání a převzetí Užívaných prostor na počátku Smlouvy

- 3.1.1. Užívané prostory budou Nájemci předány k užívání v souladu s touto Smlouvou na základě předávacího protokolu podepsaného oběma smluvními stranami, a to nejpozději do 2.1.2007. Pronajímatel vyzve Nájemce k převzetí Užívaných prostor s dostatečným předstihem (nejméně 7 dnů předem).
- 3.1.2. Předávací protokol, zachycující zjevně zjitelný stav Užívaných prostor a jejich vybavení ke dni předání Nájemci, bude po podpisu připojen k této Smlouvě jako její samostatná příloha. Pronajímatel je povinen počínat si tak, aby jeho činností nedošlo k podstatnějšímu zhoršení stavu a vybavení Užívaných prostor, s přihlédnutím k opotřebení odpovídajícímu účelu užívání.
- 3.1.3. V předávacím protokolu se zejména uvede:
- (a) stav Užívaných prostor;
  - (b) soupis drobných zjevně viditelných vad, které nebrání řádnému užívání Užívaných prostor v souladu s účelem Smlouvy, a které je třeba odstranit s uvedením lhůty k jejich odstranění;
  - (c) stav inventáře Pronajatých prostor (movité vybavení) včetně soupisu zjevně viditelných vad a poškození, které nebrání řádnému užívání inventáře nebo Užívaných prostor v souladu s účelem Smlouvy, a které je třeba odstranit s uvedením lhůty k jejich odstranění. V Předávacím protokolu bude výslovně uvedeno, které movité vybavení Pronajatých prostor je Nájemce oprávněn využívat;
  - (d) stav varhan a piana v Zrcadlové kapli;
  - (e) specifikace a počet klíčů, které budou vyhrazeny výhradně pro používání Nájemcem a uloženy na vrátnici u Ostrahy;
  - (f) stav měřidel pro dodávky energií do Zrcadlové kaple.
- 3.1.4. Skryté vady existující v době předání a převzetí Užívaných prostor a zjištěné později (neuvezené v předávacím protokolu) budou Pronajímatelem odstraněny bez zbytečného odkladu po zjištění vady s přihlédnutím k technickému charakteru a povaze vady na základě písemného oznámení Nájemce o existenci vady.
- 3.1.5. Nájemce je oprávněn odmítnout převzít Užívané prostory pouze pro závady nebo vady většího rozsahu, pro které nelze Užívané prostory řádně užívat v souladu s účelem Smlouvy. Obě smluvní strany se zavazují jednat v dobré víře za účelem dosažení shody ohledně vad, jejich charakteru, odstranění a převzetí Užívaných prostor k užívání dle Smlouvy. Nedojde-li k převzetí Užívaných prostor nebo nebude-li dosaženo shody, zda se jedná o drobné vady, které je možno odstranit neprodleně, nebo o závady či jiné vady, pro které není možno Užívané prostory převzít, potvrdí obě smluvní strany v předávacím protokolu nepřevzetí Užívaných prostor



s výslovným uvedením a popisem všech vad či důvodů, pro které nedošlo k předání a převzetí.

### **3.2. Prodlení s předáním Užívaných prostor**

- 3.2.1. V případě, že k předání Užívaných prostor nedojde v termínu podle odst. 3.1.1 a k prodlení došlo výhradně z důvodu na straně Pronajímatele, bude Nájemci poskytnuta sleva z Nájemného.
- 3.2.2. Vedle kompenzace podle předchozího odst. 3.2.1 je Pronajímatel povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,3 % z výše Nájemného za každý den prodlení s předáním Užívaných prostor.
- 3.2.3. Pronajímatel nebude v prodlení s povinností předat Užívané prostory, pokud ke zpoždění předání dojde z důvodu porušení smluvních nebo zákonných povinností Nájemce.

### **3.3. Předání a převzetí Užívaných prostor při skončení Smlouvy**

- 3.3.1. Nájemce je povinen v případě ukončení Smlouvy vyklidit Užívané prostory a předat je Pronajímateli nejpozději v Den vyklizení.
- 3.3.2. V případě prodlení Nájemce se splněním povinnosti podle předchozího odst. 3.3.1 je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3 % z výše Nájemného za každý den prodlení s vyklizením Užívaných prostor.
- 3.3.3. V případě, že Nájemce nevyklidí Užívané prostory ani ve lhůtě dvou (2) měsíců po Dni vyklizení, bude Pronajímatel oprávněn vyklidit Užívané prostory na náklady Nájemce. Za tímto účelem je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Užívaných prostor za asistence Policie České republiky; Nájemce s tím výslovně souhlasí.
- 3.3.4. O předání Užívaných prostor Pronajímateli po skončení Smlouvy bude Smluvními stranami vyhotoven a podepsán předávací protokol. O vadách zjištěných při předání platí obdobně ustanovení kap. 3.1.
- 3.3.5. Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, je Nájemce povinen předat Užívané prostory Pronajímateli ve stavu, v němž se Pronajaté prostory nacházely při předání podle kap. 3.1, s ohledem na opotřebení odpovídající užívání Pronajatých prostor k účelu podle Smlouvy a užívání ostatních Užívaných prostor jinými osobami než Nájemcem.
- 3.3.6. Nebudou-li Užívané prostory předány ve stavu a způsobem vyžadovaným touto Smlouvou, může Pronajímatel uvést Užívané prostory do stavu vyžadovaného Smlouvou na náklady Nájemce.
- 3.3.7. Pronajímatel neodpovídá Nájemci za jakoukoliv škodu vzniklou po uplynutí lhůty k předání, není-li tato škoda způsobena Pronajímatelem nebo nezpůsobil-li Pronajímatel alespoň částečně vznik zpoždění s předáním.

## ČLÁNEK 4. FINANČNÍ A PLATEBNÍ UJEDNÁNÍ

### 4.1. Platby Nájemce za užívání Užívaných prostor

4.1.1. Nájemce je povinen platit Pronajímateli za veškerá plnění na základě Smlouvy následující platby:

- (a) Nájemné podle kap. 4.2
- (b) Úhradu za Služby spojené s nájmem Pronajatých prostor podle kap. 4.3
- (c) Odvod z ceny Vstupenek podle kap. 4.4
- (d) Výnos ze Servisních poplatků podle kap. 4.5, bude-li to mezi stranami dohodnuto dodatkem ke smlouvě.

4.1.2. Za den uskutečnění jakékoliv platby podle této Smlouvy se považuje den, kdy je příslušná částka připsána ve prospěch bankovního účtu Pronajímatele č. [REDACTED], vedeného u Komerční banky, pobočka Praha 1 nebo jiného bankovního účtu Pronajímatele, který Pronajímatel písemně oznámí s tím, že toto oznámení se stane účinným po uplynutí patnácti (15) dnů od doručení tohoto oznámení.

4.1.3. Pokud Pronajímatel neobdrží nebo neidentifikuje příslušnou platbu Nájemce, je povinen o tom bezodkladně Nájemce informovat. Nájemce je povinen na základě tohoto oznámení do pěti (5) pracovních dní platbu dodatečně provést nebo prokázat, že příslušnou platbu již řádně provedl.

4.1.4. Všechny platby jsou uvedeny bez DPH. Budou-li to vyžadovat příslušné právní předpisy, bude Pronajímatel k jakékoli platbě Nájemce účtovat DPH v zákonné výši.

### 4.2. Nájemné

4.2.1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli po dobu trvání Smlouvy celkové Nájemné ve výši 7.200.000,- Kč ročně (slovy: sedmmilionůdvěstětisíc korun českých). Tato částka je vnitřně rozdělena na:

- (a) Nájemné z Pronajatých prostor ve výši [REDACTED]-Kč.
- (b) Úhradu za poskytnutí práva k užívání Divadelního nádvoří ve výši [REDACTED]-Kč,
- (c) Úhradu za poskytnutí práva k provozování Barokní prohlídkové trasy a jiné užívání místností tvořících Barokní prohlídkovou trasu ve výši [REDACTED]-Kč
- (d) Úhradu za poskytnutí práva k užívání parkovacích stání ve výši [REDACTED]-Kč
- (e) Nájemné za užívání movitých věcí v Zrcadlové kapli ve výši [REDACTED]-Kč

4.2.2. Nájemné je úhradou za právo užívat Užívané prostory včetně jejich příslušenství a jiného movitého vybavení, zaznamenaného v předávacím protokolu.



- 4.2.3. Smluvní strany se dohodly, že sjednané roční Nájemné bude rozloženo do měsíčních plateb dle platebního kalendáře uvedeného v příloze č. 5. Nájemné bude splatné vždy k dvacátému (20.) dni příslušného měsíce, za který se Nájemné platí, na základě daňového dokladu, vystaveného Pronajímatelem a doručeného Nájemci alespoň 15 dní před datem splatnosti.
- 4.2.4. Pronajímatel je oprávněn ročně upravit Nájemné v souladu se změnou Indexu spotřebitelských cen zveřejňovaného Českým statistickým úřadem, a to vždy o 100% meziročního nárůstu tohoto indexu za uplynulý kalendářní rok. Úpravu Nájemného uplatní Pronajímatel písemným oznámením Nájemci s uvedením částky, o kterou se Nájemné zvyšuje a novou výší Nájemného. Oznámení být odesláno bez zbytečného odkladu po zveřejnění Indexu spotřebitelských cen a musí obsahovat přesné procentní vyjádření růstu Indexu spotřebitelských cen zveřejňovaného Českým statistickým úřadem.
- 4.2.5. Pronajímatel je na základě oznámení podle předchozího odstavce povinen v bezprostředně následující fakturaci měsíční platby výši Nájemného upravit v souladu s oznámením o úpravě Nájemného a Nájemce je nadále povinen Nájemné dále řádně platit v této nové výši. Pokud v příslušném roce Pronajímatel neuplatní právo na úpravu Nájemného dohodnutým způsobem, byť tak učinit mohl, není tak oprávněn učinit později a toto právo zaniká.
- 4.2.6. Vzhledem k předpokládaným omezením Nájemce na rok 2007 až 2011 a nemožnosti užívat Divadelní nádvoří dle původních záměrů se smluvní strany dohodly na slevě z Nájemného pro rok 2007 ve výši 200.000,- Kč a pro následující roky do doby, než bude moci Nájemce užívat divadelní nádvoří po dobu celého týdne ve výši, která bude stanovena dodatkem k této Smlouvě, nejméně však 200.000,- Kč. Pronajímatel dále nejpozději k 1.1.2011 zajistí, aby Nájemce mohl užívat Divadelní nádvoří po dobu celého týdne ať již na základě práva k užívání nebo práva nájemního.

#### 4.3. Úhrada za Služby spojené s nájmem

- 4.3.1. Nájemce je povinen platit úhradu za Služby spojené s nájmem dle rozpisu, uvedeného v příloze č. 6, a úhradu za Služby, které na základě plnění této Smlouvy písemně objedná u Pronajímatele, a to v plné výši nákladů Pronajímatele na tyto Služby.
- 4.3.2. Odvoz odpadků bude Nájemcem hrazen paušální platbou. Vodné a stočné, teplo a elektrická energie budou Nájemcem hrazeny zálohově s ročním vyúčtováním. K tomu účelu jsou nebo budou v Pronajatých prostorách instalována příslušná měřidla. Úhrada za úklid Pronajatých prostor bude hrazena vždy na základě objednávky Nájemce dle skutečných nákladů Pronajímatele.
- 4.3.3. Úhrada za Služby spojené s nájmem (paušální i zálohová) bude každoročně Pronajímatelem upravována s tím, že podkladem bude vyúčtování dodavatelů těchto služeb. Zálohové platby Nájemce je Pronajímatel oprávněn upravit jednou ročně vždy poté, co obdrží vyúčtování těchto služeb od dodavatelů spolu s vyúčtováním těchto zálohově placených Služeb spojených s nájmem dle následujících odstavců Nájemci. Paušální platby je Pronajímatel oprávněn upravit vždy do 15 dne od konce předcházejícího kalendářního roku. Případné navýšení paušálních plateb musí



vycházet z navýšení cen dodavatelů těchto služeb oproti předcházejícímu období, které musí být doloženo.

- 4.3.4. Úhrady za Služby spojené s nájmem je Nájemce povinen hradit čtvrtletně předem na základě daňových dokladů vystavených Pronajímatelem a doručených Nájemci nejméně 10 dní před datem splatnosti, a to na bankovní účet Pronajímatele v něm uvedený. Splatnost úhrad za Služby je do 15. dne prvního měsíce čtvrtletí, na které je placeno. Tento den je i dnem zdanitelného plnění.
- 4.3.5. Skutečná výše úhrady za zálohově hrazené Služby spojené s nájmem se stanoví podle daňových dokladů dodavatelů těchto služeb. Zálohové platby budou vyúčtovány dle skutečného odběru Nájemce jednou ročně vždy po dodání vyúčtování příslušné služby jejím dodavatelem. Roční vyúčtování záloh za příslušnou Službu spojenou s nájmem bude provedeno na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem se 14 denní splatností ode dne písemného doručení Nájemci. V téže lhůtě vrátí Pronajímatel Nájemci případné přeplatky na příslušnou Službu spojenou s nájmem.
- 4.3.6. Při přeúčtování Služeb postupuje Pronajímatel dle platných právních předpisů.
- 4.3.7. Nájemce je oprávněn po předchozím schválení Pronajímatelem zavést do Užívaných prostor telefonní linku a přípojku na Internet. Pronajímatel s Nájemcem dohodnou případnou úhradu za zavedení linky postupem jako u stavebních prací realizovaných Nájemcem. Faktury budou poskytovatelem telekomunikačních služeb vystavovány na jméno Nájemce.
- 4.3.8. Nájemce je povinen zajistit v odůvodněných mimořádných případech na vlastní náklady mimořádný úklid nebo dodatečnou ostrahu nebo pořadatelskou službu při provádění prohlídek a produkci kulturních, společenských a dalších akcí podle Smlouvy, s výjimkou Ostrahy, kterou je podle Smlouvy povinen zajistit Pronajímatel. Bude-li to Pronajímatel požadovat, Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvy s dodavateli Služeb, se kterými má na stejný druh činnosti uzavřenou smlouvu Pronajímatel.

#### 4.4. Odvod z ceny Vstupenek

- 4.4.1. Nájemce se zavazuje odvádět Pronajímátele z ceny každé prodané Vstupenky částku ve výši 5,- Kč (slovy: pět korun českých).
- 4.4.2. Odvod z ceny Vstupenek vyúčtuje Nájemce čtvrtletně, vždy k poslednímu dni příslušného čtvrtletí a vyúčtování doručí Pronajímátele ve lhůtě 30 dnů od konce zúčtovacího období. Na základě provedeného a odsouhlaseného vyúčtování vystaví Pronajímatel Nájemci fakturu na příslušnou výši odvodu z ceny Vstupenek se splatností čtrnácti (14) dnů.

#### 4.5. Výnos ze Servisních poplatků

- 4.5.1. Nájemce se zavazuje odvádět Pronajímátele 25% výnosu ze Servisních poplatků, pokud počet prodaných Vstupenek v daném roce překročí výši osmdesát tisíc (80.000) kusů. Minimální výše Servisního poplatku činí 10 Kč. Smluvní strany si mohou vždy vzájemně dohodnout jinou minimální výši Servisního poplatku a podmínky jeho odvodu pro příslušný rok.



- 4.5.2. Nájemce řádně vyúčtuje výši odvodu k 31.12. příslušného roku a vyúčtování doručí Pronajímateli ve lhůtě 30 dnů od konce zúčtovacího období. Na základě provedeného a odsouhlaseného vyúčtování vystaví Pronajímatel Nájemci fakturu na příslušnou výši výnosu ze Servisních poplatků se splatností čtrnácti (14) dnů ode dne doručení faktury.

## ČLÁNEK 5. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN PŘI UŽÍVÁNÍ UŽÍVANÝCH PROSTOR

### 5.1. Práva a povinnosti Pronajímatele

- 5.1.1. Pronajímatel je povinen udržovat Užívané prostory a všechny s nimi související prostory, zejména společné prostory Klementina užívané i Nájemcem a přístupové cesty k těmto Užívaným prostorům, ve stavu způsobilém k řádnému užívání Užívaných prostor Nájemcem dle této Smlouvy a podle platných právních předpisů a v souvislosti s tím je povinen zejména:
- (a) Poskytnout Nájemci po dobu nájmu trvání Smlouvy Užívané prostory k nerušenému užívání v souladu s účelem a podmínkami této Smlouvy;
  - (b) Starat se řádně o Užívané prostory, zajišťovat kompletní běžnou údržbu, jakož i údržbu vyplývající z charakteru Užívaných prostor a jejich inventáře jako Národní kulturní památky a zajišťovat potřebné opravy, ošetrovací činnosti a restaurátorské práce;
  - (c) Udržovat v řádném funkčním stavu podstatné součásti Užívaných prostor a prostor souvisejících s nimi (zejména základní stavební části, vnější části obvodové zdi, střešní konstrukce, střešní plášť, parkovací plochy, stezky pro pěší a cesty pro vozidla, zelené plochy, přípojky inženýrských sítí k Užívaným prostorům). V zimních měsících je Pronajímatel povinen zajistit údržbu a posyp parkovacích ploch, stezek pro pěší a cest pro vozidla;
  - (d) Plně organizovat a provádět údržbu a revize, eventuálně výměnu médií a filtrů, které jsou potřebné či zákonem či jinými právními předpisy vyžadované, týkající se zejména vzduchotechniky, protipožárního zabezpečení, bezpečnostních zařízení, systému vytápění, elektroinstalace a náhrady osvětlovacích těles, nacházejících se v Užívaných prostorách.
  - (e) Zajistit nepřerušenu dodávku Služeb poskytovaných Nájemci v souvislosti s plněním Smlouvy. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv přerušení či zhoršení dodávky elektrické energie, tepla či vody z důvodů jiných než na jeho straně. Pronajímatel je však povinen, jakmile se o této skutečnosti dozví, učinit bezodkladně veškeré úkony nezbytně nutné k tomu, aby byla řádná dodávka elektrické energie, tepla či vody Nájemci co nejdříve obnovena.
- 5.1.2. Pronajímatel je povinen, pokud je to možné, při zajištění údržby a oprav a plnění jiných svých povinností nebo výkonu práv podle Smlouvy nebo jiné činnosti v areálu



Klementina postupovat tak, aby Nájemce nebyl omezen při užívání Užívaných prostor. Totéž platí při provádění rekonstrukce nebo stavebních úprav.

- 5.1.3. Pronajímatel je oprávněn za účelem zajištění plnění svých povinností a za účelem odstranění závad nebo nedostatků poskytovaných Služeb oznámených Nájemcem vstupovat do Užívaných prostor. Pokud by úpravy, opravy, případně jiná činnost v Užívaných prostorách mohly omezit řádné užívání Užívaných prostor Nájemcem, zavazuje se Pronajímatel předem informovat Nájemce o jaké úpravy, opravy nebo jiné činnosti se bude jednat, v jakých částech Užívaných prostor budou prováděny, předpokládanou dobu trvání a zamýšlenou dobu zahájení. O vstupu do Užívaných prostor je Pronajímatel povinen provést zápis v Knize vstupu, která bude uložena ve vratnici Pronajímatele. V Knize vstupu bude uvedeno, kdo vstoupil do Užívaných prostor, za jakým účelem a dobu od kdy do kdy se zde zdržoval.
- 5.1.4. V případě vzniku situace vyžadující bezodkladný zásah (např. v důsledku havarijního stavu) a hrozí-li nebezpečí z prodlení, může Pronajímatel vstoupit do Užívaných prostor, i kdyby mělo být omezeno řádné užívání Užívaných prostor Nájemcem, bez předchozího informování Nájemce. O tom rovněž vyhotoví zápis v Knize vstupu a o vstupu a důvodu informuje bez zbytečného odkladu Nájemce.

## 5.2. Práva a povinnosti Nájemce

- 5.2.1. Nájemce je oprávněn plně užívat Užívané prostory ke sjednanému účelu při dodržování sjednaných podmínek i všech podmínek, vyplývajících z platných právních předpisů.
- 5.2.2. Právo Nájemce k užívání Užívaných prostor je sjednáno jako nepřetržitě, s výjimkami uvedenými ve Smlouvě. Nájemce bude mít přístup a bude užívat Užívané prostory k činnosti podle Smlouvy po všechny dny v roce, zpravidla v provozní době od 6.00 do 23.00 hodin, nedohodne-li se s Pronajímatelem jinak. V průběhu provozní doby zabezpečí Pronajímatel otevření všech vstupů do komplexu Klementina, po jejím skočení zajistí ostrahu všech Užívaných prostor.
- 5.2.3. V mimořádných případech, kdy na straně Nájemce vznikne potřeba užívat Užívané prostory, s výjimkou parkovacích stání, také mimo provozní dobu, zašle Pronajímateli písemnou žádost o umožnění prodloužení provozní doby, a s přiměřeným časovým předstihem, zpravidla alespoň čtrnáct (14) dní předem, není-li akce již zahrnuta v plánu akcí podle kap. 7.2. V písemné žádosti se uvede termín, kdy má být provozní doba prodloužena, předpokládaná doba, o kterou má být provozní doba prodloužena, který vstup do komplexu Klementina má být zpřístupněn a důvod žádosti. Pronajímatel se zavazuje, že bez závažného důvodu prodloužení provozní doby neodmítne. Rozhodnutí o žádosti sdělí Nájemci do tří (3) dnů ode dne doručení žádosti o prodloužení provozní doby, v naléhavých případech pak bez zbytečného odkladu. Nájemce se zavazuje, že po dobu prodloužení provozní doby zabezpečí ostrahu zpřístupněného vchodu a neumožní do komplexu Klementina vstup žádným třetím osobám mimo návštěvníky dané akce.
- 5.2.4. Nájemce je povinen bezodkladně informovat Pronajímatele o každé závadě, kterou zjistil a o každém zjištěném nedostatku Služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním Užívaných prostor. Pokud tuto svou povinnost poruší, nemůže se Nájemce



domáhat na Pronajímatele náhrady škody, která mu v důsledku existence závad nebo nedostatků vznikne.

- 5.2.5. Pronajímatel je povinen odstranit uplatněnou závadu nebo nedostatek v nejkratším možném termínu. Jestliže i přes písemnou žádost Nájemce neprovede Pronajímatel opravu, údržbu nebo výměnu, za kterou dle této Smlouvy odpovídá, může Nájemce, nedojde-li k jiné dohodě smluvních stran, nechat provést tuto práci na náklady Pronajímatele, za podmínky respektování zákona o památkové péči a ostatních zákonů upravujících údržbu a opravy v památkově chráněných objektech. Náklady budou Nájemcem Pronajímateli přeúčtovány ve skutečné výši. Pronajímatel má právo na kontrolu vynaložených nákladů s ohledem na účelnost jejich vynaložení. Nájemce je oprávněn započít nárok na úhradu nákladů proti Nájemnému nebo jiné platbě.

### 5.3. Rekonstrukce

- 5.3.1. Po zahájení doby platnosti Smlouvy bude Pronajímatel provádět rekonstrukci Užívaných prostor dle věcného a časového harmonogramu realizace, který předloží Nájemci v přiměřeném časovém předstihu před zahájením rekonstrukce. V tomto oznámení uvede o jaké stavební úpravy, opravy nebo jiné stavební úkony se bude jednat, v jakých částech Užívaných prostor, předpokládanou dobu trvání a zamýšlenou dobu zahájení. Informační povinnost s bližší specifikací jednotlivých fází rekonstrukce trvá po celou dobu jejího provádění.

- 5.3.2. Pronajímatel vyvine maximální možné úsilí, aby při provádění rekonstrukce nebyl výkon práv Nájemce dle této Smlouvy rušen nad míru nezbytně nutnou a odpovídající prováděným stavebním pracím. Pronajímatel je povinen zajistit, aby třetí osoby nebyly omezeny v přístupu do Užívaných prostor a v užívání komunikací a chodníků byly omezeny jen v případech, kdy opravy nebo úpravy nelze provést jiným způsobem.

### 5.4. Stavební úpravy

- 5.4.1. Stavební úpravy, opravy, modernizace, instalace a úpravy rozvodů inženýrských sítí, počítačových sítí, kamerových systémů, anténních systémů, vestavěných a přistavěných skříní, podlahových krytí, reklamních a navigačních označení, zařízení apod. v Užívaných prostorách bude Pronajímatel provádět po předchozím oznámení Nájemci o jaké Stavební úpravy se bude jednat, v jakých částech Užívaných prostor budou prováděny, předpokládanou dobu trvání a zamýšlenou dobu zahájení. Ustanovení odst. 5.3.2 zde platí obdobně.
- 5.4.2. O každém vstupu do Užívaných prostor za účelem provedení stavebních úprav je Pronajímatel povinen provést zápis v Knize vstupu, která bude uložena ve vrátnici Pronajímatele. V Knize vstupu bude uvedeno, kdo vstoupil do Užívaných prostor, za jakým účelem a dobu od kdy do kdy se v Užívaných prostorách zdržoval. Za třetí osobu provádějící stavební úpravy bude provádět záznamy v Knize vstupu odpovědná osoba třetí osoby provádějící tyto Stavební úpravy.
- 5.4.3. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, případně i souhlasu příslušných orgánů státní správy, nesmí Nájemce provádět žádné stavební úpravy. Souhlas nesmí být Pronajímatelem bezdůvodně odmítnut. Pronajímatel může svůj souhlas podmínit tím, že Nájemce uvede příslušnou stavební úpravu do původního stavu ke Dni



vyklizení. Pronajímatel s Nájemcem uzavřou písemnou dohodu o provádění stavebních úprav a způsobu jejich úhrady.

#### **5.5. Vstup do Užívaných prostor Pronajímatelem**

5.5.1. Pronajímatel je oprávněn (vedle jiných oprávnění ke vstupu stanovených ve Smlouvě) vstupovat do Užívaných prostor za následujících podmínek a dle aktuální potřeby. Účelem takového vstupu může být zejména:

- (a) expedice knihovního fondu v Barokním knihovním sále
- (b) doplňování inventáře nebo exponátů
- (c) kontrola dodržování podmínek smlouvy

5.5.2. Pronajímatel je povinen provádět výše uvedené činnosti tak, aby nebylo narušeno užívání Užívaných prostor Nájemcem. Pokud by však výše uvedené činnosti, případně jiné činnosti, mohly omezit řádné užívání Užívaných prostor Nájemcem, zavazuje se Pronajímatel předem informovat Nájemce o jaké činnosti se bude jednat, v jakých částech Předmětu nájmu budou prováděny, předpokládanou dobu trvání a zamýšlenou dobu zahájení.

5.5.3. O každém vstupu je Pronajímatel provést zápis v Knize vstupu, která bude uložena ve vrátnici Pronajímatele. V Knize vstupu bude uvedeno, kdo vstoupil do Užívaných prostor, za jakým účelem a dobu od kdy do kdy se v Užívaných prostorách zdržoval.

#### **5.6. Užívání Užívaných prostor Pronajímatelem**

5.6.1. Pronajímatel je oprávněn po předchozí dohodě s Nájemcem užívat za podmínek níže uvedených Užívané prostory nebo jejich část.

5.6.2. Není-li dále uvedeno nebo mezi stranami dohodnuto jinak, mohou být Užívané prostory nebo jejich část poskytnuty do užívání Pronajímateli za stejných obchodních podmínek, za kterých by byly poskytnuty Nájemcem třetím osobám. Pronajímatel zašle Nájemci písemnou žádost o poskytnutí Užívaných prostor nejméně dva (2) měsíce předem. Nájemce se zavazuje, že bez závažného důvodu užívání Užívaných prostor nebo jejich části neodmítne. Rozhodnutí o žádosti sdělí Nájemce Pronajímateli do pěti (5) dnů ode dne doručení žádosti o možnost užívání Užívaných prostor nebo jejich částí Pronajímatelem.

5.6.3. Nájemce se zavazuje dvakrát ročně umožnit volný vstup Pronajímateli, jeho zaměstnancům a hostům do všech Užívaných prostor a uspořádat pro jmenované osoby koncert, případně další doprovodné akce. Volný vstup bude realizován při příležitosti Tříkrálových setkání (první pátek v lednu od 15 do 22 hodin) a Vánočního setkání se zaměstnanci (jeden den v termínu od 6. do 20.12. od 14 do 17 hodin).

5.6.4. Nájemce dále poskytne Pronajímateli volný přístup do Užívaných prostor dle potřeby, maximálně však jedenkrát (1x) měsíčně, zpravidla kolem dvacátého dne v měsíci, za účelem jejich prohlídky hosty Pronajímatele. Volný přístup nezahrnuje účast



na kulturních akcích. Termín volného přístupu bude Pronajímatelem sdělen s dostatečným časovým předstihem podle povahy akce.

#### **5.7. Nemožnost užívání Užívaných prostor Nájemcem**

Smluvní strany se dohodly na slevách z Nájemného po dobu, kdy Nájemce nebude moci užívat Užívané prostory nebo jejich část dle této Smlouvy vůbec nebo omezeně, zejména z důvodu rekonstrukce, stavebních úprav, údržby a oprav, nezajištění dodávky Služeb nebo jiného porušení Smlouvy nebo výkonu práva ze strany Pronajímatele nebo jiné činnosti Pronajímatele ovlivňující užívání Užívaných prostor Nájemcem. Tím není dotčeno právo Nájemce na náhradu škody.

#### **5.8. Zvláštní podmínky provozování Barokní prohlídkové trasy**

- 5.8.1. Veřejné turistické prohlídky Barokní prohlídkové trasy budou prováděny v provozní době Klementina (viz odst. 5.2.2), nebude-li mezi smluvními stranami dohodnuto jinak (viz odst. 5.2.3).
- 5.8.2. Nájemce je povinen řídit se pokyny Pronajímatele týkajícími se zajištění bezpečnosti osob a majetku při provádění veřejných turistických prohlídek, jinak odpovídá za škodu vzniklou v důsledku nedodržení těchto pokynů. Pokyny je Pronajímatel povinen písemně Nájemci sdělit. Pokyny Pronajímatele nesmí být v rozporu s právy Nájemce dle této Smlouvy nebo výkon práv fakticky nebo ekonomicky vylučovat.
- 5.8.3. Nájemce se zavazuje provádět veřejné turistické prohlídky Barokní prohlídkové trasy v maximálním počtu 25 návštěvníků v jedné skupině, s přiměřeným odstupem mezi skupinami umožňujícím Ostraze Pronajímatele dohled nad návštěvníky.

### **ČLÁNEK 6. DALŠÍ UJEDNÁNÍ**

#### **6.1. Centrální distribuce Vstupenek**

- 6.1.1. Na veškeré kulturní, vzdělávací a obchodní akce pořádané v Užívaných prostorách Nájemcem, podnájemci nebo dalšími osobami na základě této Smlouvy bude Nájemcem zajištěna centrální distribuce Vstupenek v Informačním a prodejním centru. Nájemce zajistí tisk Vstupenek a jejich distribuci.
- 6.1.2. Pronajímatel souhlasí s využitím předsálí Zrcadlové kaple pro vybudování Informačního a prodejního centra, kde bude umístěn terminál pro distribuci Vstupenek a propagační či jiné materiály týkající se Klementina. V Informačním a prodejním centru bude Pronajímatelem zajištěn přístup na Internet a přípojka telefonní linky, pokud to bude technicky proveditelné. Informační a prodejní centrum bude po nalezení jiných vhodných prostor Pronajímatelem do těchto prostor přemístěno.
- 6.1.3. Pronajímatel souhlasí s umístěním mobilního prodejního místa, tzv. ticketpointu, v průjezdu z areálu Klementina do Karlovy ul. č.1. Dále se Pronajímatel zavazuje, že do 31.1.2007 zažádá příslušný úřad o možnost umístění dalších ticketpointů, a to v průchodu na Mariánské náměstí a do Křížovnické ulice. Pronajímatel souhlasí s umístěním propagačního poutače v areálu Klementina.



## **6.2. Podnájem, postoupení práv, spolupráce s třetími osobami**

- 6.2.1. Nájemce je oprávněn dát do podnájmu nebo jinak umožnit užití Užívaných prostor třetím osobám, s výjimkou dle odst. 6.2.3, pouze s písemným souhlasem Pronajímatele a Ministerstva kultury ČR. Pokud Pronajímatel s navrhovaným podnájemem souhlasí, zavazuje se podat Ministerstvu kultury žádost o souhlas s podnájemem, bude-li o udělení souhlasu Nájemcem požádán. Po dobu podnájmu bude Nájemce i nadále odpovídat za plnění dle této Smlouvy.
- 6.2.2. Postoupení práv a povinností ze Smlouvy v celém rozsahu nebo jejích částí na třetí osobu jednou smluvní stranou je možné pouze s předchozím písemným souhlasem druhé smluvní strany.
- 6.2.3. Nájemce je oprávněn při realizaci práv z této Smlouvy spolupracovat s třetími osobami na plnění této Smlouvy a umožnit jim užití Užívaných prostor pro účely pořádání kulturních a jiných akcí ve smyslu účelu a za podmínek této Smlouvy. Nájemce však vždy odpovídá Pronajímateli za splnění veškerých povinností dle této Smlouvy.

## **6.3. Pojištění**

Nájemce se zavazuje uzavřít přiměřené pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou na Užívaných prostorách a jejich vybavení a takové pojištění po celou dobu platnosti této Smlouvy udržovat a řádně platit pojistné. Nájemce se zavazuje převést na Pronajímatele jakoukoli pohledávku na plnění z pojistné smlouvy, týkající se škod, vzniklých Pronajímateli a poskytnout Pronajímateli veškerou potřebnou součinnost k jejímu vymožení. Pronajímatel se zavazuje veškeré částky, které mu budou z pojištění případně vyplaceny jako pojistné plnění, použít na odstranění vzniklých škod.

## **6.4. Ostraha, zabezpečovací zařízení**

- 6.4.1. Pronajímatel zajišťuje každodenní provoz a zabezpečení komplexu Klementina prostřednictvím Ostrahy.
- 6.4.2. Každý člen Ostrahy s použitím svého přiděleného kódu ovládá EZS a je odpovědný za správnou funkci tohoto bezpečnostního zařízení. Tím se zejména rozumí aktivace a deaktivace bezpečnostních zón při vstupech do střežených prostor. Za tímto účelem se může účastnit veřejných turistických prohlídek provozovaných Nájemcem. Současně v průběhu veřejných turistických prohlídek pomáhá zajišťovat režim pohybu návštěvníků po prohlídkové trase, ochranu majetku Pronajímatele a dodržování dalších pravidel provozu a bezpečnosti.
- 6.4.3. Po ukončení provozní doby zkontroluje Ostraha stav Užívaných prostor včetně stavu inventáře a provede zápis v Knize provozu. Ostraha zabezpečuje Užívané prostory v době mimo provozní dobu.
- 6.4.4. Pronajímatel je povinen zavést dle vlastního uvážení dostatečná bezpečnostní opatření k zajištění bezpečnosti osob a majetku v Užívaných prostorách (zamykání prostor, kamerový systém, Ostraha apod.)



## 6.5. Provozní, ochranné a bezpečnostní zásady

- 6.5.1. Nájemce bere na vědomí povinnost dodržovat zákaz kouření ve všech vnitřních prostorách Klementina, s výjimkou míst k tomu vyhrazených a označených tak Pronajímatelem. Nájemce zajistí všemi požadovatelnými prostředky, aby tento zákaz dodržovali i jeho zaměstnanci, obchodní partneři a návštěvníci Užívaných prostor.
- 6.5.2. Nájemce učiní přiměřená opatření k zabezpečení, aby návštěvníci Užívaných prostor nepořizovali fotografické snímky a obrazové záznamy vnitřních prostor Klementina a nedotýkali se vystavených exponátů a jiného inventáře. Za tímto účelem se veřejných turistických prohlídek může účastnit také Ostraha Pronajímatele, která zajišťuje ochranu majetku Pronajímatele před poškozením a odcizením a dbá na dodržování zákazu pořizování fotografických snímků a obrazových záznamů, jakož i dalších pravidel provozu a bezpečnosti v souladu s odst. 6.4.
- 6.5.3. Nájemce bere na vědomí, že elektrické vedení v Užívaných prostorách neumožňuje zapojení zařízení s vyšší spotřebou energie. Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebude instalovat v Užívaných prostorách spotřebiče nebo jiná zařízení, která výrazněji ovlivňují spotřebu vody nebo elektrické energie.
- 6.5.4. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajišťovat odbornou údržbu a ladění klavíru v potřebném rozsahu, a to alespoň jednou (1) měsíčně. Pronajímatel se zavazuje na vlastní náklady zajišťovat údržbu a intonování varhan v potřebném rozsahu, a to alespoň jednou (1) ročně.
- 6.5.5. Pronajímatel se dále zavazuje Nájemci předat dle možnosti následující dokumenty:
- (a) Požární evakuační plán
  - (b) Organizace a zajištění požární ochrany v NK
  - (c) Bezpečnost a ochrana zdraví při práci
  - (d) Krizové řízení za stavu ohrožení NK ČR
  - (e) Provozní řád NK ČR pro užívání Užívaných prostor a v nich umístěných věcí movitých
- 6.5.6. Nájemce se zavazuje zajistit dodržování předpisů BOZP a PO sám i osobami, které se s jeho souhlasem v prostorech zdržují.

## 6.6. Odpovědnost za škodu

- 6.6.1. Odpovědnost za škodu se řídí příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku.
- 6.6.2. Nájemce odpovídá za škodu, která byla způsobena na majetku Pronajímatele v Užívaných prostorách, je-li tato škoda prokazatelně způsobena Nájemcem nebo návštěvníky akcí pořádaných Nájemcem v Užívaných prostorách. Nájemce je povinen uzavřít pojištění podle kap. 6.3.

- 6.6.3. Odpovědnost Nájemce nesmí být rozšiřována stanovením povinností v dokumentech, které je podle Smlouvy Pronajímatel oprávněn vydat. Ustanovení Smlouvy má před těmito dokumenty vždy přednost. Povinnosti obsažené v těchto dokumentech mohou pouze konkretizovat povinnosti Nájemce, které pro něj vyplývají ze Smlouvy nebo z právních předpisů, stanovení nových povinností je vyloučeno.

## ČLÁNEK 7. PROPAGACE A MARKETING, PLÁN AKCÍ

### 7.1. Propagace a marketing

- 7.1.1. Komplexní zabezpečení marketingových a P.R. aktivit náleží do působnosti Úseku komunikace Pronajímatele.
- 7.1.2. Smluvní strany se dohodly, že budou spolupracovat na rozšíření dosavadního rozsahu propagace komplexu Klementina jako kulturního centra. Ve vzájemné součinnosti bude zpracován a odsouhlasen roční plán marketingových a P.R. aktivit a jejich rozpočet (dále jen „Roční plán“). Roční plán bude zpracován vždy k 1.listopadu předcházejícího roku, pro který je Roční plán zpracováván s tím, že pro rok 2007 bude zpracován do 31.1.2007. Smluvní strany se dohodly, že pro rok 2007 bude v Ročním plánu zahrnuto zejména:
- (a) vytvoření navigačního systému
  - (b) zviditelnění vstupů
  - (c) vytvoření loga Klementina
- 7.1.3. Náklady na marketingové a P.R. aktivity schválené Ročním plánem hradí Pronajímatel. Nájemce není oprávněn požadovat jakékoli náklady jím vynaložené na tuto činnost, pokud k tomu Pronajímatel předem nedá písemný souhlas. Náklady na vlastní marketingové a P.R. aktivity nad rámec schváleného Ročního plánu nese smluvní strana, která je vynaložila.
- 7.1.4. Nájemce se zavazuje všemi dostupnými prostředky podílet na zvedání prestiže Klementina.“
- 7.1.5. Pronajímatel může Nájemci dát pokyn nebo souhlas, aby využil v rámci propagace své činnosti dle této Smlouvy i logo Klementina, případně aby postupoval dle jednotných designových pravidel Pronajímatele pro tvorbu propagačních a informačních materiálů týkajících se Klementina, budou-li k dispozici. Pronajímatel za tímto účelem poskytne Nájemci veškerá potřebná práva.
- 7.1.6. Nájemce se dále zavazuje, že veškerou obsahovou a grafickou náplň vlastních propagačních a informačních materiálů, včetně znění odborných výkladů, nechá autorizovat příslušným odborným pracovištěm Pronajímatele.



## 7.2. Plán akcí

- 7.2.1. Nájemce se zavazuje předkládat Pronajímateli nejméně jeden (1) měsíc předem plán kulturních, vzdělávacích a obchodních akcí v Užívaných prostorách ke schválení. Pronajímatel se zavazuje, že souhlas nebude bez závažného důvodu odmítnut. Vyjádření k plánovaným akcím doručí Nájemci ve lhůtě pěti (5) dnů ode dne doručení plánu akcí ke schválení. Pokud se v této lhůtě nevyjádří, má se za to, že plán akcí byl schválen.
- 7.2.2. Nájemce si vyhrazuje právo změny a náhrady programu schváleného plánu akcí z důvodu nepředvidatelných událostí. O těchto změnách je povinen Pronajímatele informovat.

## ČLÁNEK 8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

### 8.1. Platnost a účinnost

Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

### 8.2. Právní nástupci

Tato Smlouva je závazná pro Smluvní strany a jejich právní nástupce a zároveň opravňuje právní nástupce smluvních stran.

### 8.3. Smluvní pokuty

Ustanoveními o smluvních pokutách není dotčen nárok na náhradu škody ve výši přesahující sjednanou smluvní pokutu.

### 8.4. Doručování

- 8.4.1. Jakékoliv oznámení, žádost či jiné sdělení, jež má být učiněno či dáno smluvní straně dle této Smlouvy, bude učiněno či dáno písemně. Toto oznámení, žádost či jiné sdělení bude, pokud z této Smlouvy nevyplývá jinak, považováno za řádně dané nebo učiněné druhé smluvní straně, bude-li doručeno osobně, doporučeně poštou, kurýrní službou nebo faxem na dále uvedenou adresu příslušné smluvní strany nebo na takovou jinou adresu, kterou tato příslušná smluvní strana určí v oznámení zaslaném druhé smluvní straně:

#### **Pronajímatel:**

Adresa: Klementinum 190, 110 01 Praha 1

Fax: + [redacted]

Kontaktní osoby: [redacted]

#### **Nájemce:**

Adresa: Olbrachtova 1589/1, 140 00 Praha 4

Fax: + [redacted]

Kontaktní osoby: [redacted]

8.4.2. Jakékoliv oznámení podle této Smlouvy bude považováno za doručené:

- (a) dnem fyzického předání oznámení, je-li oznámení zasíláno prostřednictvím kurýra nebo doručováno osobně
- (b) dnem doručení potvrzeným na doručence, je-li oznámení zasíláno poštou
- (c) dnem doručení s následným potvrzením neporušeného doručení, v případech, kdy oznámení bylo doručováno faxem
- (d) dnem, kdy bude v případě, že doručování výše uvedeným způsobem nebude z jakéhokoliv důvodu možné, oznámení zasláno poštou na adresu uvedenou shora uvedeným způsobem anebo na adresu sídla uvedeného příslušné smluvní strany (bude-li odlišná), avšak k jeho převzetí z jakéhokoliv důvodu nedojde, a to ani ve lhůtě pěti (5) pracovních dnů od jeho uložení na příslušném poštovním úřadu.

8.4.3. Výše uvedené adresy a telekomunikační spojení mohou být měněna jednostranným písemným oznámením doručeným druhé smluvní straně s tím, že takováto změna se stane účinnou uplynutím deseti (10) dnů od doručení takového oznámení.

8.4.4. V případě urgentních zpráv, které nesnesou odkladu, nemusí být pro účely bezodkladného oznámení sdělované skutečnosti dodržena písemná forma komunikace a připouští se jakákoliv forma účinné komunikace smluvních stran, zejména komunikace prostřednictvím telefonu. Toto oznámení však musí být následně písemně potvrzeno v souladu s výše uvedenými pravidly oznamování mezi smluvními stranami.

### 8.5. Oddělitelnost

Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným nebo nevymahatelným, nedotýká se tato neplatnost nebo nevymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit do deseti (10) pracovních dnů po doručení výzvy druhé smluvní strany neplatné nebo nevymahatelné ustanovení ustanovením platným a vymahatelným se stejným nebo obdobným obchodním a právním smyslem, případně uzavřít novou smlouvu.

### 8.6. Stejnopisy

Tato Smlouva je vyhotovena v pěti (5) stejnopisech, z nichž každý bude považován za prvopis. Tři (3) stejnopisy obdrží Pronajímatel a dva (2) stejnopisy obdrží Nájemce.

### 8.7. Řešení sporů

Veškeré spory mezi smluvními stranami vznikající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny pokud možno nejprve smírnou cestou. Nebude-li smírného řešení dosaženo, budou spory s konečnou platností vyřešeny příslušným soudem České republiky.

### 8.8. Rozhodné právo



Tato Smlouva a spory z ní vzniklé, se řídí právními předpisy České republiky.

#### 8.9. Změna Smlouvy

Tato Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými Dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.

#### 8.10. Přílohy

Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:

1. Plánek a popis Zrcadlové kaple
2. Plánek a popis Divadelního nádvoří
3. Plánek a popis Barokní prohlídkové trasy
4. Plánek a popis Parkovacích stání
5. Platební kalendář
6. Rozpis Služeb na rok 2007

Obě smluvní strany tímto prohlašují, že neexistuje žádné ústní jednání, smlouva či jiné řízení některé smluvní strany, které by nepříznivě ovlivnilo výkon jakýchkoliv práv a povinností dle této Smlouvy.

Na důkaz toho, že smluvní strany s obsahem této Smlouvy souhlasí, rozumí jí a zavazují se k jejímu plnění, připojují své podpisy a prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle.

V Praze dne 21.12.2006

V Praze dne 21.12.2006



Národní knihovna České republiky  
Mgr. Vlastimil Ježek, generální ředitel



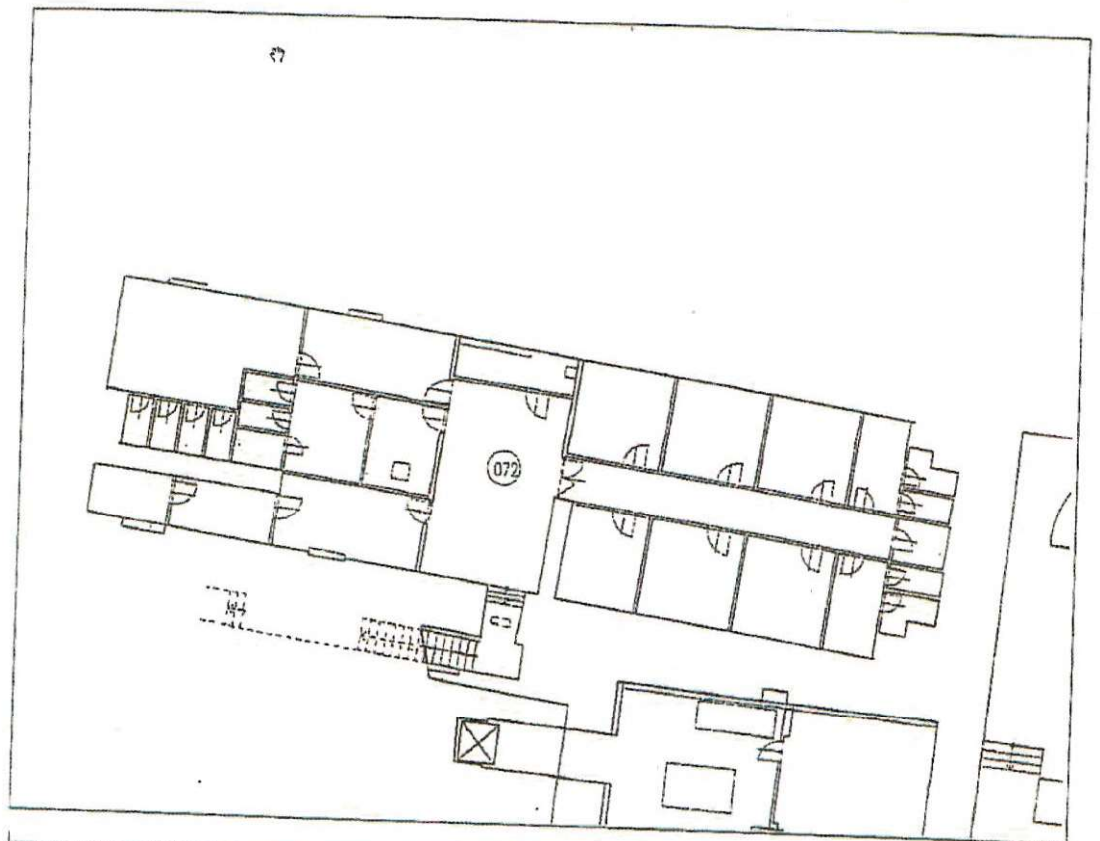
DREYER s.r.o.  
RNDr. Drahomíra Prokšová, jednatel



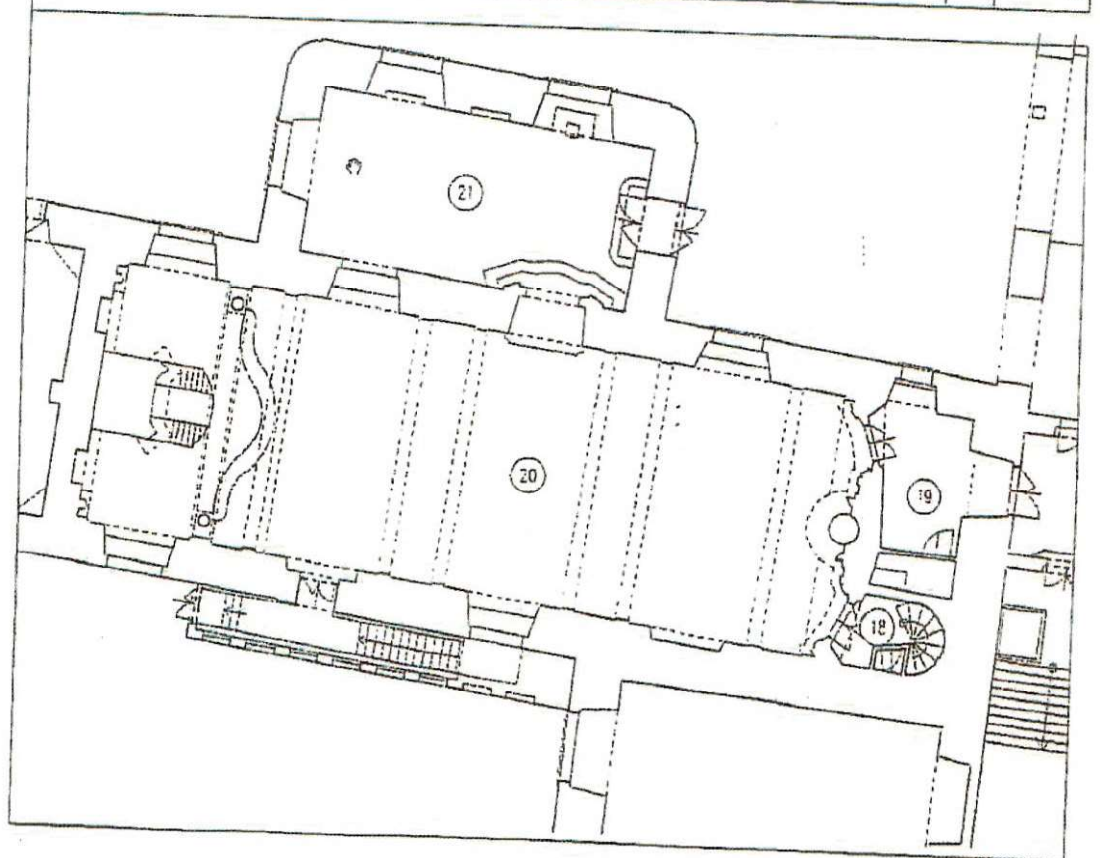


# Příloha č.1 - Půdorysy zrcadlové kaple

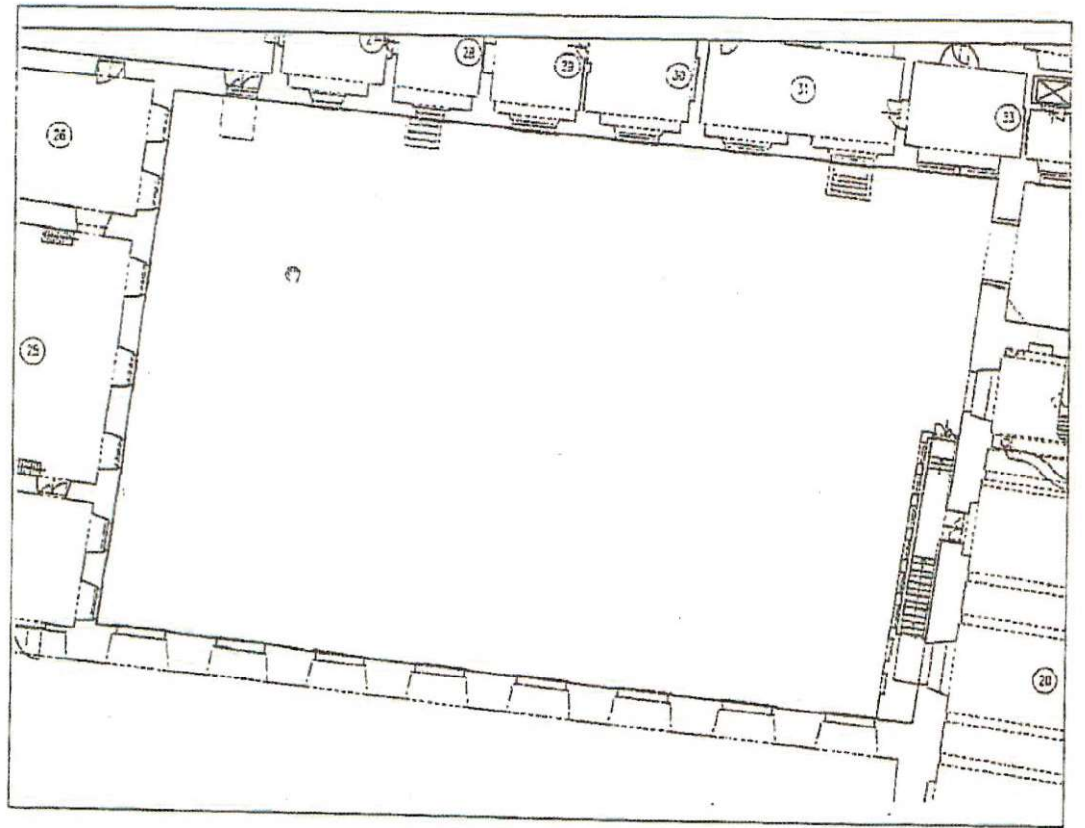
1.PP



1.NP



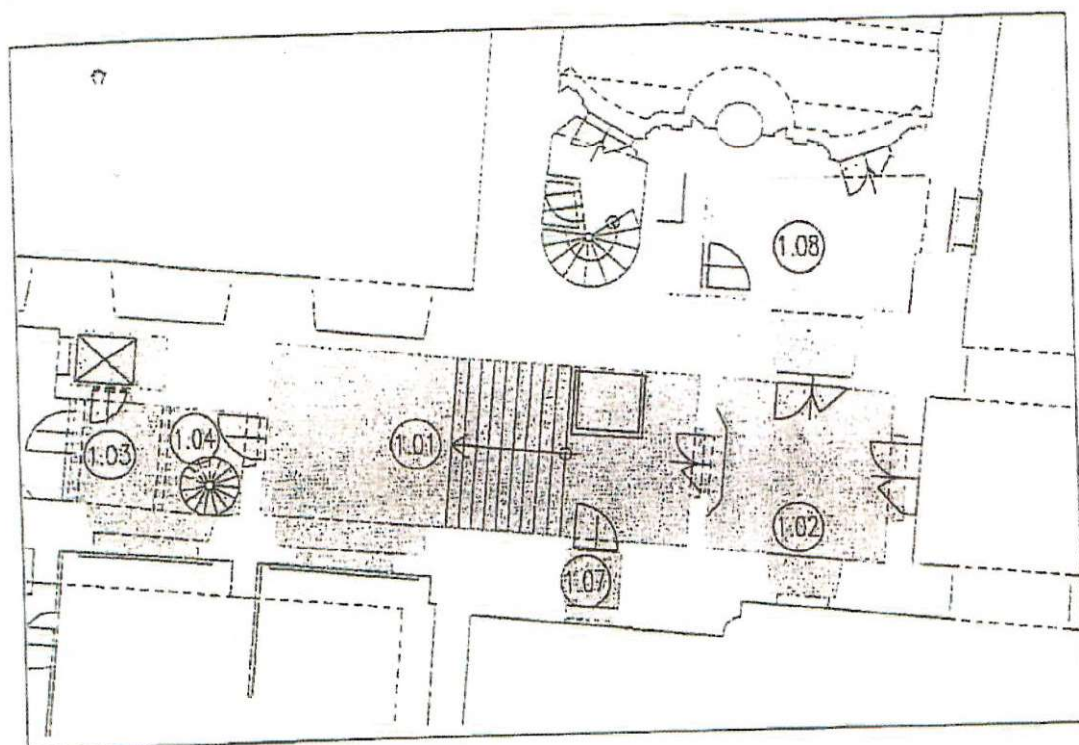
## Příloha č.2 - Divadelní nádvoří



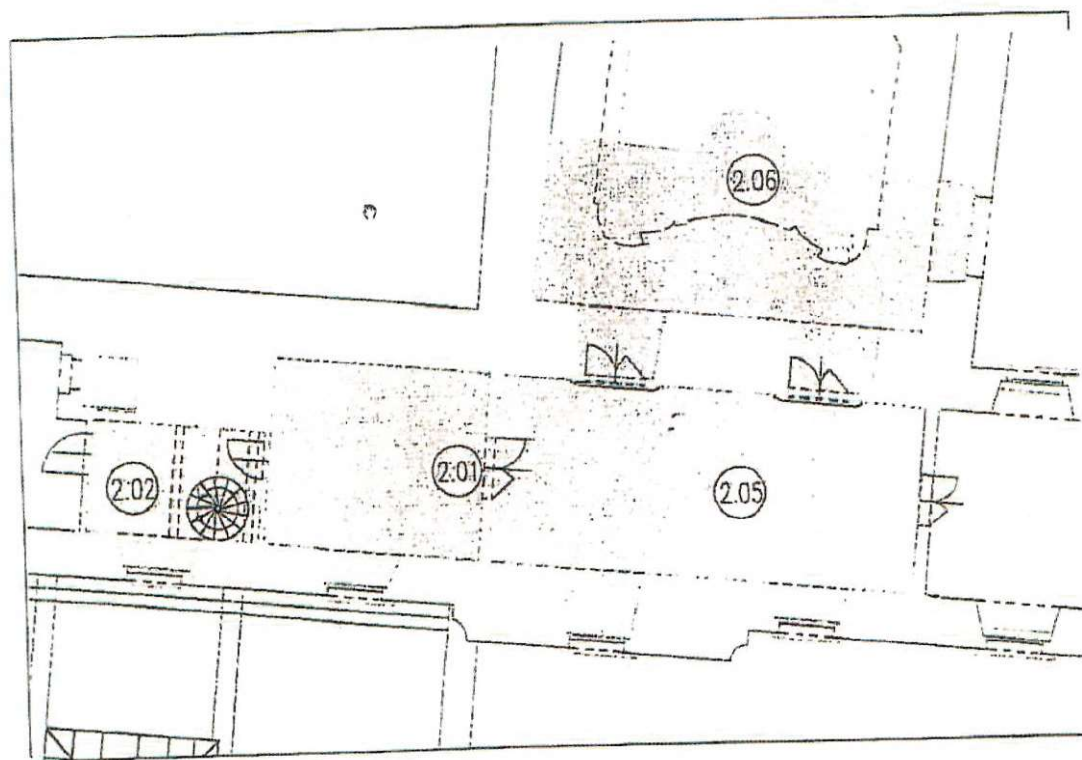


# Příloha č.3 - Barokní prohlídková trasa

1.NP

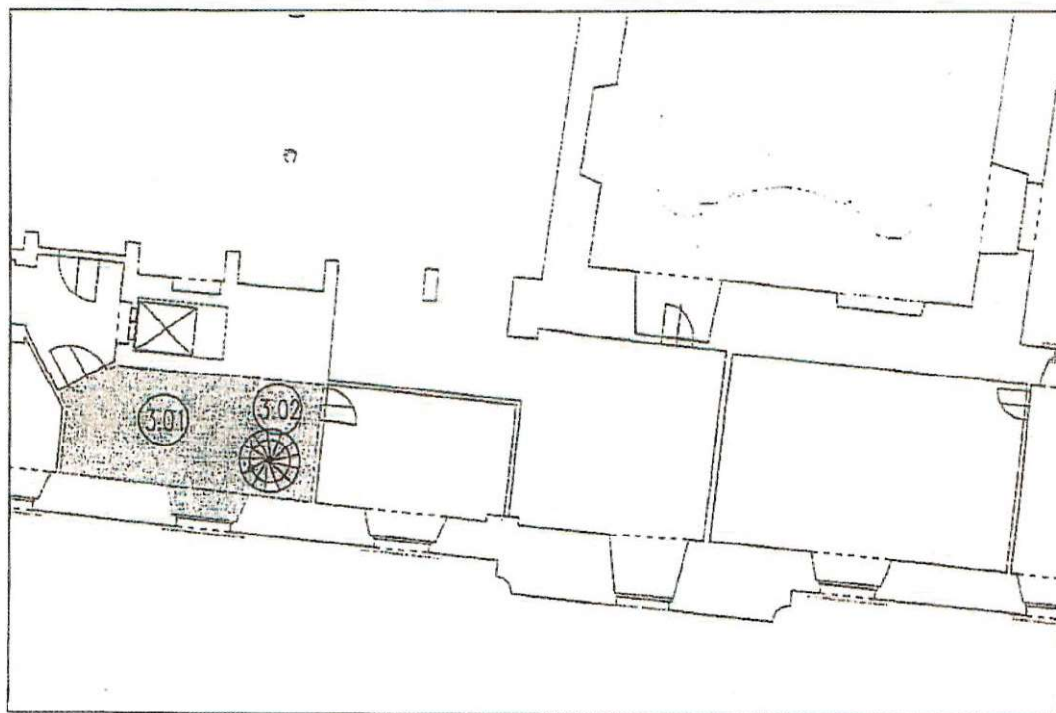


2.NP

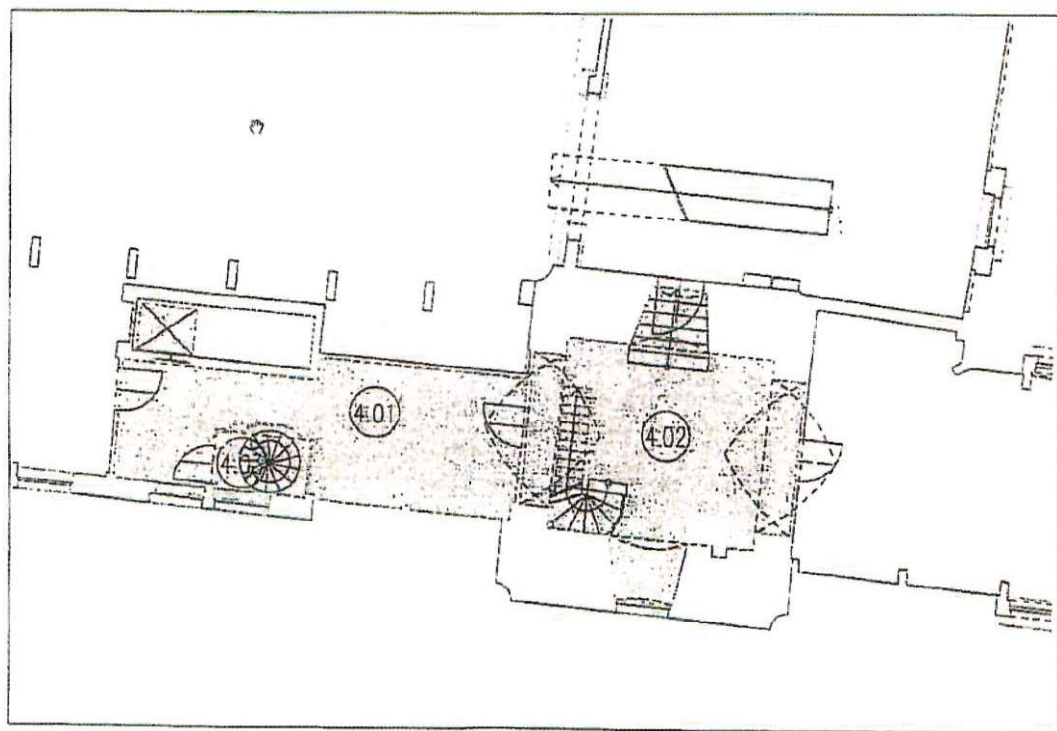


# Příloha č.3 - Barokní prohlídková trasa

3.NP



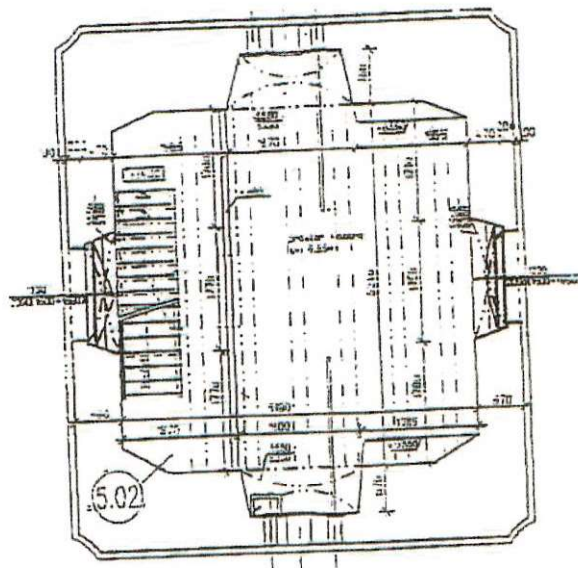
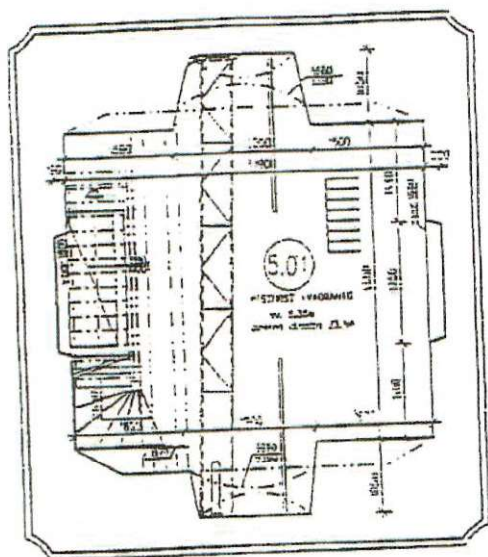
4.NP



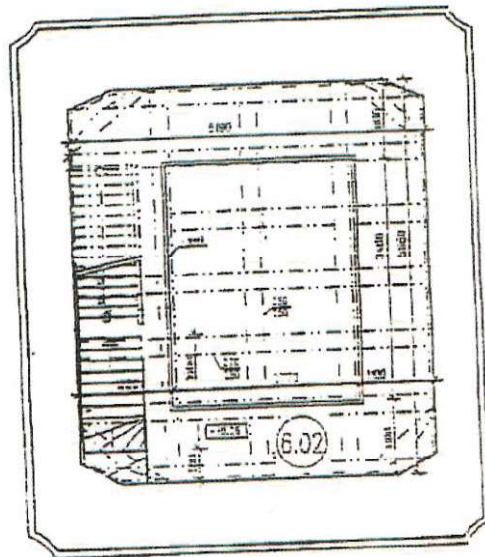
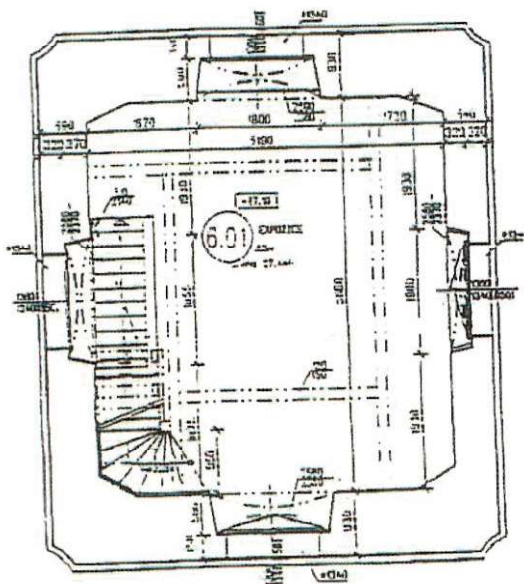


# Příloha č.3 - Barokní prohlídková trasa

5.NP

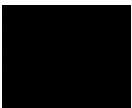
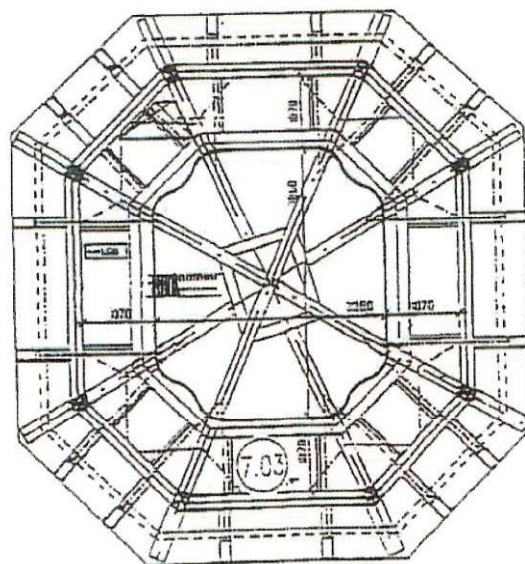
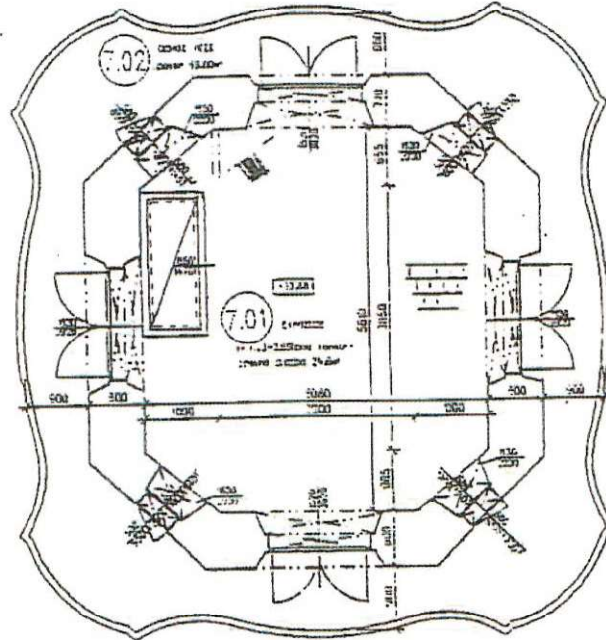


6.NP



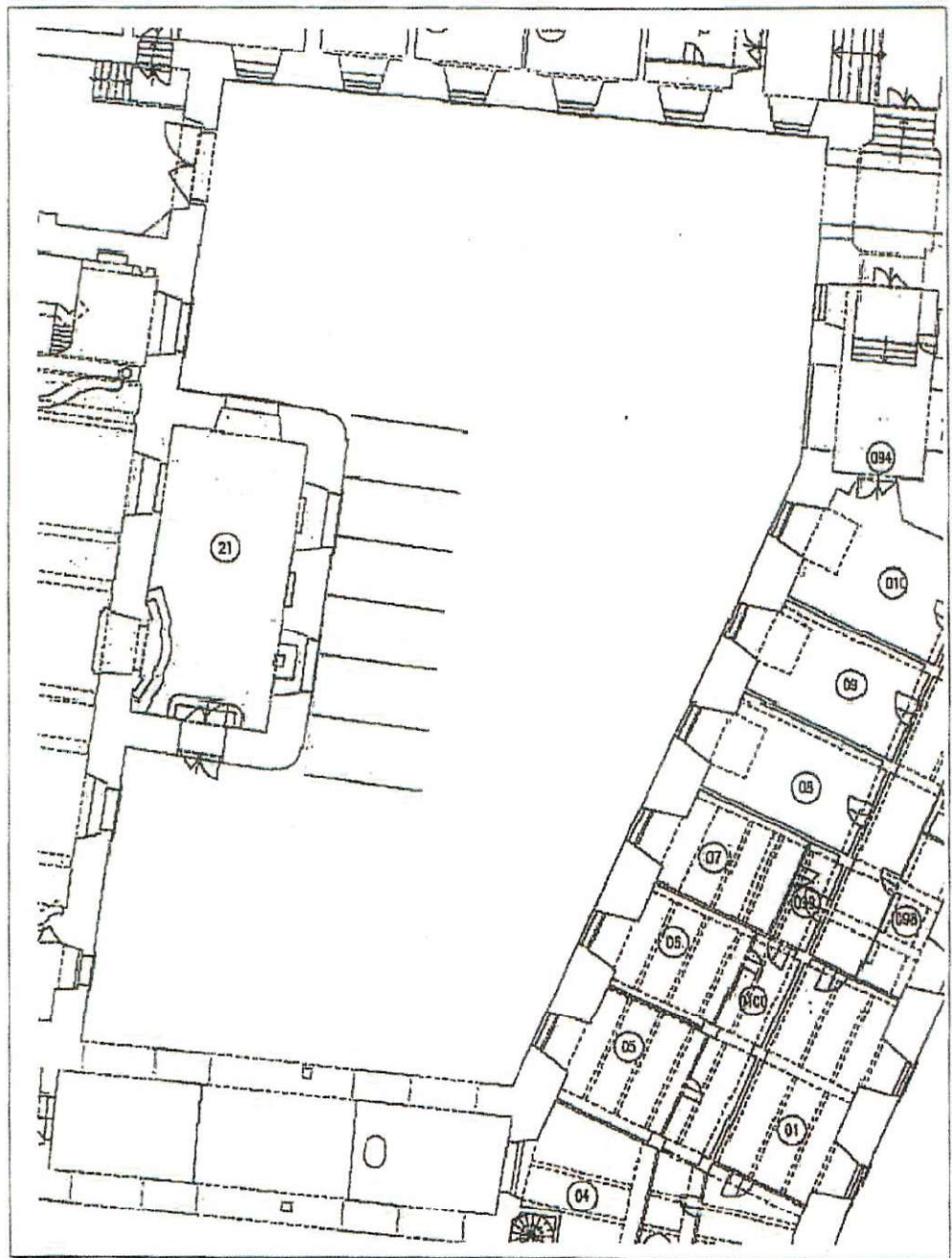
# Příloha č.3 - Barokní prohlídková trasa

7.NP





# Příloha č.4 - Vyznačení parkovacích stání



## Příloha č. 5

### Platební kalendář pro r. 2007

Tento platební kalendář je stanovený v souladu se smlouvou, článkem 4.2., odst. 4.2.3. a zohledňuje slevu ve výši 200.000,- Kč podle odst. 4.2.6.

Pravidelné splátky budou placeny měsíčně, vždy do 20. dne každého kalendářního měsíce. Tento splátkový kalendář je stanoven na období leden – prosinec 2007.

Splátka	měsíc	splátka Kč	DPH	den splatnosti	variabilní symbol
1.	leden				
2.	únor		0	20.2.2007	K0702
3.	březen		0	20.3.2007	K0703
4.	duben		0	20.4.2007	K0704
5.	květen		0	20.5.2007	K0705
6.	červen		0	20.6.2007	K0706
7.	červenec		0	20.7.2007	K0707
8.	srpen		0	20.8.2007	K0708
9.	září		0	20.9.2007	K0709
10.	říjen		0	20.10.2007	K0710
11.	listopad		0	20.11.2007	K0711
12.	prosinec		0	20.12.2007	K0712
Celkem		7 000 000			

Strany se dohodly, že nové platební kalendáře budou sjednávány ve formě dodatku ke smlouvě, vždy na další roční kalendářní období od ledna do prosince, a to nejpozději do konce listopadu předcházejícího roku.





