

Tisková zpráva a.s. Obecní dům ke Šlechtově restauraci

Představenstvo a.s. Obecní dům a poté i dozorčí rada a.s. Obecní dům dne 10/ 9 2019 schválily návrh nájemní smlouvy mezi MAG HMP a Společností. Všichni členové obou orgánů se rovněž seznámili s textem důvodové zprávy, která návrh této nájemní smlouvy doprovodí na jednání Rady hl. m. Prahy. Nájemné je touto smlouvou navrhováno jako pevné ve výši 994.000,-Kč + DPH ročně. Až do přijetí této nájemní smlouvy také vedením hlavního města nebude a.s. Obecní dům vyvíjet žádné právní kroky k uzavření smlouvy s budoucím provozovatelem Šlechtovy restaurace. Postup jeho výběru je však ve výlučné pravomoci představenstva, resp. dozorčí rady, pokud nájemní smlouva nestanoví jinak. A.s. Obecní dům rovněž nebude vstupovat do politických sporů o to, komu bude rekonstruovaná Šlechtova restaurace svěřena do péče.

Představenstvo i dozorčí rada a.s. Obecní dům diskutovaly o možnosti převzít správu Šlechtovy restaurace od ledna tohoto roku. Společnost nakonec s převzetím souhlasila s tím, že jí hl. město Praha svěří Šlechtovu restauraci po dokončení rekonstrukce nájemní smlouvou s pevným nájemným, o provozovateli pak rozhodne vedení Společnosti pod kontrolou dozorčí rady a.s. Obecní dům. Vzhledem k podezření na závažné nedostatky v gastronomické části projektu rekonstrukce nechala a.s. Obecní dům vypracovat nezávislý odborný posudek, který tato podezření plně potvrdil. Pod časovým tlakem investora proto Společnost zahájila konzultace směřující k výběru budoucího provozovatele tak, aby se v ideálním případě mohl aktivně podílet na změnách projektu gastronomické části rekonstruovaného objektu. Díky půlroční aktivitě a.s. Obecní dům se podařilo zachránit více než dvacet milionů korun od

zbytečného investování do špatného projektu, aniž by došlo k zásadnímu posunu ukončení termínu rekonstrukce.

Je tedy zřejmé, že Společnost svým jednáním už v této chvíli závěrečné fázi rekonstrukce Šlechtovy restaurace výrazně pomohla, a to bez nároku na jakoukoli odměnu, neboť i odborný posudek Jana Viewegha byl plně hrazen z prostředků Společnosti.

Představenstvo a.s. Obecní dům je i nadále připraveno navrhnout dozorčí radě budoucího provozovatele, pokud se vedení Prahy definitivně rozhodne nájemní smlouvou svěřit Šlechtovu restauraci do rukou Společnosti. To je však plně na rozhodnutí vedení města, které pouze žádáme o pokud možno rychlý postup.

Zároveň důrazně odmítáme veškerá podezření a nepravdy, které se v poslední době dostaly do některých médií, aniž by si jejich autoři ověřili základní fakta.

Přílohy:

- 1) Návrh nájemní smlouvy mezi a.s. Obecní dům a MAG HMP
- 2) Důvodová zpráva k nájemní smlouvě
- 3) Odborný posudek Jana Viewegha

Za Obecní dům a.s.
Karolína Ouředníčková

Obecní dům, a.s.
nám. Republiky 1090/ 5. 111 21 Praha 1 – Staré Město
www.obecnidum.cz

Kontakt:

Karolína Ouředníčková
T: +420 702 213 345
E: kourednickova@obecnidum.cz

Tisková zpráva, vydaná a.s. Obecní dům dne 11. 9. 2019

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla uzavřena tato

SMLOUVA NÁJEMNÍ A O VÝKONU SPRÁVY
č.

Smluvní strany:

Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2, Praha 1, PSČ 110 00

zastoupené

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581

bankovní spojení

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Obecní dům, a. s.

se sídlem nám. Republiky 1090/5, Praha 1, PSČ 111 21

zastoupená

IČO: 27251918

bankovní spojení.....

(dále jen „**Nájemce**“)

Pronajímatel a Nájemce společně také jako „**Smluvní strany**“ nebo „**Strany**“

PREAMBULE

- A. Tato Nájemní smlouva je uzavírána v souladu s usnesením ze dne
- B. Pronajímatel je jediným a výlučným vlastníkem nemovitostí, a to objektu Královská obora č. p. 20 (Šlechtova restaurace) zastavěná plocha 1292 m², užitná plocha 2 612 m², který je součástí pozemku parc. č. 1796/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2446 m², jakož i pozemku parc. č. 1798/2 – ostatní plocha o výměře 3052 m² a pozemku parc. č. 1796/2 – ostatní plocha o výměře 6 m², vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV 759, pro obec Praha, katastrální území Bubeneč.
- C. Tato Nájemní smlouva byla sjednána v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Článek I VÝKLAD POJMŮ

Kromě pojmů definovaných na jiných místech Nájemní smlouvy mají pojmy s velkým počátečním písmenem používané v Nájemní smlouvě následující významy:

- „Šlechtova restaurace“** znamená objekt Královská obora č.p. 20, který je součástí pozemku parc. č. 1796/1 o výměře 2446 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany přírodní rezervace nebo přírodní památka, nemovitá kulturní památka, včetně k ní příslušejícího pozemku parc. č. 1798/2 – ostatní plocha o výměře 3052 m² a pozemku parc. č. 1796/2 – ostatní plocha o výměře 6 m², se všemi součástmi a příslušenstvím, vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV 759, pro obec Praha, katastrální území Bubeneč;
- „CZK“** znamená korunu českou, zákonnou měnu v České republice k datu podpisu Nájemní smlouvy. V případě změny zákonné měny bude použit pro přepočítání postup definovaný k tomuto aktu v příslušných zákonných normách, případně rozhodnutích ČNB;
- „Den počátku nájmu“** znamená den, kdy začne nájem podle čl. IV. odst. 4.1 této Nájemní smlouvy;
- „Doba nájmu“** je doba definovaná v čl. IV. odst. 4.2 této nájemní smlouvy;
- „DPH“** znamená daň z přidané hodnoty ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, v sazbách platných v příslušném zdaňovacím období;
- „EUR“** znamená zákonnou měnu Evropské unie;
- „Index“** znamená index růstu spotřebitelských cen zjištěných Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok proti průměru předchozího kalendářního roku. Úhrada nájemného se takto může zvýšit poprvé v roce 2021, kdy bude zvýšena částka sjednaná v čl. V odst. 5.1 Nájemní smlouvy. V dalších letech se bude zvyšovat vždy částka, která byla stanovena jako Nájemné pro uplynulý kalendářní rok, tedy částka po všech předchozích zvýšeních.
- V případě, že Index (uvedený v čl. V. odst. 5.3) nebude zveřejněn, použije se index růstu spotřebitelských cen měnové unie MUICP (Monetary Union Index of Consumer Prices) zveřejňovaný Evropským statistickým úřadem (EUROSTAT) podle Nařízení Evropské Komise č. 2494/1995 ze dne 23. října 1995 jako 12 měsíční průměr růstu spotřebitelských cen (12 months average) určený procentem (percentage change) k měsíci prosinci (month 12) (nebo pokud nebude znám nebo určen k tomuto měsíci, potom k poslednímu předcházejícímu měsíci, ke kterému byl znám nebo určen) kalendářního roku předcházejícího příslušnému roku použití tohoto Indexu růstu spotřebitelských cen měnové unie MUICP. V případě, že

nebude moci být z jakýchkoliv důvodů použit Index růstu spotřebitelských cen měnové unie MUICP, použije se jiný index, jenž se ve své skladbě bude v maximální možné míře shodovat s Indexem růstu spotřebitelských cen měnové unie MUICP a jehož vývoj se v předchozích letech co nejvíce shodoval s vývojem Indexu růstu spotřebitelských cen měnové unie MUICP; pro vyloučení veškerých pochybností a pro příklad, Index 2,1% bude vyjádřen číslem 2,1;

- „Nájemné“** znamená nájemné placené Nájemcem Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu v souladu s touto Nájemní smlouvou;
- „Nájemní smlouva“** znamená tuto Smlouvu nájemní a o výkonu správy včetně jejích Příloh;
- „Plán oprav“** znamená plán, jehož podmínky jsou smluvně dohodnuty mezi Pronajímatelem a Nájemcem za podmínek uvedených v Článku XI odst. 11.2 této Nájemní smlouvy;
- „Předávací protokol“** znamená protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu, týkající se stavu Předmětu nájmu v okamžiku jeho předání Pronajímatelem Nájemci, jehož vzor je uveden v Příloze č. 2 této Nájemní smlouvy;
- „Předmět nájmu“** znamená „Šlechtovu restauraci“.

Tato Nájemní smlouva bude vykládána s použitím těchto výkladových pravidel:

Jakýkoliv odkaz v této Nájemní smlouvě na:

- 1.1 „osobu“ bude vykládán jako odkaz na jakoukoli fyzickou osobu, právnickou osobu (obchodní společnost, korporaci a jakoukoli další osobu podle jakékoliv jurisdikce), sdružení (s nebo bez samostatné právní subjektivity), asociaci, spolek, svěřenský fond, trust nebo jeho správce, stát, soud nebo státní orgán nebo jakoukoli jeho složku nebo odbor nebo jakýkoli právní subjekt;
- 1.2 „den“ nebo počet „dní“ v této Nájemní smlouvě (bez výslovné kvalifikace „pracovní“) bude vykládán jako odkaz na kalendářní den nebo počet kalendářních dnů. Má-li být proveden jakýkoli úkon nebo podáno oznámení v konkrétní kalendářní den nebo do takového dne a takový kalendářní den není pracovním dnem, pak takový úkon nebo oznámení bude odloženo do následujícího pracovního dne nebo takový úkon může být proveden nebo oznámení může být podáno v následující pracovní den.
- 1.3 Pokud kontext nevyžaduje jinak, jakékoliv slovo použité v jednotném čísle bude zahrnovat i množné číslo a opačně.
- 1.4 Pokud kontext nevyžaduje jinak, jakýkoliv odkaz v této Nájemní smlouvě na zákony bude vykládán jako odkaz na zákony v platném znění.
- 1.5 Pokud kontext nevyžaduje jinak, jakýkoliv odkaz v této Nájemní smlouvě na jakoukoli smlouvu nebo jiný dokument bude vykládán jako odkaz na takovou smlouvu nebo jiný dokument ve znění pozdějších změn a doplňků.

- 1.6 Nadpisy článků a příloh slouží pouze pro usnadnění orientace.

Článek II. **PŘEDMĚT NÁJMU**

- 2.1 Předmět nájmu podle této Nájemní smlouvy může být omezen nebo rozšířen jen formou dodatku k této Nájemní smlouvě. Výlučným vlastníkem Předmětu nájmu je Pronajímatel. Výpis z katastru nemovitostí tvoří Přílohu č. 1 této Nájemní smlouvy.
- 2.2 Pronajímatel tímto Nájemci Předmět nájmu pronajímá do výlučného užívání a Nájemce si od Pronajímatele Předmět nájmu najímá. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu po Dobu nájmu řádně užívat v souladu s touto Nájemní smlouvou.
- 2.3 Pronajímatel je povinen oznámit Nájemci finanční hodnotu Předmětu nájmu po dokončené rekonstrukci neprodleně poté, kdy bude mít tuto informaci k dispozici. Nájemce odpovídá za sjednání pojištění Předmětu nájmu v dostatečném rozsahu v závislosti na tomto oznámení Pronajímatele. Nájemce zajistí, aby nová pojistná smlouva plynule v čase navázala na stávající pojištění Předmětu nájmu, a platnou pojistnou smlouvu po jejím uzavření neprodleně předloží Pronajímateli k evidenci. **Jakákoliv změna rozsahu předmětu nájmu dle této Nájemní smlouvy má za následek vznik povinnosti Nájemce vyhodnotit potřeby změny pojistné smlouvy podle nově definovaného předmětu nájmu.**
- 2.4. Povinnost Nájemce hradit Nájemné z Předmětu nájmu vznikne v první den kalendářního měsíce následujícího po datu předání Pronajímatelem a převzetí Nájemcem Šlechtovy restaurace ve stavu dokončené rekonstrukce, a současně vybavené veškerým zařízením, které souvisí s budoucím provozem v plně provozuschopném stavu.
- 2.5. Odpovědnost Pronajímatele za řádné provádění rekonstrukce Šlechtovy restaurace v souladu s rozhodnutími a stanovisky vydanými orgány veřejné správy v příslušných řízeních trvá až do úplného dokončení rekonstrukce předcházející převzetí plně provozuschopné Šlechtovy restaurace Nájemcem.
- 2.6 Nedojde-li mezi Pronajímatelem a Nájemcem k jiné dohodě formou Dodatku k této Nájemní smlouvě, nelze tuto Nájemní smlouvu ukončit jen ohledně některé její části. Zánik některé části Předmětu nájmu nemá jakýkoliv vliv na trvání práv a povinností Stran z této Nájemní smlouvy ohledně jakýchkoliv ostatních částí Předmětu nájmu.
- 2.7 Touto Nájemní smlouvou Strany současně sjednávají povinnost Nájemce vykonávat správu Předmětu nájmu, a upravují současně podmínky, za nichž bude Nájemce správu Předmětu nájmu vykonávat.

Článek III. **ÚČEL NÁJMU**

- 3.1 Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat v souladu se svým předmětem podnikání, tj. zejména pro provozování následujících činností:
- a) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona;
 - b) hostinská činnost.

- 3.2 Předmět nájmu bude užíván zejména jako společensko-zábavní, vzdělávací a obchodní zařízení, a to zejména jako:
- a) prostor k pořádání kulturně společenských akcí (např. výstavy, plesy, konference, koncerty apod.);
 - b) prostor k obchodnímu využití (obchody, restaurace, kavárny); a
 - c) prostor kancelářský a prostor k poskytování doplňkových služeb.
- 3.3 Pokud případná změna v účelu užívání Předmětu nájmu bude mít za následek zvýšení jakýchkoliv poplatků a/nebo daní vztahujících se k Předmětu nájmu, nebo povede k zavedení nových daní, tyto poplatky a/nebo daně budou hrazeny v plné výši Nájemcem.
- 3.4 Nájemce se zavazuje využívat Předmět nájmu po Dobu nájmu pouze k účelům stanoveným touto Nájemní smlouvou, pokud neobdrží od Pronajímatele písemný souhlas k užití Předmětu nájmu jiným způsobem.
- 3.5 Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu se nachází v chráněném přírodním a památkovém území bez dopravy a objekt tak bude přístupný převážně pro pěší. Parkování pro zásobování Šlechtovy restaurace a parkování jiných vozidel s povolením vjezdu je řešeno na zpevněných plochách v rámci Předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje zajistit osm povolenek k vjezdu vozidel k zajištění provozních potřeb Šlechtovy restaurace.
- 3.6 Nájemce je oprávněn dát Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu. Nájemce je povinen předložit Pronajímateli v jednom vyhotovení návrh podnájemní smlouvy k posouzení a následné evidenci. Nájemce odpovídá Pronajímateli za to, že každý z podnájemců jedná v souladu s ustanoveními Nájemní smlouvy s tím, že podmínky každého podnájmu budou v souladu s podmínkami Nájemní smlouvy. Uzavřenou podnájemní smlouvu je Nájemce povinen doručit Pronajímateli do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne jejího podpisu.
- 3.7 Nájemce se zavazuje neprovozovat a nestrpět v Předmětu nájmu provozování takové činnosti, která by mohla mít negativní vliv na dobré jméno Pronajímatele, zejména činnost, která by podněcovala rasovou, náboženskou, politickou či sociální nesnášenlivost (např. provozování sex shopů, erotických nočních klubů, heren, bazarů, zastaváren apod.). Strany v této souvislosti sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn rozhodnout, která činnost má negativní vliv na jeho dobré jméno a Nájemce se zavazuje takovéto rozhodnutí Pronajímatele bezvýhradně akceptovat.

Článek IV. DOBA NÁJMU

- 4.1 Nájem započne k datu předání a převzetí Šlechtovy restaurace Nájemci následujícím po úplném dokončení její rekonstrukce (**„Den počátku nájmu“**). Pronajímatel současně bere na vědomí, že Šlechtovu restauraci bude provozovat vybraný podnájemce.
- 4.2 Nájem podle této Nájemní smlouvy se uzavírá ode Dne počátku nájmu na dobu určitou do 31. 12. 2038 (dále jen **„Doba nájmu“**).

Článek V. NÁJEMNÉ

- 5.1 Nájemce se zavazuje počínaje prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po datu Předání a převzetí předmětu nájmu platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu Nájemné ve výši 994 000,- Kč (slovy: devět set devadesát čtyři tisíc korun českých) ročně bez DPH. Do této částky ročního nájemného není zahrnuto nájemné za nájem movitých věcí – vybavení souvisejícího s budoucím provozem (zejména gastro vybavení, vybavení venkovní zahradní restaurace, výčepní pult). **Nájemné za tyto movité věci bude určeno samostatným dodatkem k této smlouvě v okamžiku, kdy bude znám inventář tohoto vybavení a jeho pořizovací cena. Přílohou dodatku bude inventární seznam pronajímaných movitých věcí – vybavení Šlechtovy restaurace.**
- 5.2 Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli Nájemné v pravidelných a rovnoměrných čtvrtletních splátkách, přičemž jednotlivá splátka bude odpovídat ¼ ročního Nájemného, a to vždy nejpozději k 15. únoru, 15. květnu, 15. srpnu a 15. listopadu příslušného kalendářního roku. Tyto dny jsou současně dny uskutečnění zdanitelného plnění.
- 5.3 Nájemné může být každoročně s účinností od 1. 1. zvyšováno podle Indexu a nové Nájemné bude vypočítáno následovně:
- $$\text{Nové Nájemné} = (1 + \text{Index}/100) \times \text{Dosavadní nájemné.}$$
- 5.4 Úprava Nájemného v žádném případě nepovede ke snížení Nájemného. Pokud bude Index záporný, zůstává Nájemné na úrovni jeho poslední stanovené výše.
- 5.5 Pronajímatel je povinen doručit Nájemci oznámení o řádně vypočtené nové výši Nájemného s uvedením příslušného výpočtu předem, nejpozději do 31. ledna dotčeného roku, pro který se Nájemné zvyšuje, a to spolu s příslušným výpočtovým listem.
- 5.6 Pronajímatel a Nájemce potvrzují a souhlasí s tím, že ani stanovení směnného kurzu CZK k EUR jako jednotné měně ani převod závazků podle této Nájemní smlouvy z CZK na EUR nebude v žádném případě důvodem pro předčasné ukončení nebo změnu této Nájemní smlouvy, anebo předčasné splacení jakékoliv částky splatné podle této Nájemní smlouvy, ani pro žádnou odpovědnost jedné Strany vůči druhé Straně za jakoukoliv přímou nebo následnou ztrátu vyplývající z kterékoliv z těchto událostí, pokud tak nebude mezi Pronajímatelem a Nájemcem výslovně dohodnuto. K okamžiku, kdy CZK přestane být zákonnou měnou (zákonným platidlem) v České republice, budou veškeré platební závazky podle této Nájemní smlouvy uspokojovány v EUR podle směnného kurzu stanoveného podle příslušného právního předpisu v den zavedení EUR v České republice.
- 5.7 Nájemce se zavazuje platit Nájemné na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Nájemní smlouvy a jakákoliv platba dle této Nájemní smlouvy se považuje za provedenou v den připsání částky ve prospěch tohoto účtu Pronajímatele.
- 5.8 Pronajímatel bude zasílat Nájemci faktury na každou platbu Nájemného, kterou má Nájemce učinit podle této Nájemní smlouvy. Faktura bude mít všechny náležitosti účetního a daňového dokladu.
- 5.9 K Nájemnému bude Pronajímatelem účtována příslušná DPH v zákonem v té době stanovené výši. Platby Nájemného budou prováděny v měně platné na území České republiky.

Článek VI.

ZAJIŠTĚNÍ SLUŽEB SPOJENÝCH S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU NÁJMU

- 6.1 Nájemce se zavazuje po Dobu nájmu hradit veškeré úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu přímo a ze svého dodavatelům těchto služeb. Službami spojenými s užíváním Předmětu nájmu se pro účely této Nájemní smlouvy rozumí veškeré služby nutné k řádnému provozu předmětu nájmu, zejména:
- a) telefonické služby,
 - b) vodné, stočné,
 - c) dodávka elektrické energie,
 - d) dodávka plynu,
 - e) odvoz komunálního odpadu,
 - f) úklid Předmětu nájmu včetně zpevněných ploch,
 - g) provozní údržba technologických zařízení spolutvořících Předmět nájmu,
 - h) služby na úseku požární ochrany a bezpečnosti práce,
 - i) zajištění ostrahy Šlechtovy restaurace.
- 6.2 Pokud byla úhrada za kteroukoliv ze shora uvedených či jiných služeb, spojených s řádným užíváním Předmětu nájmu, vyúčtována dodavatelem služeb přímo Pronajímateli, zavazuje se Nájemce spolupracovat s Pronajímatelem a učinit v souladu s pokyny Pronajímatele vše nezbytné k tomu, aby úhrada takovéto služby mohla být přeúčtována Nájemci.

Článek VII. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 7.1 Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci Předmět nájmu způsobilý k užívání podle této Nájemní smlouvy do 30 dnů od úplného dokončení rekonstrukce Šlechtovy restaurace. Úplným dokončením rekonstrukce dle tohoto ustanovení je takový stav Šlechtovy restaurace, kdy je na místě plně funkční vybavení související s budoucím provozem Šlechtovy restaurace, jakož i jsou vydaná příslušná správní rozhodnutí nebo souhlas s užíváním Předmětu nájmu k účelu uvedenému v této smlouvě. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že vybavení související s budoucím provozem představuje nezbytnou podmínku provozuschopnosti Předmětu nájmu, a bude navrženo a dodáno v součinnosti s vybraným budoucím provozovatelem.
- 7.2 Nájemce se zavazuje, že se dostaví k předání Šlechtovy restaurace v termínu stanoveném Pronajímatelem, Šlechtovu restauraci převezme a o jejím předání a převzetí sepíše s Pronajímatelem písemný protokol, jehož vzor je Přílohou č. 2 této Nájemní smlouvy. Současně Pronajímatel předá Nájemci kopie veškeré dokumentace (stavebně technická dokumentace, revizní zprávy, odborné posudky apod.) a případně další listinné podklady a jiné informace, nezbytné pro řádné užívání Předmětu nájmu Nájemcem a pro řádné plnění závazků Nájemce z Nájemní smlouvy ve znění Dodatků („**Předání a převzetí předmětu nájmu**“).
- 7.3 Faktický stav Šlechtovy restaurace v okamžiku Předání a převzetí předmětu nájmu včetně uvedení zjištěných závad bude popsán v Předávacím protokolu. Drobné závady nebránící řádnému užívání Šlechtovy restaurace nebudou pro Nájemce důvodem k odepření převzetí Šlechtovy restaurace a sepsání Předávacího protokolu. Předávací protokol bude mimo jiné obsahovat popis stavu Šlechtovy restaurace, včetně označení

věcí podléhajících ochraně a památkové péči ve smyslu obecně závazných právních předpisů a dále stav měřičů jednotlivých medií (el. energie, plynu, vody).

- 7.4 Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci dostatečné a důvodné množství klíčů nutných k řádnému užívání Předmětu nájmu.

Článek VIII. PROHLÁŠENÍ PRONAJÍMATELE A NÁJEMCE

8.1 Pronajímatel prohlašuje, že

- a) je oprávněn uzavřít tuto Nájemní smlouvu a zavázat se k plnění veškerých jeho závazků v této Nájemní smlouvě obsažených;
- b) uzavření této Nájemní smlouvy bylo řádně v rámci orgánů Pronajímatele projednáno a odsouhlaseno, byly splněny veškeré zákonné podmínky pro uzavření této Nájemní smlouvy, a že k nabytí platnosti a účinnosti této Nájemní smlouvy není na jeho straně třeba žádného dodatečného souhlasu, povolení či schválení jeho orgánů či jakýchkoliv třetích osob včetně státních orgánů;
- c) na Předmětu nájmu neváznou žádná zástavní práva, restituční nároky či jakákoliv jiná práva třetích osob, a že Předmět nájmu nemá žádné právní vady.

8.2 Nájemce prohlašuje, že:

- a) ke dni uzavření této Nájemní smlouvy je akciovou společností řádně vzniklou a registrovanou v souladu s právním řádem České republiky;
- b) před uzavřením této Nájemní smlouvy obdržel veškerá povolení a souhlasy svých orgánů, veškerá živnostenská oprávnění a jiná povolení potřebná pro vykonávání aktivit v rozsahu jeho předmětu činnosti;
- c) je oprávněn uzavřít tuto Nájemní smlouvu a zavázat se k plnění veškerých závazků v této Nájemní smlouvě obsažených; a
- d) se seznámil důkladně se stavem Předmětu nájmu jak po stránce technické, tak i věcné a neshledal žádných skutečností, které by bránily uzavření této Nájemní smlouvy.

Článek IX. ZÁVAZKY PRONAJÍMATELE

9.1 Kromě ostatních závazků Pronajímatele uvedených v této Nájemní smlouvě, se tímto Pronajímatel zavazuje, že:

- a) přenechá nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém smluvenému užívání a v tomto stavu ho svým nákladem bude udržovat;
- b) bude poskytovat Nájemci potřebnou součinnost při jednáních mezi Nájemcem a státními a správními orgány ve věcech týkajících se Předmětu nájmu;

- c) oznámí Nájemci bez zbytečného odkladu, pokud změní účet, na který má být placeno Nájemné; a
 - d) nepřijme žádná právní, technická či jiná opatření, která by Nájemce v užívání Předmětu nájmu omezovala, pokud se nebude jednat o opatření v obecném zájmu.
- 9.2 Kromě odpovědnosti za škodu ze zákona nebo z této Nájemní smlouvy nebude Pronajímatel, ani jeho zaměstnanci či zástupci, odpovídat za žádnou újmu či škodu způsobenou osobám či na majetku, nebo za přerušení obchodní činnosti Nájemce vzniklé v důsledku požáru, výbuchu, pádu předmětů, plynu, elektrické energie, vody, deště, sněhu, průsaků z potrubí nebo ze střechy, nebo v důsledku vlhkosti či z jakéhokoliv jiného důvodu jakékoliv povahy, za který není Pronajímatel odpovědný. Pronajímatel, jako investor rekonstrukce Šlechtovy restaurace, bude vykonávat práva související s uplatněním případných záručních oprav ve vztahu ke zhotoviteli díla rekonstrukce Šlechtovy restaurace.
- 9.3 Pronajímatel se zavazuje vybudovat v prostoru zahrady „Kaštanka“ přiléhající ke Šlechtově restauraci toalety pro veřejnost; do doby, než tento závazek Pronajímatele bude splněn, instaluje pronajímatel za tímto účelem mobilní dočasné toalety; provozní náklady těchto zařízení hradí Pronajímatel.

Článek X. **ZÁVAZKY NÁJEMCE**

- 10.1 Kromě ostatních závazků Nájemce uvedených v této Nájemní smlouvě, se Nájemce zavazuje k dalším závazkům uvedeným v tomto článku 10.
- 10.2 Ohledně užívání Předmětu nájmu se Nájemce zavazuje, že:
- a) bude zacházet s Předmětem nájmu s ohledem na historickou hodnotu Šlechtovy restaurace s řádnou péčí a ve všech dalších směrech bude plnit veškeré přiměřené požadavky stanovené Pronajímatelem a zajistí, aby všichni jeho zaměstnanci po celou dobu nájmu zacházeli s Předmětem nájmu s řádnou péčí a aby plnili požadavky stanovené Pronajímatelem;
 - b) bude užívat Předmět nájmu v souladu s účelem této Nájemní smlouvy;
 - c) je oprávněn provádět ze svých prostředků opravy a údržbu nad rámec běžné údržby Předmětu nájmu a u takto prováděných oprav a údržby nad rámec běžné údržby bude Nájemce oprávněn uplatňovat odpočty DPH. Nájemce je povinen vždy po skončení účetního období podat Pronajímateli písemnou zprávu o provedených opravách a údržbě nad rámec běžné údržby na Předmětu nájmu za předcházející účetní období, které provedl, ve které zejména uvede druhy oprav, specifikaci údržby a jejich náklady. Opravou se rozumí odstraňování účinků částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu aniž by se zlepšily technické parametry majetku oproti stavu v době pořízení, tj. před opravou (výměna rozbitých oken, dveří, topení, dlažby, obkladů aj.). Ve smyslu § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a rozhodnutí příslušného stavebního úřadu nesmí Nájemce na Předmětu nájmu provádět změny, nebo pro zamýšlené užívání Předmětu nájmu potřebné stavební a ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, především pokud překračují stav Předání a převzetí předmětu nájmu nebo se od něj jinak odchylují. Takové změny na Předmětu nájmu, stavební či jiné úpravy či opravy provedené

se souhlasem Pronajímatele přesahující rámec běžné údržby provádí Nájemce na svůj náklad. Provede-li Nájemce jakoukoliv změnu na Předmětu nájmu, stavební či ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, a to bez souhlasu Pronajímatele, je povinen Předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile o to Pronajímatel požádá, nejpozději při skončení nájmu, neučiní-li tak, je Pronajímatel oprávněn Předmět nájmu uvést do původního stavu na náklady Nájemce;

- d) Nájemce je povinen na vlastní náklad provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu. Údržbou se rozumí soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází se poruchám a odstraňují se drobnější závady, přičemž běžnou údržbou je pak zejména malování včetně opravy vnitřních omítek, vnitřní nátěry, tapetování, drobné opravy technického zařízení, aj.;
- e) v případě poškození nebo zničení zařízení Pronajímatele v Předmětu nájmu zaviněného Nájemcem, jeho podnájemci, dodavateli, zákazníky nebo spotřebiteli ve Šlechtově restauraci, Nájemce obnoví veškerá zařízení Pronajímatele nebo je vymění novým zařízením stejné kvality a hodnoty k dostatečné spokojenosti Pronajímatele;
- f) v případě poškození nebo zničení zařízení Pronajímatele v Předmětu nájmu nezaviněného Nájemcem, jeho Podnájemci, dodavateli, zákazníky nebo spotřebiteli ve Šlechtově restauraci, Nájemce dle nezbytné potřeby za součinnosti Pronajímatele obnoví veškerá zařízení Pronajímatele nebo je vymění novým zařízením stejné kvality a hodnoty k dostatečné spokojenosti Pronajímatele, to vše za podmínky, že náklad na provedení jednotlivé opravy, údržby či obnovy nepřekročí plnění ze strany pojišťovny (resp. součet plnění ze strany pojišťovny a peněžních prostředků poskytnutých za účelem obnovení zařízení k tomuto Pronajímatelem);
- g) umožní Pronajímateli a jiným osobám zmocněným Pronajímatelem po celou Dobu nájmu a po předchozím oznámení vstup do Předmětu nájmu za účelem jeho prohlídky a kontroly a ke zjištění, jakým způsobem je Předmět nájmu užíván a v jakém je stavu, a to kdykoli během obvyklé pracovní doby i mimo ni; a
- h) v případě, že je Předmět nájmu osazen měřidly spotřeby servisních médií, zajistí, aby měřidla byla zachována v provozuschopném stavu a umožní k nim Pronajímateli kdykoliv přístup.

10.3 Nájemce se dále zavazuje, že:

- a) bude odpovídat za úhradu všech stávajících daní nebo daní, které vstoupí v platnost během Doby nájmu, a to ve vztahu k užívání a provozování Předmětu nájmu Nájemcem a s tím spojené daňové povinnosti Nájemce;
- b) odškodní Pronajímatele za všechny náklady, výdaje, nároky a/nebo škody, které mohou být vůči Pronajímateli, jeho zaměstnancům, zástupcům vzneseny nebo jim mohou vzniknout v důsledku úrazu, nehody, ztráty nebo jiné škody způsobené nebo vzniklé v Předmětu nájmu, nebo v souvislosti s provozem v Předmětu nájmu, za které odpovídá ve smyslu příslušných právních předpisů;
- c) postupem upraveným v čl. II. odst. 2.3 Nájemní smlouvy uzavře a bude po celou Dobu nájmu udržovat v platnosti pojištění pokrývající pojistný zájem Pronajímatele na Předmětu nájmu a pojistnou potřebu Nájemce v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu a příslušně

pojistné smlouvy kdykoliv na jeho žádost poskytne Pronajímateli k nahlédnutí a dále se zavazuje, že bude řádně hradit splátky pojistného. Pojištění se bude vztahovat zejména na:

- ca) pojištění Předmětu nájmu (požární pojištění majetku a požární pojištění přerušení provozu rozšířené o pojištění majetku proti krádeži, výbuchu, poškození vodou, vichřicí, zaplavení, krupobití a jiným majetkovým škodám běžně pojišťovaným v České republice u obdobného podnikání a obdobných prostor);
- cb) pojištění škod na majetku třetích osob v důsledku pojistné události týkající se Předmětu nájmu z titulu Pojištění majetku;
- cc) pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám v rozsahu běžně pojišťovaném v České republice u obdobného podnikání a obdobných prostor. Jedná se o škody na životě nebo zdraví, poškození či zničení věcí a z nich vyplývající jiné majetkové újmy způsobené třetím osobám (včetně podnájemců) v důsledku pojistné události týkající se Předmětu nájmu, za které Nájemce odpovídá;

d) oznámí Pronajímateli do patnácti (15) pracovních dnů každou pojistnou událost vyšší než 100.000,- CZK; a

e) bude dodržovat veškeré právní předpisy týkající se užívání Předmětu nájmu, zejména předpisy bezpečnosti a ochrany zdraví, ochrany životního prostředí, předpisy stavební a hygienické apod. K dodržování těchto předpisů se zavazuje smluvně zavázat i případné podnájemce užívající Předmět nájmu a osoby, které budou provádět v Předmětu nájmu Nájemcem smlouvené činnosti.

10.4 Nájemce se zavazuje, že v Předmětu nájmu bude plnit úkoly vyplývající z odpovědnosti za požární ochranu, zejména:

- a) dodržovat veškeré právní předpisy, požadavky a doporučení příslušných orgánů působících v oblasti protipožární ochrany, dodržovat schválenou základní dokumentaci k požární ochraně;
- b) udržovat trvalou volnost únikových cest zasahujících nebo procházejících Předmětem nájmu;
- c) udržovat trvale přístupnost hasicích přístrojů, hydrantů, mechanických hlásičů zařízení elektrické požární signalizace, zařízení pro odvod tepla a kouře, hlavních a podružných vypínačů médií a zařízení pro detekci kouře přístupná kontrole v Předmětu nájmu a kolem něj;
- d) řádně udržovat a nebránit přístupu k takovým přístrojům a zařízením a nezneužívat je v Předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn kdykoli provést kontrolu dodržování povinností Nájemcem sám nebo pověřeným zástupcem;
- e) zajišťovat pravidelné revize hasicích přístrojů, požárních hydrantů, elektrické požární signalizace, hromosvodů a požárních klapek.

10.5 Dále se Nájemce zavazuje, že:

- a) bude dodržovat veškerá nařízení a zákony, jimiž se řídí provozní činnost v Předmětu nájmu;

- b) bude informovat pronajímatele o všech významných skutečnostech, které by mohly mít podstatný vliv na trvání této Nájemní smlouvy; a
- c) bude udržovat všechna potřebná povolení platná a účinná po celou Dobu nájmu.

Článek XI.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE PŘI SPRÁVĚ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 11.1 Nájemce se zavazuje spravovat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře.
- 11.2 Strany sjednávají, že opravy Předmětu nájmu, které je povinen provádět Pronajímatel, budou obsahem Nájemcem předloženého a Pronajímatelem schváleného Plánu oprav. Strany sjednávají, že písemný návrh rozsahu oprav předkládá Nájemce Pronajímateli vždy nejpozději do 30. června běžného kalendářního roku na rok následující.
- 11.3 Nájemce je oprávněn provádět technické zhodnocování Předmětu nájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a na základě řádně vypracované projektové dokumentace a příslušných obecně závazných předpisů. Strany sjednávají, že jakékoliv technické zhodnocení předmětu nájmu, které je hrazené z finančních prostředků Nájemce, povede ve své účetní evidenci po celou dobu trvání Nájemní smlouvy Nájemce s tím, že Nájemce bude takovéto technické zhodnocení Předmětu nájmu odepisovat. Nájemce se zavazuje Pronajímatele průběžně informovat o provedeném technickém zhodnocení. Po ukončení Nájemní smlouvy bylo oběma smluvními stranami sjednáno, že Nájemci nenáleží nárok na poskytnutí jakékoliv náhrady za úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak pro každý případ technického zhodnocení. Po skončení nájmu převede Nájemce bezúplatně zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení na Pronajímatele, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak pro každý případ technického zhodnocení.

Článek XII.

UKONČENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

- 12.1 Nájem dle této Nájemní smlouvy skončí:
 - a) uplynutím doby, na kterou je nájem dle této Nájemní smlouvy sjednán
 - b) písemnou dohodou Stran,
 - c) písemnou výpovědí ze strany Pronajímatele za podmínek uvedených v odst. 12.2 tohoto článku Nájemní smlouvy,
 - d) zánikem Předmětu nájmu, nebo
 - e) zánikem právnické osoby, je-li Nájemcem.
- 12.2 Pronajímatel je oprávněn Nájemní smlouvu písemně vypovědět v případě, že nastane některá z níže uvedených skutečností a Nájemce svoji povinnost nesplnil ani na písemnou výzvu Pronajímatele v dodatečně lhůtě minimálně sedmi (7) dnů po doručení výzvy Nájemci:

- a) Nájemce je v prodlení s úhradou Nájemného nebo jeho části nebo kteréhokoliv jiného finančního závazku, včetně smluvních pokut, splatného podle ustanovení Nájemní smlouvy, po dobu delší než jeden (1) měsíc po lhůtě splatnosti;
 - b) Nájemce užívá Předmět nájmu pro účely jiné než podle Nájemní smlouvy;
 - c) Nájemce v rozporu s Nájemní smlouvou s Předmětem nájmu nedovoleně naloží nebo jej zatíží;
 - d) v případě podání návrhu na prohlášení konkursu na majetek Nájemce nebo v případě, že je Nájemce v úpadku;
 - e) Nájemce neučiní účinná opatření vůči podnájemci, který porušuje povinnosti, které mu vyplývají z podnájemní smlouvy a porušování těchto povinností má negativní dopad na provoz Předmětu nájmu nebo na dobré jméno Pronajímatele.
- 12.3 Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi Nájemci.
- 12.4 Kromě veškerých dalších prostředků právní ochrany, které může Pronajímatel na základě Nájemní smlouvy nebo ze zákona uplatnit, má Pronajímatel právo splnit ty ze závazků Nájemce, s nimiž je Nájemce v prodlení, včetně úhrady jakékoli dlužné částky třetím stranám. Veškeré náklady vzniklé Pronajímateli s plněním uvedených závazků, včetně všech přiměřených vedlejších nákladů, Nájemce okamžitě na požádání Pronajímateli uhradí.
- 12.5 Bude-li tato Nájemní smlouva z jakéhokoliv důvodu ukončena, je Nájemce povinen do jednoho měsíce ode dne ukončení Nájemní smlouvy na vlastní náklady uvést Předmět nájmu do stavu, v němž byl ke Dni počátku nájmu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a poté Předmět nájmu vyklidit. Pokud Nájemce Předmět nájmu do takového stavu neuvede, má Pronajímatel právo tyto příslušné práce provést na náklady Nájemce. Při ukončení nájmu dle této Nájemní smlouvy sepíší mezi sebou Strany protokol o předání Předmětu nájmu v souvislosti s ukončením Nájemní smlouvy, jehož obsah bude co do specifikace předávaného Předmětu nájmu obdobný jako u Předávacího protokolu.

Článek XIII. OZNÁMENÍ

- 13.1 Veškerá oznámení, která je třeba podle této Nájemní smlouvy doručovat, budou vyhotovena v jazyce českém a lze je doručit osobně, v České republice zavedenou kurýrní službou, faxem (s následným doručením originálu některým jiným způsobem uvedeným v tomto článku) nebo doporučenou poštou:

Pronajímatel:

Hl. m. Praha
se sídlem Mariánské náměstí 2, Praha 1 PSČ 110 00
zastoupené
IČ: 00064581
DIČ: CZ00064581, plátce DPH

Nájemce:

Obecní dům, a. s.
se sídlem nám. Republiky 1090/5, Praha 1 PSČ 111 21

zastoupená Mgr. Vlastimilem Ježkem, předsedou
představenstva

....., členem představenstva

IČ: 27551918

DIČ: CZ27251918, plátce DPH

- 13.2 Oznámení na základě této Nájemní smlouvy se považují za doručena v pracovní den následující po doručení, bylo-li oznámení doručováno osobně nebo kurýrem, a pátý pracovní den od předání k poštovní přepravě, bylo-li zasíláno doporučenou poštou.

Článek XIV.

SANKČNÍ UJEDNÁNÍ

- 14.1 Strany sjednávají, že Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli (i) smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužného Nájemného za každý započatý den prodlení Nájemce se splněním jeho povinnosti platit Nájemné či jeho část, a dále (ii) smluvní pokutu ve výši 5000,- CZK za každý další případ porušení této Nájemní smlouvy s tím, že pokud se jedná o porušení Nájemní smlouvy, které lze odstranit, vzniká Pronajímateli nárok na zaplacení smluvní pokuty pouze v případě, že vyzval písemně Nájemce k odstranění závadného stavu a Nájemce takovýto závadný stav neodstranil ani ve lhůtě stanovené Pronajímatelem v písemné výzvě, přičemž tato lhůta nesmí být kratší než sedm (7) kalendářních dní.
- 14.2 Shora uvedenou smluvní pokutou není dotčen nárok Pronajímatele na uplatnění náhrady škody v rozsahu převyšujícím příslušnou smluvní pokutu.

Článek XV.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 15.1 Pronajímatel nedodává Nájemci žádná média a nezodpovídá za jejich dodávky, ani za dodávky jakýchkoliv služeb od jakýchkoliv třetích osob. Jakékoliv takové přerušení, omezení nebo pozastavení dodávek či služeb nebude Nájemce opravňovat k žádným náhradám či jakékoliv slevě či snížení Nájemného a nebude Nájemce zbavovat žádné jeho povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy.
- 15.2 Žádné neuplatnění, částečné uplatnění ani opoždění Strany s uplatněním práva nebo prostředků právní ochrany se nevykládá jako vzdání se předmětného práva. Práva udělená touto Nájemní smlouvou jsou kumulativní a žádná práva poskytovaná ze zákona jimi nejsou dotčena.
- 15.3 Tato Nájemní smlouva tvoří úplnou dohodu mezi Stranami ohledně předmětu této Nájemní smlouvy a nahrazují veškeré předchozí rozhovory, jednání a dohody mezi Stranami týkající se předmětu Nájemní smlouvy.
- 15.4 Jakékoliv ustanovení Nájemní smlouvy nemůže být žádným způsobem změněno nebo doplněno, pokud není změna nebo doplněk proveden formou písemných dodatků podepsaných Nájemcem a Pronajímatelem.
- 15.5 Strany se zavazují k tomu, že vynaloží přiměřené úsilí na to, aby zajistily, že s jakýmkoliv získanými informacemi souvisejícími s druhou Stranou nebo s transakcemi zamýšlenými Nájemní smlouvou, jež nebudou veřejně známé a dostupné, budou zacházet jako

s důvěrnými informacemi a nesdělí je žádné třetí straně s výjimkou případů, kdy k tomu budou mít písemný souhlas druhé Strany, nebo když to bude požadováno právními předpisy. Strany však sjednávají, že bez předchozího písemného souhlasu mohou Strany dát obsah a informace k dispozici svým zaměstnancům, případně třetím osobám v rozsahu přiměřeně nezbytném k plnění Nájemní smlouvy s tím, že takovéto zaměstnance zaváží k plnění ustanovení tohoto článku.

- 15.6 Každá ze stran si uhradí své vlastní náklady vzniklé v souvislosti s Nájemní smlouvou nebo jakoukoli jinou smlouvou nebo ujednáním zde zamýšleným.
- 15.7 S výjimkou ustanovení §576 občanského zákoníku, a pokud se nejedná o podstatné náležitosti Nájemní smlouvy, je-li či stane-li se kterékoli další ustanovení této Nájemní smlouvy nebo jeho část neplatným či nevynutitelným rozhodnutím soudu či jiného příslušného orgánu, nebude mít tato neplatnost či nevynutitelnost vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení této Nájemní smlouvy nebo jejích částí. V případě shora uvedeném se obě strany zavazují neúčinné a neplatné ustanovení nahradit novým ustanovením, které bude svým účelem a významem co nejbližší ustanovení této Nájemní smlouvy, jež má být nahrazeno.
- 15.8 Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím a souhlasí s tím, aby informace v Nájemní smlouvě obsažené byly v zákonném rozsahu poskytnuty třetím osobám na jejich vyžádání. Strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Nájemní smlouva byla vedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Stranách, předmětu smlouvy, číselné označení Nájemní smlouvy a datum jejího podpisu. Strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Nájemní smlouvě nepovažují za důvěrné a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- 15.9 Tato Nájemní smlouva nabývá platnosti podpisem oprávněných zástupců stran a účinnosti vyznačením potvrzovací doložky ve smyslu § 43 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze.
- 15.10 Tato Nájemní smlouva se řídí platnými právními předpisy České republiky.
- 15.11 Tato Nájemní smlouva je sepsána v deseti (10) stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží 7 vyhotovení a Nájemce 3 vyhotovení.
- 15.12 Následující přílohy jsou připojeny k Nájemní smlouvě a tvoří její neoddelitelnou součást:
- Příloha č. 1: Výpis z KN
Příloha č. 2: Vzor předávacího protokolu
- 15.13 Strany prohlašují, že si Nájemní smlouvu před jejím podepsáním přečetly, že s jejím obsahem souhlasí, že byla sepsána podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle a že nebyla uzavřena v tísní nebo za jednostranně nevýhodných podmínek.
- 15.14 Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne

V Praze dne

Pronajímatel:

Nájemce:

Hlavní město Praha

Obecní dům, a. s.

zastoupen

zastoupen

.....

..... a
Mgr. Vlastimil Ježek, předseda představenstva

.....

Důvodová zpráva

Společnost Obecní dům, a.s. projevila zájem spravovat a provozovat tzv. Šlechtovu vilu po úplném dokončení její rekonstrukce a kolaudace za předpokladu, že podmínky nájmu budou respektovat velikost objektu a objektivní omezení provozu (dopravní obslužnost, sezónnost apod.).

Jedná se o budovu č.p. 20, která je součástí pozemku parc.č. 1796/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 2446 m², to vše v kat. území Bubeneč.

Na rekonstrukci a dostavbu objektu bylo vydáno stavební povolení vydané Městskou částí Praha 7, Odborem výstavby pod č.j. 15026/01/1227- 20 Bbč./Hál. dne 3.9.2016, nabytí právní moci dne 30.4.2016.

Jedná se o rekonstrukci stávajícího objektu Šlechtovy restaurace a dostavbu nedochovaných částí v jejich původním půdoryse i vzhledu.

Všechny prostory, do kterých bude mít přístup veřejnost, jsou navrženy jako bezbariérové.

Objekt se nachází v chráněném přírodním a památkovém území bez dopravy a bude přístupný převážně pro pěší, a to po zpevněných cestách parku Stromovka.

Rekonstrukce objektu by měla být dokončena v polovině roku 2020.

Projektová dokumentace obsahuje následující základní funkční členění:

- A) část budovy pro kulturní a provozní využití (víceúčelový sál s max. kapacitou 160 osob, hudební zkušebna a místnost pro ostrahu)
- B) část budovy pro komerční - restaurační využití (restaurace v 1NP – západní věž s kapacitou max. 40 míst, kavárna ve 3 NP – západní věž s kapacitou max. 40 míst, zahradní restaurace – kolonáda s maximální kapacitou 120 míst)

K výběru provozovatele cit. objektu byla zřízena Konzultační skupina ve složení zástupců MHMP, Městské části Prahy 7 a Obecního domu a.s..

Pro určení ceny nájmu byl zpracován Znalecký posudek č. 28/3392/19 ze dne 12.3.2019 o výši obvyklého nájemného budovy č.p. 20, která je součástí pozemku parc.č. 1796/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 2446 m², to vše v kat. území Bubeneč, obec Praha, okres Hlavní město Praha, který určil **cenu nájmu objektu bez vybavení ve výši 994 000 Kč/rok.**

Po ukončení rekonstrukce a kolaudace odbor INV MHMP protokolárně předá objekt Šlechtovy restauraci tj. budovy č.p. 20, která je součástí pozemku parc.č. 1796/1 o výměře 2446 m², v ulici Královská obora, kat. území Bubeneč, odboru HOM MHMP.

Následně odbor HOM předloží Radě HMP ke schválení návrh smlouvy nájemní a o výkonu správy pro společnost Obecní dům, a.s., IČO: 27251918, se sídlem nám. Republiky 1090/5, Praha 1, s dobou nájmu na dobu určitou do 31.12.2038, za cenu nájmu bez vybavení ve výši 994 000 Kč/rok.

Doba nájmu do 31.12.2038 byla určena v souladu s dobou nájmu dle nájemní smlouvy č. NAO/58/01/007368/2005 ze dne 22.7.2005 mezi Hlavním městem Prahou jako pronajímatelem na straně jedné a společností Obecní dům, a.s. jako nájemcem na straně druhé, ve znění dodatků č. 1 až 4. Výše cit. nájemní smlouvou je společností Obecní dům, a.s. pronajat objekt č.p. 1090 (budovy Obecního domu v Praze) a pozemek parc.č. 588 v kat. území Staré Město.

Přílohy:

- 1) Znalecký posudek č. 28/3392/19

Posouzení Záměru a Projektové dokumentace „KRÁLOVSKÁ DVORANA - ŠLECHTOVA RESTAURACE VE STROMOVCE, PRAHA 7 – BUBENEČ, č.p. 20 – PROJEKT OBNOVY“

Zadavatel: Obecní dům a.s., IČ: 27251918
náměstí Republiky 1090/5
110 00 Praha 1

Zpracovatel: VIEWEGH GASTRO TEAM s.r.o., IČ: 62419382
Provozovna: Komerční 164, Nupaky, 251 00 Říčany
Jan Viewegh, autorizovaný technik č. a. 0009285
Ing. Radek Jeřela, autorizovaný inženýr č. a. 0011182

Zadání:

Vypracovat posouzení Projektové dokumentace „KRÁLOVSKÁ DVORANA - ŠLECHTOVA RESTAURACE VE STROMOVCE, PRAHA 7 – BUBENEČ, č. p. 20 – PROJEKT OBNOVY“ z hlediska profese technologie GASTRO a z hlediska atraktivity pro budoucí provozovatele (nájemce) restaurace.

Podklady:

Zpracovatel pro posouzení obdržel kopii projektové dokumentace „KRÁLOVSKÁ DVORANA - ŠLECHTOVA RESTAURACE VE STROMOVCE, PRAHA 7 – BUBENEČ, č. p. 20 – PROJEKT OBNOVY“ vypracovaná 02/2016 společností HULEC & ŠPIČKA ARCHITEKTI, Na Bitevní pláni 1180/44, 140 0 Praha 4, resp. Ing. Janou Věnečkovou, Peciny 306, Litomyšl, jakožto zodpovědným projektantem části VYBAVENÍ_KUCHYNE_A_ZAZEMÍ. Zadavatelem této projektové dokumentace je HLAVNÍ MĚSTO PRAHA,



SÍDLLO:
Na Ladech 94
251 01 Říčany

VIEWEGH GASTRO TEAM s.r.o.
IČ: 62419382, DIČ: CZ62419382
Zapsané v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze v oddílu C, vložka 32549

PROVOZOVNA:
Nupaky – komerční zóna 164
251 01 Říčany

Základní údaje o projektu:

Projekt řeší obnovu Královské dvorany – Šlechtovy restaurace ve Stromovce. Hlavním účelem celé rekonstrukce je znovuzískání společensko-kulturního stánku v areálu Stromovky a vytvoření fungujícího stravovacího provozu. Předpokládá se, že celý objekt bude spravovat a provozovat jeden provozovatel. Objekt je členěn na část pro kulturní a pro komerční tj. restaurační využití. V objektu jsou navrženy 3 samostatné restaurační provozy: Restaurace v přízemí, Zahradní restaurace a Kavárna v patře objektu.

Základní kapacitní a provozní údaje:

	využití kulturní:	využití restaurační:	Kapacita míst:	Max. denní produkce
Sál	ANO	ANO	160 míst	neuveдено
Restaurace	NE	ANO	40 míst	do 150 jídel
Kavárna	NE	ANO	40 míst	neuveдено
Zahr. restaurace	NE	ANO	40 míst	do 50 jídel

Uvažovaný sortiment:

Restaurace – specializovaná kuchyně (zaměření dle nájemce) – sortiment neuveden.

Kavárna – dovezené hotové výrobky studené a cukrářské kuchyně, v místě příprava palačinek, toastů, sendvičů a pohárů.

Zahradní restaurace – minutková jídla z dovezených polotovarů.

Sál – možnost propojení s restaurací pro akci, případně samostatně (catering). Sortiment neuveden.

Předpokládaný počet personálu:

část provozu:	počet zaměstnanců:
Zázemí sálu	6 osob
Sál gastro	10 osob
Restaurace	9 osob
Kavárna	3 osoby
CELKEM:	28 osob / směnu



POSOUZENÍ Z HLEDISKA LEGISLATIVNÍ (HYGIENIA)

Projektová dokumentace neobsahuje z hlediska platné legislativy žádné nedostatky a po této stránce je zcela v pořádku a nelze jí nic vytknout. Z tohoto důvodu bylo také vydáno souhlasné stanovisko místně příslušné hygienické stanice.

POSOUZENÍ DISPOZIČNÍHO ŘEŠENÍ A TECHNOLOGICKÉ SKLADBY

Posouzení dispozičního řešení a technologické skladby si dovoluji rozdělit na dvě samostatné části, neboť se domnívám, že autor projektu zohlednil zejména fungování restaurací a kavárny a akce konané v sále řešil jen velmi okrajově. Nevím, jaké bylo přesné zadání, a proto mohu pouze usuzovat z textu uvedeném v technické zprávě, kde se mimo jiné uvádí: „sál 160 míst – využití restaurace při akci, případně samostatně pro catering“ . Jako první tedy posuzuji návrh 3 gastronomických provozů bez zohlednění sálu.

Obecně lze konstatovat, že dispoziční řešení zázemí restaurace, kavárny a zahradní restaurace vychází z uvedeného zadání a kapacit a v kontextu tohoto je (až na nedostatky uvedené níže) svým způsobem odpovídající. V projektové dokumentaci této části nejsou zjevné hrubé chyby. I přes to lze nalézt některé dispoziční a jiné nedostatky. Pro příklad uvádím:

- Absence vedení piva ze skladu nápojů (v obdržené PD s touto není počítáno)
- Trasa vedení piva je příliš dlouhá (nebude v souladu s podmínkami dodavatele piva a provoz bude velmi neekonomický)
- Umístění myčky skla ve výčepu je nešťastné – chybí dostatečný prostor pro debaras (sklizení) použitého stolního inventáře a myčka je umístěna hluboko v baru, takže špinavý inventář kříží cestu přípravě a expedici nápojů
- Technologická skladba nakreslená v zápultí výčepu se v reálu do této délky nevejde
- apod.

Technologie v projektové dokumentaci je popsána velmi obecně a výklad toho, jaká technologie, s jakou kapacitou a výkonem je uvažována je tudíž velmi široký. Toto by se mohlo velmi negativně projevit i v tendru na dodávku technologie. Navíc jsou zde mnohdy i rozpory - například konvektomat s údajem 6 plechový, ale 10x GN (???), Holdomat odpovídající konvektomatu 10xGN a šokovací zařízení odpovídající konvektomatu 6xGN ...???. Většina technologií nemá uvedené některé základní parametry podle kterých by jejich výkon a kapacitu šlo určit, ale oproti tomu jsou v dokumentaci uvedeny i prvky jako krájecí desky, rychlovarná konvice, stolní váhy, odpadkové koše apod., které nejsou součástí technologické dodávky.



Co se dále týká technologické skladby pro tyto provozy, pak technologie navržená v PD je místy nevyrovnaná z hlediska kapacit jednotlivých strojů. Výkony jednotlivých technologií kolísají od poddimenzovaných až po značně předdimenzované. Příklady:

- Škrabka brambor s kapacitou 10 kg
- Tanky na pivo a výčep 2,2 m se čtyřmi kohouty
- Výdejní režon, vodní lázeň s režonem a vyhřívaný vozík (režon)

Tyto kapacity odpovídají restauraci o 100 a více místech a nikoli restauraci pro 40 osob (resp. reálně pro 32-36 osob).

Na straně druhé je varný blok sestaven výhradně z technologie pro restauraci typu a-la-carte, který svoji technologickou skladbou není v praxi příliš vhodný pro přípravu akce pro reálně sedících cca 100 v sále, nebo plánovaných 160 osob.

Projektová dokumentace uvádí, že charakter celoroční restaurace pro 40 osob bude „specializovaná kuchyně se zaměřením dle záměru nájemce“. Počet míst (34-40) tomuto záměru i charakteru zážitkové restaurace odpovídá, ale technologická skladba na jednu stranu odpovídá spíše restauraci s charakterem typicky českým (škrabka brambor s kapacitou 10 kg na jednu náplň, pивní tanky a výčep s délkou 2,2 m i výdejní vany na hotové pokrmy a kapacita režonů), která by však měla disponovat minimálně 80-100 celoročními místy... Pokud by zadavatel vybavil provoz dle současné PD a oslovil by provozovatele například z řad Fine-dining, nebo se specializovaným zaměřením (Itálie, Asie, Francie...), pak nevím, co by tito dělali s výčepem, škrabkou a pivními tanky dělali. Pokud však zadavatel vyzve k provozování restaurace s typicky českou kuchyní, pak těmto bude chybět technologie pro přípravu vývarů, základních omáček a především chladicí box a zejména cca 80 míst v restauraci.

I přes výčet těchto několika nedostatků, jež v projektu vnímám, znovu opakuji, že dispoziční řešení zázemí restaurace, kavárny a zahradní restaurace vychází z uvedeného zadání a kapacit a v kontextu tohoto zadání je svým způsobem pro provoz restaurace s kapacitou 40+40 míst odpovídající.

Samostatnou kapitolou je tedy fungování sálu pro akce restaurace a pro Catering. Zde již se dá hovořit o výraznějších chybách. Pro příklad uvádím tyto:

- Pro příjem použitého stolního nádobí do umývárny je navržen stůl o velikosti cca 55 cm, což je pro příjem nádobí z akcí v sále (160 osob) zcela nedostatečné
- Návrh technologie neuvažuje s žádným chladicím boxem a to ani pro catering a akce v sále. Pro tyto účely jsou zde pouze 3 chladničky, což je nedostatečné
-



- Stejně tak kompletační a expediční plocha v přípravě pro catering je zcela nedostatečná na úkor zbytečných šaten, které navíc stejně neodpovídají plánovanému počtu 10 osob ...
- Absence skladu Cateringu
- Absence skladu nábytku pro sál
- Absence skladu AW techniky pro sál

Z výše uvedeného vyplývá, že akce v sále by museli být zajištěny nikoli z přípravy, nebo dovezeným cateringem (jak je uvedeno v projektu), ale z kuchyně restaurace, která ale tomuto požadavku neodpovídá ani technologicky a ani dispozičně.

POSOUZENÍ CELKOVÉHO ZÁMĚRU A EKONOMICKÉ STRÁNKY

Výctem některých nedostatků v předchozí kapitole jsem nechtěl upozorňovat na špatnou práci projektanta. Projektant se dle mého názoru snažil pouze vyhovět všem aspektům zadání, seč jen mohl a přitom učinil jedinou, zato však podstatnou chybu – neřešil, že zadání v daných prostorách a s danou kapacitou zcela postrádá ekonomický smysl. Snažil jsem se tedy postupně poukázat na nejzávažnější chybu a tou je dle mého samotné zadání a záměr.

V celkovém záměru a uvedeném zadání tedy vnímám zejména tyto nedostatky:

- 1) Provoz zahradní restaurace s kapacitou 40 míst s nezbytným počtem personálu 4 osob na směnu (tzn. 8 zaměstnanců) je ekonomicky zcela nerentabilní.**
- 2) Provoz zahradní restaurace s plánovaným sortimentem minutkových jídel (navíc také podávané na porcelánu a v PD téměř identická technologická skladba jako v hlavní restauraci) de facto kryje sortiment hlavní restaurace a vytváří se tak téměř identický provoz s další potřebou personálu, což je zcela nelogické**
- 3) Provoz celoroční restaurace s kapacitou pouze 40 míst (reálně vnímám maximálně 34-36 míst!), s nezbytným počtem personálu 5-6 osob na směnu (tzn. 12 zaměstnanců) je ekonomicky zcela nerentabilní.**
- 4) Pokud by měla gastronomické akce v sále zajišťovat třetí cateringová společnost, pak vnímám tuto variantu jako života neschopnou. Pokud se jedná o zajištění gastronomické akce jedním provozovatelem, pak pro tuto činnost nemá uzpůsobené zázemí.**
- 5) Obecně vnímám zamýšlené kombinované využití sálu pro kulturní akce a restaurační provoz vnímám jako velmi nešťastné a provozně téměř neřešitelné**



ZÁVĚR:

Při současném záměru/zadání bude velmi komplikované najít pro prostor tří restaurací s uvažovanou velmi nízkou kapacitou a vysokými mzdovými náklady nájemce. Pokud se to i za současného zadání a za současného dispozičního řešení a s uvažovaným technologickým vybavením podaří, pak jsem přesvědčený, že provoz bude probíhat velmi komplikovaně, s nejistotou dlouhodobého nájemního stavu a zároveň s mnoha hygienickými, provozními a jinými přestupky.

DOPORUČENÍ:

Doporučuji upravit zadání a to tak, aby provoz Šlechtovy restaurace umožňoval provozování s možností dosažení dobrých ekonomických výsledků. Jedině to pak umožní zajistit dlouhodobý nájemní vztah a z něho plynoucí „znovuzískání společenského stánku v areálu Stromovky“, jak je uvedeno v Preambuli technické zprávy.

K tomu je zapotřebí zajistit, aby obytný prostor restaurace byl s kapacitou min. 100 míst (tzn upustit od záměru kombinovaného provozu sálu a případné kulturní akce zajišťovat přes provozovatele restaurace), zároveň zajistit stejnou obytnou kapacitu i v zahradní (letní) restauraci. Dle tohoto nového zadání následně upravit dispoziční řešení a uzpůsobit také odpovídající technologickou skladbu.

V Říčanech dne 5. 4. 2019

Zpracoval:



VIEWEGH GASTRO TEAM s.r.o.
Na Ladech 94, 251 01 Říčany, IČ: 624 19 382
PROVOZOVNA A ZASÍLACÍ ADRESA:
Nupaky 164, 251 01 Říčany
gastro-projekt@gastro-projekt.cz
Tel.: 241 405 380

Jan Viewegh

SÍDLLO:
Na Ladech 94
251 01 Říčany

VIEWEGH GASTRO TEAM s.r.o.
IČ: 62419382, DIČ: CZ62419382
Zapsané v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze v oddílu C, vložka 32549

PROVOZOVNA:
Nupaky – komerční zóna 164
251 01 Říčany