

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

1) Městská část Praha 5

se sídlem: Praha 5 - Smíchov, náměstí 14. října 1381/4, PSČ 150 22

zastoupena: Mgr. Jaroslavem Pašmíkem MBA, starostou

IČO: 00063631

DIČ: CZ00063631

(dále jen jako „pronajímatel“)

a

2) Liběna Kubišová

se sídlem: Praha 5 – Smíchov, Újezd 597/7, PSČ 150 00

IČO: 61812188

DIČ: CZ7152274250

(dále jen jako „nájemce“)

(dále také společně jako „smluvní strany“)

uzavírají v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „smlouva“).

Čl. I Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že v souladu s ust. § 19 odst. 1 a § 34 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vykonává práva a povinnosti vlastníka v rozsahu vymezeném v zákoně a za podmínek stanovených v zákoně a Statutu hlavního města Prahy k majetku, který má ve svěřené správě, a to k jednotce č. 3/903, vymezené podle zákona o vlastnictví bytů, způsob využití jiný nebytový prostor, nacházející se v přízemí budovy č. p. 3 (dále jen „Jednotka č. 3/903“), která stojí na pozemku parc. č. 3024, v k. ú. Smíchov, obec Praha, zapsané na LV č. 12339 (dále také jen „Budova“). Vlastnické právo k jednotce č. 3/903 je zapsáno na LV č. 12339, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na adrese Praha 5, Štefánikova 3. Jednotka č. 3/903 je vymezena jako nebytová jednotka – prostor sloužící podnikání, o celkové výměře 63,5 m² (dále jen „předmět nájmu“).

Čl. II Nájemní vztah a účel nájmu

- 1) Pronajímatel přenechává předmět nájmu blíže specifikovaný v Čl. I této smlouvy do užívání nájemci a nájemce tento předmět nájmu do svého užívání přijímá.
- 2) Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem provozování „kavárny - pražírny“.

- 3) Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude využívat pouze za účelem uvedeným v odstavci 2 tohoto článku. Porušení této povinnosti nájemce je považováno za zvlášť hrubé, které opravňuje pronajímatele vypovědět nájem dle této smlouvy bez výpovědní doby.
- 4) Stav předmětu nájmu je zaznamenán v písemném Protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu.
- 5) Smluvní strany jsou povinny podepsat Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu do 30 (třiceti) dnů od podpisu této smlouvy. Nesplnění této povinnosti se považuje za zvlášť hrubé porušení smluvních podmínek této smlouvy a je důvodem pro okamžité odstoupení od této smlouvy. Odstoupení je účinné doručením oznámení o odstoupení druhé smluvní straně.

Čl. III **Doba nájmu**

Nájemní vztah se uzavírá na dobu **neurčitou**, s platností dnem podpisu a účinností vložení účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

Čl. IV **Nájemné**

- 1) Smluvní strany si sjednávají za předmět nájmu měsíční nájemné ve výši **53.000,- Kč** (slovy: padesát tři tisíc korun českých). Výše nájemného je sjednána bez DPH. K tomuto nájemnému je předepisována daň z přidané hodnoty ve výši stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje vždy 1. den příslušného kalendářního měsíce, za který je placeno nájemné.
- 2) Pronajímatel je oprávněn ve druhém a následujících letech trvání nájemního vztahu zvyšovat nájemné o míru inflace, které bylo dosaženo v České republice v předcházejícím kalendářním roce, vždy k prvnímu dni kalendářního měsíce následujícího po oznámení změny výše nájemného nájemci. Mírou inflace se rozumí roční klouzavý průměr změny hladiny spotřebitelských cen v předmětném kalendářním roce. Pro určení míry inflace je určující příslušný index, který bude zveřejněn Českým statistickým úřadem.
- 3) Smluvní strany se s ohledem na nájemcem prováděné stavební úpravy předmětu nájmu dle čl. XI této smlouvy, dohodly, že se nájemci na první měsíc nájmu, od účinnosti této smlouvy, poskytuje sleva na nájemném ve výši 100%. Po uplynutí této lhůty bude nájemci účtováno nájemné v plné výši, jak je sjednané v čl. IV odst. 1 této smlouvy. Poskytnutím slevy dle tohoto ujednání považují smluvní strany veškeré nároky nájemce na vyrovnání nákladů vynaložených na předmětné stavební úpravy za vyrovnané. Tato sleva se nevztahuje na pravidelné zálohy na služby.

Čl. V **Služby**

- 1) Nájemce je povinen hradit pronajímateli veškeré pronajímatelem poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu, které jsou blíže specifikovány ve Výpočtovém listu, který je Přílohou č. 1 této smlouvy.
- 2) Nájemce je povinen při likvidaci odpadu postupovat v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“) a souvisejícími předpisy. Všechny produkované odpady je nájemce povinen likvidovat ve smyslu výše uvedeného zákona o odpadech. Sběr a likvidace odpadu není pronajímatelem zajišťována.

Čl. VI **Splatnost a způsob placení nájemného a služeb**

- 1) Nájemce bude hradit pronajímateli měsíční nájemné formou úhrady faktury, kterou vystaví pronajímatel. Faktura je splatná nejpozději do 5. (pátého) dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, za nějž je nájemné hrazeno. Pronajímatel se zavazuje fakturu na úhradu nájemného vystavit a odeslat nájemci na adresu jeho sídla nejpozději ve lhůtě 14 dní před splatností nájemného.
- 2) Nájemce je povinen hradit pronajímateli současně s nájemným stanoveným v Čl. IV odst. 1 této smlouvy pravidelné zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dále jen „služby“). Tyto zálohy budou nájemci předepsány spolu s nájemným a budou vyúčtovány po skončení kalendářního roku. Výše těchto záloh se určí s přihlédnutím k výši souhrnných nákladů pronajímatele, které tento bude muset vynaložit na veškeré služby poskytované nájemci, a je současně uvedena na příloženém Výpočtovém listu, který tvoří Přílohu č. 1 k této smlouvě. Případný nedoplatek z celkového vyúčtování jednotlivých služeb bude splatný nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne vyúčtování těchto služeb. Nájemce je oprávněn nahlížet do příslušných dokumentů vztahujících se k těmto nákladům.
- 3) Nájemné spolu se zálohami na služby spojenými s užíváním předmětu nájmu bude hrazeno bezhotovostní platbou příslušné částky na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., č. účtu:, **variabilní symbol:**
- 4) Podkladem pro placení peněžitých závazků jsou příslušná ustanovení této smlouvy, včetně jejích příloh.
- 5) V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb po dobu delší než 5 (pět) kalendářních dnů, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Smluvní strany si ujednávají, že prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb po dobu delší než 1 (jeden) kalendářní měsíc, považují za hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, když výpovědní doba je 1 (jeden) měsíc. Zaplacením smluvní pokuty zůstává nedotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, která se pronajímateli přiznává v plném rozsahu.
- 6) Smluvní strany se dohodly, že peněžité závazky vzniklé na základě této smlouvy jsou splněny okamžikem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

Čl. VII Jistota

- 1) Nájemce prohlašuje, že poskytl pronajímateli jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného v celkové výši **159.000,- Kč** (slovy: jedno sto padesát devět tisíc korun českých) na účet pronajímatele vedený u **banky**, a.s., č. účtu:, **variabilní symbol:** Doklad o zaplacení jistoty byl nájemcem pronajímateli předložen před podpisem této smlouvy.
- 2) Jistotu dle odstavce 1 tohoto článku této smlouvy poskytl nájemce k zajištění všech svých povinností, které jsou založeny touto smlouvou nebo jejími pozdějšími změnami nebo doplněními. Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby pronajímatel jednostranně započítal své veškeré pohledávky vůči nájemci na jistotu složenou nájemcem dle této smlouvy.
- 3) Pro případ čerpání jistoty pronajímatelem dle odstavce 2 tohoto článku této smlouvy se nájemce zavazuje jistotu doplnit na původní výši, a to nejpozději do 10 (deseti) dnů od písemné výzvy pronajímatele. Nesplnění této povinnosti nebo nepravdivost prohlášení nájemce učiněné v odst. 1 tohoto článku této smlouvy se považuje za hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, když výpovědní doba v tomto případě je tříměsíční.
- 4) Pronajímatel je povinen vést přesnou evidenci o výši jistoty a na písemnou žádost nájemce mu potvrdit úhradu pohledávek z této jistoty.
- 5) Pokud nebude jistota nebo její část použita k uhrazení závazků nájemce vůči pronajímateli, bude jistota nebo její část nájemci vrácena pronajímatelem nejpozději do 30 (třiceti) dnů poté, kdy skončí nájemní vztah založený touto smlouvou.

- 6) Úroky a veškeré další výhody plynoucí z částky jistoty jdou ve prospěch pronajímatele, s čímž nájemce vyslovuje souhlas a vzdává se nároku na jejich vyplacení.

Čl. VIII

Základní práva a povinnosti nájemce a jeho prohlášení

- 1) Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a hradit pronajímateli smluvně ujednané nájemné a ostatní náklady spojené s užíváním předmětu nájmu. Neužívání předmětu nájmu nájemcem či užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem uvedeným v Čl. II odst. 2 této smlouvy se považuje za hrubé porušení povinností nájemce založených touto smlouvou a je důvodem k výpovědi této smlouvy pronajímatelem s tříměsíční výpovědní dobou.
- 2) Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména dodržovat a zabezpečit dodržování protipožárních předpisů, hygienických předpisů, předpisů o ochraně památek a životního prostředí, apod. a nést náklady s tím spojené. V rámci provozních nákladů bude nájemce hradit též veškeré případné místní poplatky a podobně. Nedodržení těchto povinností se považuje za hrubé porušení povinností nájemce založených touto smlouvou a je důvodem k výpovědi této smlouvy pronajímatelem s tříměsíční výpovědní dobou.
- 3) Nájemce se zavazuje na písemnou výzvu pronajímatele umožnit vstup do předmětu nájmu pracovníkům pronajímatele, popř. jím zmocněným osobám. Předchozí písemná výzva pronajímatele se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 4) Nájemce se dále zavazuje zajistit na vlastní náklady úklid a údržbu předmětu nájmu a udržovat jej ve stavu, v jakém byl převzat, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Smluvní strany se dohodly, že údržbou se rozumí úkony nájemce specifikované v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., které definuje povinnosti nájemců v souvislosti s pronajatou věcí.
- 5) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto případných oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
- 6) Při ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 7) Při ukončení nájmu je nájemce povinen jím instalovaná zařízení a vybavení pořízená na vlastní náklady odebrat nebo po dohodě s pronajímatelem tyto předměty ponechat v předmětu nájmu a převést je bezplatně či za dohodnutou úplatu do vlastnictví pronajímatele.
- 8) Nájemce se zavazuje uzavřít do 15 (patnácti) dnů ode dne podpisu této smlouvy pojištění na své věci a majetek uvnitř předmětu nájmu a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám. Nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, když výpovědní doba v tomto případě je tříměsíční.
- 9) Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu provozní dobu, jejíž časové určení bude viditelně umístěno na vstupu do předmětu nájmu.
- 10) Nájemce je povinen dodržovat noční klid mezi 22:00 a 6:00 hodinou.
- 11) Za majetek nájemce vnesený do předmětu nájmu nepřijímá pronajímatel žádnou odpovědnost.
- 12) Nájemce není oprávněn umísťovat na předmětu nájmu nebo budově jakékoliv reklamy a vývěsní štíty bez předchozího souhlasu pronajímatele.
- 13) Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn převést práva a povinnosti z této smlouvy na třetí osobu v souvislosti s převodem jeho činnosti pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, přičemž toto ujednání se vztahuje také na prodej závodu nebo jeho části dle ust. § 2175 a násl. občanského zákoníku v případě, že práva a povinnosti z této smlouvy k závodu jako celku náleží. Porušení výše uvedené povinnosti

nájemce je považováno za zvlášť hrubé, které opravňuje pronajímatele vypovědět nájem dle této smlouvy bez výpovědní doby.

- 14) Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy nemá žádné závazky vůči orgánům státní správy, samosprávy (včetně pronajímatele) a zdravotním pojišťovnám po lhůtě splatnosti, zejména, daňové nedoplatky a penále, nedoplatky na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění, na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, odvody za porušení rozpočtové kázně, dále že se ke dni uzavření této smlouvy nenachází v úpadku, v hrozícím úpadku, ani proti němu není vedeno insolvenční řízení ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ani výkon rozhodnutí dle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ani exekuční řízení dle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy se kterékoli z prohlášení nájemce učiněných v tomto odstavci ukáže jako nepravdivé, má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

Čl. IX

Základní práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému plnění účelu nájmu specifikovanému v této smlouvě.
- 2) Pronajímatel je povinen zajistit nájemci veškeré služby spojené dosud s užíváním předmětu nájmu v rozsahu vymezeném ve Výpočtovém listu, který je Přílohou č. 1 této smlouvy.
- 3) Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu a účelu nájmu. Pronajímatel provádí kontrolu předmětu nájmu sám nebo prostřednictvím kontrolního orgánu, který si určí.
- 4) Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci potřebnou součinnost při předávání důležitých informací či podkladů pro řádné plnění povinností nájemce. Podle potřeby pronajímatel vystaví pro nájemce plné moci nutné k zajištění uvedených činností.
- 5) Pronajímatel neručí za škody způsobené nájemcem na předmětu nájmu, jeho vybavení nebo na věcech v něm uložených, ať již ve vlastnictví nájemce nebo třetích osob.

Čl. X

Stavební úpravy

Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provádět jakékoli stavební úpravy, vyjma úprav uvedených v Čl. XI této smlouvy, ani jiné podstatné změny či měnit charakter předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Smluvní strany si ujednávají, že provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Čl. XI.

Zvláštní ujednání

- 1) Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce na svoje náklady provedl v termínu nejpozději do 3 (třech) měsíců od uzavření této smlouvy stavební práce, které spočívají v úpravách předmětu nájmu za účelem vybudování a provozování „kavárny – pražírny“ (dále též jen „stavební úpravy“), a to podle projektové dokumentace, kterou nájemce předložil pronajímateli v dostatečném časovém předstihu před zahájením stavebních prací ke schválení. Nájemce se zavazuje stavební úpravy provádět se souhlasem orgánu památkové péče, SVJ a příslušného stavebního úřadu, pakliže to jejich povaha či rozsah vyžaduje.
- 2) Výše účelně vynaložených nákladů, které nájemce skutečně vynaložil na Stavební úpravy

předmětu nájmu k užívání v souladu s účelem sjednaným touto smlouvou (dále jen „účelně vynaložené náklady“) bude prokázána odborným znaleckým posudkem, který je povinen zabezpečit nájemce na vlastní náklady a který bude, předložen nájemcem k odsouhlasení pronajímateli. Určení soudního znalce, který vyhotoví výše uvedený odborný znalecký posudek, přísluší pronajímateli. Obě smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou součinnost, aby tento znalecký posudek byl vyhotoven a projednán nejpozději do 2 (dvou) měsíců od nabytí právní moci kolaudačního souhlasu, popř. protokolu o ověření splnění podmínek užívání. Toto ustanovení lze v případě stavebních úprav menšího rozsahu nahradit doložením daňových dokladů o vnesených investicích v rámci stavebních úprav.

- 3) Nájemce je povinen případnou změnu v projektové dokumentaci týkající se stavebních úprav (a to i v dokumentaci pro případ změny stavby před jejím dokončením) předkládat v potřebném počtu výtisků, včetně podkladů s vyjádřením ostatních účastníků stavebního řízení pronajímateli, a to prostřednictvím podání adresovaného Odboru správy majetku Úřadu městské části Praha 5, vždy před podáním žádosti o změnu stavby příslušnému stavebnímu úřadu.
- 4) Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli zahájení stavebních úprav a současně s tím i oznámit osobu odpovědnou za jejich realizaci (dále jen „zhotovitel“). Nesplnění této povinnosti, ani po písemné výzvě pronajímatele, je považováno za hrubé porušení této smlouvy a pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- 5) Nájemce je povinen v dohodnutých termínech (nejméně však 2x týdně) zpřístupnit staveniště stavebnímu technikovi, zaměstnanci Odboru správy majetku Úřadu městské části Praha 5 a pracovníkovi správce Budovy z důvodu provádění stavebního dozoru vlastníka při stavbě.
- 6) Stavební úpravy budou probíhat v pracovních dnech a v sobotu v tomto rozpětí: pondělí – pátek od 7,30 hodin do 19,00 hodin a sobota (pouze nehlučné práce) od 8,30 hodin do 19,00 hodin. V rámci stavebních úprav nebude nájemce rušit klid a pořádek v Budově a nebude obtěžovat ostatní nájemce v Budově nad míru obvyklou poměrům. Společné prostory v Budově, které bude nájemce při stavebních úpravách užívat, bude udržovat v čistotě a pořádku. Nájemce se zavazuje, že při provádění stavebních úprav bude postupovat tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku a zdraví třetích osob, popř. pronajímatele, a bude si počínat s nejvyšší obezřetností.
- 7) Dokončenou a zkolaudovanou stavbou se nemění vlastnická práva k Budově.
- 8) Nájemce je povinen uhradit pronajímateli, popř. třetím osobám, v plném rozsahu škodu, vzniklou při provádění stavebních úprav, a to jejím plným odstraněním nebo úhradou nákladů vzniklých v souvislosti s odstraněním škody.
- 9) Za účelem krytí škod se nájemce zavazuje před zahájením stavebních úprav uzavřít příslušnou pojistnou smlouvu a předložit ji pronajímateli na Odbor správy majetku a Úřadu městské části Praha 5 nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne nabytí právní moci vydání souhlasného stanoviska místně příslušného stavebního úřadu se zahájením stavebních úprav. Splnění povinnosti nájemce dle tohoto ustanovení se rozumí i uzavření (resp. existence) příslušné pojistné smlouvy ze strany zhotovitele. V takovém případě předloží nájemce pronajímateli potřebné smluvní dokumenty prokazující splnění tohoto závazku do 15 (patnácti) dnů ode dne nabytí právní moci vydání souhlasného stanoviska místně příslušného stavebního úřadu se zahájením stavebních úprav. Nesplnění této povinnosti ani po písemné výzvě pronajímatele je považováno za hrubé porušení povinností nájemce a pronajímatel je v takovém případě oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- 10) Nájemce je povinen po provedení povolených stavebních úprav, resp. v termínech předpokládaných zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, požádat příslušný stavební úřad o kolaudační souhlas, popř. učinit na příslušném stavebním úřadu oznámení o záměru užívání dokončené stavby.
- 11) Náklady na stavební úpravy dle tohoto článku této smlouvy, včetně všech poplatků spojených se stavebním řízením, hradí nájemce.
- 12) Nájemce není oprávněn po skončení nájmu požadovat po pronajímateli vyrovnání podle míry zhodnocení předmětu nájmu dle ustanovení § 2220 odst. 1 občanského zákoníku, není-li v této smlouvě stanoveno jinak. Náklady na stavební úpravy jsou zohledněny ve slevě poskytnuté

v čl. V odst. 3, ve výši nájmu a v ujednání čl. XIV odst. 2, omezujícím pronajímatele v možnosti ukončení této smlouvy.

- 13) Smluvní strany se tímto v souladu s ust. § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, dohodly a souhlasí s tím, že výše účelně vynaložených nákladů na rekonstrukci předmětu nájmu, zjištěná znaleckým posudkem dle odst. 3 tohoto článku, bude jako technické zhodnocení ve smyslu ust. § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, evidováno a odpisováno v účetnictví nájemce, a to po celou dobu platnosti této smlouvy, na základě a v souladu s příslušnými právními předpisy (zejm. zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, Českého účetního standardu pro podnikatele č. 013 a zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů). Pronajímatel, jakožto vlastník nemovitosti, ve které se nachází předmět nájmu, se zavazuje hodnotu nemovitosti o takové účelně vynaložené náklady na rekonstrukci předmětu nájmu nenavýšit. Skončení nájmu z jakéhokoli důvodu před úplným odpisem účelně vynaložených nákladů na rekonstrukci předmětu nájmu v účetnictví nájemce nijak nezakládá nárok nájemce vůči pronajímateli na jakékoliv vyrovnání za zhodnocení předmětu nájmu, kdy nadále platí ujednání odst. 13 tohoto článku bez ohledu na odpis takových nákladů v účetnictví nájemce.
- 14) Nájemce je povinen nejpozději do 3 (tří) měsíců od uzavření této smlouvy prokazatelně podat žádost o souhlas se stavebními úpravami příslušnému stavebnímu úřadu. Nesplnění této povinnosti nájemce je považováno za zvlášť hrubé porušení povinností nájemce a pronajímatel je v takovém případě oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- 15) Nedokončení stavebních úprav a nezahájení provozu ze strany nájemce **do 3 (třech) měsíců** od uzavření této smlouvy je považováno za zvlášť hrubé porušení povinností nájemce a pronajímatel je v takovém případě oprávněn od této smlouvy odstoupit. Lhůta 3 (tří) měsíců od uzavření této smlouvy se prodlužuje o dobu, po kterou nájemce nemohl stavební úpravy provádět v důsledku vyšší moci. Za vyšší moc se nepovažují finanční a ekonomické změny, běžná obchodní rizika, poplašné zprávy, nemoci, úrazy. Do lhůty 3 (třech) měsíců od uzavření této smlouvy se také nezapočítává doba případných průtahů orgánů státní správy v řízeních o vydání správního rozhodnutí či správních rozhodnutí nezbytných pro provedení stavebních úprav a užívání předmětu nájmu po úpravách, přičemž za průtahy se považuje překročení lhůt pro vydání správního rozhodnutí stanovených příslušnými právními předpisy, způsobené nečinností správního orgánu či neaktivitou jiných účastníků takového řízení, nikoliv neaktivitou nájemce samotného. Doba zákonných lhůt pro vydání správních rozhodnutí dle předchozí věty se do lhůty 3 (třech) měsíců od uzavření této smlouvy započítává.
- 16) V případě, že souhlasné správní rozhodnutí se zahájením stavebních úprav nebude vydáno místně příslušným stavebním úřadem nejpozději do od podpisu této smlouvy, je nájemce oprávněn od smlouvy odstoupit.
- 17) V případě, že pronajímatel odstoupí od smlouvy za podmínek v této smlouvě uvedených je nájemce povinen na vlastní náklady uvést předmět nájmu a související prostory poskytnuté pro realizaci stavebních úprav do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak a pokud je to s ohledem na stav a charakter provedených stavebních úprav účelné.
- 18) Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, byl pronajímatelem seznámen s celkovým technickým stavem předmětu nájmu, technický stav předmětu nájmu bere na vědomí a nemá žádné výhrady.
- 19) Nájemce je povinen pro provoz „kavárny – pražírny“ v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy, zajistit veškeré potřebné souhlasy, povolení či jiné správní akty nezbytné pro její provoz v souladu s právními předpisy, zejména (nikoliv však výlučně) předpisy stavebního práva, práva živnostenského a hygienickými normami. Provozování bez těchto souhlasů, povolení či jiných správních aktů příslušných orgánů státní správy je považováno za zvlášť hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících ze smlouvy a pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

Čl. XII

Podnájem

Nájemce je oprávněn přenechat jinému předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Smluvní strany si ujednávají, že porušení výše uvedeného ujednání považují za hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a je důvodem k výpovědi této smlouvy s výpovědní dobou jeden (1) měsíc.

Čl. XIII

Ukončení nájemního vztahu

1) Nájemní vztah lze ukončit:

- a) písemnou dohodou smluvních stran;
- b) výpovědí jedné ze smluvních stran dle ustanovení § 2312 a násl. občanského zákoníku;
- c) výpovědí pronajímatele z důvodů uvedených v této smlouvě se sjednanou výpovědní dobou nebo bez výpovědní doby dle ujednání této smlouvy; výpovědní doba počne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně;
- d) odstoupením od této smlouvy z důvodů uvedených v této smlouvě nebo v občanském zákoníku. Odstoupení od této smlouvy musí být v každém případě provedeno písemně a prokazatelně doručeno druhé smluvní straně; odstoupení od smlouvy se nedotýká nároku na náhradu škody a smluvní pokuty; účinky každého odstoupení od smlouvy nastávají okamžikem doručení písemného projevu vůle odstoupit od této smlouvy druhé smluvní straně; účinky odstoupení se týkají sjednaného plnění, které k okamžiku odstoupení dosud není splněno a závazek založený touto smlouvou zaniká od okamžiku odstoupení.

2) Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, adresy pro doručování či jiných údajů podléhajících zápisu do obchodního, živnostenského či jiného rejstříku, budou písemně informovat o této skutečnosti nejpozději do 30 (třiceti) dnů od vzniku změny druhou smluvní stranu.

3) Písemnost se považuje za doručenu 5 (pátým) dnem po jejím prokazatelném odeslání protistraně na adresu, na které je dle ujednání smlouvy povinna písemnosti přijímat.

4) Za den doručení výpovědi, písemného upozornění nebo jakékoliv jiné písemnosti druhé smluvní straně bude pro účely této smlouvy považován též den, kdy druhá smluvní strana odmítla doručovanou výpověď nebo jinou písemnost převzít, nebo též den, kdy uplynula lhůta pro uložení doporučeně zaslané výpovědi nebo jiné písemnosti u příslušného provozovatele poštovních služeb v případě, že si druhá smluvní strana doručovanou výpověď nebo jinou písemnost nepřevzme.

Čl. XIV

Ostatní ustanovení

Záměr pronájmu výše specifikovaného předmětu nájmu byl v souladu s ustanovením § 36 odst. 1 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce Městské části Praha 5 od 10. 12. 2021 do 21. 01. 2022.

Čl. XV

Povinná ustanovení

1) Smluvní strany berou na vědomí, že k nabytí účinnosti této smlouvy je nezbytné její uveřejnění v registru smluv podle § 5 odst. 2 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a to bezodkladně, nejpozději však ve lhůtě do třiceti (30) dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou, které provede Městská část Praha 5. Smluvní strany berou na vědomí, že zveřejnění osobních údajů ve smlouvě uveřejněné v registru smluv podle věty první se děje

v souladu s tímto zákonem a s čl. 6 odst. 1 písm. c) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

- 2) Tímto se ve smyslu ustanovení § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že byly splněny podmínky pro platnost právního jednání Městské části Praha 5, a to usnesením Rady městské části Prahy 5 č. xxxxxx ze dne xxxxxx.

Čl. XVI

Závěrečná ustanovení

- 1) Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran, a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Pronajímatel v souladu s § 7a odst. 3 písm. b) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, tímto oproti podpisu této smlouvy smluvními stranami předává nájemci ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti budovy zpracovanou panem dne
- 3) Vzájemná práva a povinnosti výslovně neupravené v této smlouvě se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dále platnými právními předpisy.
- 4) Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
- 5) Tato smlouva byla sepsána v 5 (pěti) vyhotoveních, z nichž po 1 (jednom) vyhotovení obdrží nájemce a správní firma, kterou je CENTRA a.s., IČO 18628966, se sídlem Na Zatlance 1350/13, Smíchov, 150 00 Praha 5 a po 3 (třech) vyhotoveních obdrží pronajímatel.
- 6) V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení této smlouvy.
- 7) Nedílnou součástí této smlouvy tvoří následující přílohy:
Příloha č. 1 - Výpočtový list s rozpisem jednotlivých služeb se stanovením výše záloh
Příloha č. 2 - Výpis z živnostenského rejstříku nájemce,
Příloha č. 3 – Zákres předmětu nájmu
- 8) Smluvní strany prohlašují, že smlouvu sepsaly na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek, smlouvu si přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne

V Praze dne

.....

.....

Městská část Praha 5

Mgr. Jaroslav Pašmik, MBA, starosta
pronajímatel

Liběna Kubišová

nájemce