

SMLOUVA o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Smluvní strany

1. Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, PSČ 110 01

IČO: 000 64 581, DIČ: CZ00064581

zastoupené

TRADE CENTRE PRAHA a.s.

se sídlem Praha 2, Blanická 1008/28, PSČ 120 00

IČO: 004 09 316, DIČ: CZ00409316

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spis. zn. B 43

zastoupená Ing. Josefem Bláhou, předsedou představenstva a

Ing. Jaroslavem Vlčkem, členem představenstva

ID datové schránky: vajgqj2

(dále jen „pronajímatel“)

a

2.

/FO podnikatel/

sídlo

IČO: , DIČ: CZ

podnikatel nezapsaný v obchodním rejstříku podnikající dle živnostenského zákona, příslušný úřad je

podnikatel zapsaný v obchodním rejstříku

ID datové schránky:

e-mail:

(dále jen „nájemce“)

/PO/

se sídlem

IČO: , DIČ: CZ

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spis. zn. C 0001

zastoupená

ID datové schránky:

e-mail:

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. ve spojení s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále také jen „občanský zákoník“), tuto smlouvu:

1. Úvodní ustanovení

- 1.1 Společnost TRADE CENTRE PRAHA a.s. prohlašuje, že je na základě Smlouvy o zajištění správy a obchodního využití majetku a o výkonu dalších činností uzavřené s hlavním městem Prahou dne 30. 11. 1994 v platném znění oprávněna pronajímat byty a prostory sloužící podnikání v památkově chráněné stavbě č. p. 416, která je součástí pozemku parc. č. 345/1, k. ú. Staré Město, na adrese Národní 37, Praha 1 (dále také i jen „stavba“ nebo

„objekt“), ve vlastnictví hlavního města Prahy, a zabezpečovat řádně plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním bytů a prostorů sloužících podnikání spojeno.

1.2 Nájemce prohlašuje, že ve smyslu obecných předpisů je svéprávný a splňuje podmínky pro podnikání. Současně nájemce prohlašuje, že vlastní veškerá potřebná platná oprávnění a povolení příslušných úřadů pro realizaci účelu nájmu dle této smlouvy.

1.3 Nájemce je srozuměn s tím, že stavba se nachází v památkově chráněném území a je chráněna jako nemovitá kulturní památka podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

2. Předmět nájmu

2.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory sloužící podnikání v patře (... NP) stavby uvedené v čl. 1.1 této smlouvy o celkové výměře m² (prostor č.) (dále jen „**předmět nájmu**“ nebo „**pronajímané prostory**“). Veškeré pronajímané prostory jsou vyznačeny na situačním plánu (Příloha č. 1 této smlouvy).

2.2. Nájemce potvrzuje, že byl seznámen s tím, že výměra pronajímaných prostor uvedená v této smlouvě je výměrou zjištěnou pronajímatelem za použití dostupných a standardních způsobů měření nebytových prostor. I přes vynaloženou péči při zjišťování výměry nelze vyloučit odchylky při případných budoucích měřeních výměry pronajímaných prostor. Z těchto důvodů strany shodně konstatují a sjednávají, že výměra pronajímaných prostor uvedená v této smlouvě nemusí být zcela přesná, a proto strany potvrzují, že předmět nájmu vymezený v této smlouvě v čl. 2.1 je dostatečně určený svým popisem a polohou a zakreslením v Příloze č. 1 této smlouvy a že výměra pronajímaných prostor je pouze orientační.

3. Účel nájmu

3.1 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výhradně jen ke smluvně určeným účelům jako (Příloha č. 2), a to pro předmět podnikání nájemce /uvedený ve výpisu z obchodního rejstříku/ z veřejné části živnostenského rejstříku.

3.2 Ke změně účelu nájmu, vedlejších aktivit a předmětu podnikání nájemce spojeného s užíváním předmětu nájmu je potřeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

3.3 Nájemce je povinen opatřit si na vlastní náklady veškerá schválení a souhlasy nezbytné k užívání předmětu nájmu pro účel nájmu a zajistit, že zůstanou platné a účinné v souladu s podmínkami pro jejich vydání po celou dobu nájmu.

3.4 V objektu se dále nacházejí části, jež nejsou pronajaty nájemcům nebo jež nejsou určeny k tomu, aby byly pronajaty, a dále části, jež jsou nebo mohou být určeny ke společnému užívání nájemců, uživatelů a jiných návštěvníků objektu, jako například:

- i. přístupové cesty, vstupní haly, komunikace, schodiště, vnitřní pasáže, arkády, průchody, pěší cesty, odpočívadla a předváděcí prostory, - projednat s technikem
- ii. požární únikové cesty a schodiště,
- iii. výtahy,
- iv. sociální zařízení,

- v. obslužné prostory a chodby (dále jen „společné prostory“).

4. Předání předmětu nájmu

Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a prohlašuje, že předmět nájmu plně vyhovuje účelu nájmu dle této smlouvy a je způsobilý pro účely dle této smlouvy. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu písemným předávacím protokolem, přičemž podmínkou předání je složení /případně první splátky/ jistoty dle čl. 8 této smlouvy a uhrazené nájemné a zálohy na služby na první měsíc nájmu dle čl. 6. a 7. této smlouvy. Součástí předávacího protokolu bude též soupis předávaného vybavení, které je nedílnou součástí předmětu nájmu a provozní řád objektu.

5. Doba nájmu

Pro dobu neurčitou

- 5.1 Nájem se sjednává na dobu neurčitou ode dne (dále jen „den počátku nájmu“).

Pro dobu určitou

- 5.1 Nájem se sjednává na dobu určitou ode dne (dále jen „den počátku nájmu“) do (dále jen „řádná doba nájmu“).

- 5.2 Nájemce má právo před skončením řádné doby nájmu uplatnit písemně u pronajímatele přednostní uzavření dodatku nájemní smlouvy s prodloužením doby nájmu na dalších 5 let, a to při splnění podmínek vyplývajících ze zveřejněného záměru ve smyslu ust. § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze v platném znění. Pronajímatel informuje nájemce písemně o zveřejněném záměru a o možnosti nájemce dorovnat nejvyšší cenovou nabídkou vzešlou z případného výběrového řízení. Dojde-li mezi pronajímatelem a nájemcem k dohodě o nájemních podmínkách, je pronajímatel povinen tento dodatek s nájemcem uzavřít, to však pouze za podmínky, že nájemce po celou dobu trvání nájmu plnil všechny povinnosti nájemce, zejména řádně a včas platil nájemné a zálohy na plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním pronajatého prostoru sloužícího podnikání včetně vyúčtování služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.

6. Nájemné

- 6.1 Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli od dne počátku nájmu nájemné ve výši Kč měsíčně.
- 6.2 Nájemné se každý rok k 1. červenci pravidelně zvyšuje o míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok (přičemž rozhodná je roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců předchozího roku proti průměru 12 měsíců roku, který jej předcházel) (dále jen „index“) vyhlášeného v daném kalendářním roce. Zvýšení je účinné od 1. 7..... O úpravě nájemného informuje pronajímatel nájemce.
- 6.3 Je-li v příslušném kalendářním roce index roven nule nebo je index záporný (deflace), výše nájemného zůstává nedotčena.

- 6.4 Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56a zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

7. Poplatek za služby

- 7.1 Nájemce je povinen platit ode dne počátku nájmu pronajímateli tento poplatek za služby (dále společně jen „**poplatek za služby**“), což jsou veškeré náklady, výdaje a výlohy související s provozem pronajatých prostor, zejména s dodávkami elektřiny, vody, tepla a dalších médií a služeb dodávaných do pronajatých prostor, jejichž výše bude stanovena na základě spotřeby zjištěné z příslušných měřidel, nebo pokud tyto náklady nelze měřit zvláštním měřidlem, na základě podílu nájemce na těchto nákladech.

Druh služby – u každého domu či nájemce je to jinak (někdo má navíc klimatizaci, někdo vzduchotechniku, někdo vlastní elměr, či vodoměr, v některých domech se účtuje ostraha) – nutno u každého nového nájemce projednat s technikem příslušného domu

Druh služby	Započitatelné m ²	Započitatelné osoby	Způsob měření médií
Teplo	...	--	IRTN, kalorimetr, neměřeno
Ohřev TUV	...	...	Vodoměr, kalorimetr, neměřeno
Vodné, stočné	--	...	Vodoměr, neměřeno - dle vyhlášky č. 428/2001 Sb.
Výtah, eskalátor (servis, energie, drobná údržba)	...	--	Elektroměr, neměřeno
Osvětlení společných prostor – režie (energie, drobná údržba, vypínače a světelné zdroje)	...	--	Elektroměr, neměřeno
Úklid společných prostor	...	--	!
Odvoz směsného odpadu	...	--	
Odvoz tříděného odpadu (sklo, papír, plast, kov, bioodpad, gastroodpad)	...	--	
Elektřina na jednotku	samostatný elektroměr	bude převeden na nájemce / dle skutečného odečtu	Elektroměr, neměřeno
Plyn na jednotku	samostatný plynoměr	bude převeden na nájemce / dle skutečného odečtu	Plynoměr
Vzduchotechnika (energie, servis, filtry a řemeny)			Elektroměr, kalorimetr neměřeno

Klimatizace (energie, servis a zkoušky těsnosti)			Elektroměr, kalorimetr neměřeno
Kontrola a čištění spalinových cest (plynový ohřívač vody, krb)	stanoveno	dle předpisu	
STA – společná televizní anténa	stanoveno	dle předpisu	
Ostraha, recepce, dispečink			
Poplachové a zabezpečovací tísňové systémy (servis, výměny baterií, poplatek za provoz SIM karet)			

- 7.2 Poplatek za služby je nájemce povinen platit formou měsíční zálohové platby na poplatek za služby ve výši, která představuje přiměřený odhad pronajímatele poplatku za služby za kalendářní měsíc a kterou pronajímatel oznámí nájemci (dále jen „**úhrada poplatku za služby**“ nebo „**záloha na služby**“). Pokud pronajímatel neoznámí nájemci něco jiného, úhrada poplatku za služby činí částku ve výši **Kč za měsíc**, přičemž tato částka podléhá případným úpravám dle ustanovení čl. 7.4 níže.
- 7.3 Nejpozději do 30. dubna každého kalendářního roku pronajímatel provede vyúčtování konečné výše poplatku za služby za předchozí kalendářní rok, resp. jeho část, pokud doba nájmu v předchozím kalendářním roce netrvala celý kalendářní rok (dále jej „**zúčtovací období**“). Pokud bude skutečný poplatek za služby za takové zúčtovací období vyšší než souhrn částek zaplacených nájemcem jako úhrady poplatku za služby, vystaví pronajímatel nájemci daňový doklad na částku rovnající se tomuto rozdílu a nájemce je povinen tuto částku zaplatit do 30 dnů po doručení takového daňového dokladu. Pokud bude skutečný poplatek za služby za takové zúčtovací období nižší než souhrn částek zaplacených nájemcem jako úhrady poplatku za služby, uhradí pronajímatel nájemci částku rovnající se tomuto rozdílu na základě daňového dokladu na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 30 dnů po doručení takového daňového dokladu.
- 7.4 Smluvní strany tímto výslovně souhlasí s tím, že pronajímatel je kdykoli oprávněn měnit výši úhrady poplatku za služby na základě skutečné spotřeby a/nebo v souvislosti s růstem cen nákladů za služby nebo jeho rozumným odhadem.
- 7.5 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn udělit nájemci písemný pokyn k placení nákladů na služby, které jsou hrazeny prostřednictvím přímého poplatku za služby na základě jejich skutečné spotřeby, dle případu buď:
- přímo jednotlivým dodavatelům těchto služeb nebo
 - pronajímateli, který tyto náklady přefakturovává jednotlivým nájemcům.
- 7.6 Nájemce je povinen každoročně do 10. listopadu oznámit písemně pronajímateli průměrný počet osob užívajících předmětné prostory sloužící podnikání v daném roce. V případě, že tak nájemce neučiní, bude pro účely vyúčtování služeb počet osob stanoven odborným odhadem.

8. Zajištění

- 8.1 Nájemce se zavazuje nejpozději do složit na bankovní účet pronajímatele č. 559023-0005157998/6000, 529027-0005157998/6000, (VN29, STN, RYT, MEL, NFK, BĚL, CEL17 – středisko 01) 539022-0005157998/6000 u PPF banka a.s., (VODA – středisko 02) 579024-0005157998/6000 u PPF banka a.s., (NNŽ, Braník, Motol – středisko 04) variabilní symbol ..., jistotu ve výši dvou měsíčních nájmů a dvou měsíčních poplatků za služby, tj. Kč (dále jen „jistota“).
- 8.2 V případě navýšení nájemného a/nebo poplatku za služby dle této smlouvy je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci navýšení jistoty tak, aby tato odpovídala dvou měsíčním nájemným a dvěma měsíčním poplatkům za služby. V takovém případě je nájemce povinen doplnit jistotu do výše sdělené pronajímatelem, a to do 15 kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele k navýšení jistoty nájemci.
- 8.3 Nájemce je povinen po celou dobu nájmu dle této smlouvy udržovat jistotu ve výši stanovené v této smlouvě.
- 8.4 Jistota není úročena.
- 8.5 Pronajímatel je oprávněn použít jistotu na úhradu jakýchkoli plateb dle této smlouvy (včetně smluvních pokut, náhrady škod či jakékoli jiné platby splatné po skončení nájmu dle této smlouvy). Nájemce se zavazuje v případě čerpání pronajímatele z jistoty doplnit jistotu na stanovenou výši vždy nejpozději do 15 kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele tak, aby jistota dosahovala v každém období trvání nájemního vztahu výše dvou měsíčních nájmů a dvou měsíčních poplatků za služby.
- 8.6 Pronajímatel se zavazuje vrátit jistotu (nebo její zbývající část) nájemci nejpozději do 90 kalendářních dnů ode dne ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy a/nebo po předání prostor zpět pronajímateli a/nebo po předání veškeré dokumentace k případným změnám předmětu nájmu provedeným nájemcem, dle toho, co nastane později.

9. Splatnost

- 9.1 Nájemce bude platit nájemné a úhradu poplatku za služby měsíčně předem vždy do 1. dne měsíce, na který má být placeno, ve prospěch bankovního účtu č. 549028-0005157998/6000 PPF banka a.s., 519021-0005157998/6000 u PPF banka a.s., (VN29, STN, RYT, MEL, NFK, BĚL, CEL17 – středisko 01) 349026-0005157998/6000 u PPF banka a.s., (VODA – středisko 02) 569029-0005157998/6000 u PPF banka a.s., (NNŽ, Braník, Motol – středisko 04) s uvedením variabilního symbolu ... pro nájemné a pro zálohy na služby.
- 9.2 Za období oddo uhradí nájemce nájemné ve výši Kč a poplatek za služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním pronajatých prostor nájemcem ve výši Kč nejpozději do
- 9.3 Jakákoliv úhrada dle této smlouvy se bude považovat za provedenou v okamžiku, kdy bude připsána na bankovní účet pronajímatele, přičemž pronajímatel nebude mít s takovou úhradou

spojené žádné náklady nebo poplatky. Nájemce je povinen všechny úhrady dle této smlouvy provést s „OUR“ platební instrukcí (tj. poplatky banky plátce i banky příjemce jdou k tíži účtu plátce).

- 9.4 Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo vyúčtování za plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním pronajatého prostoru, zavazuje se uhradit pronajímateli úroky z prodlení v zákonné výši.
- 9.5 Nájemce není oprávněn jednostranně
- i. započítávat proti jakýmkoli platbám dle této smlouvy své případné pohledávky,
 - ii. uplatňovat vůči těmto platbám jakékoliv zadržovací právo, a/nebo
 - iii. provádět z těchto plateb jakékoli srážky, a to včetně bankovních poplatků.

10. Postoupení a podnájem

- 10.1 Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Podnájemní vztah zaniká vždy nejpozději současně zánikem nájmu dle této smlouvy. Písemný souhlas pronajímatele s podnájemem má formu číslovaného dodatku k této nájemní smlouvě.
- 10.2 Nájemce není oprávněn postoupit tuto smlouvu nebo její část (tj. nepřevéde práva a/nebo povinnosti z ní ve formě kumulativní nebo separátní dohody o postoupení pohledávek/práv a převzetí závazků z této smlouvy či v obdobné formě, nebo ve formě dispozice se závodem nájemce nebo částí závodu nájemce nebo formou přeměny) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 10.3 Nájemce není oprávněn postoupit pohledávky a/nebo práva a/nebo nároky z této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 10.4 V případě převodu a/nebo přechodu vlastnického práva k objektu je pronajímatel je oprávněn v souvislosti s takovou změnou vlastnictví objektu převést veškerá svá práva a povinnosti podle této smlouvy na nového vlastníka objektu, kterou může být jakákoliv třetí osoba dle pronajímatelova výběru. V případě postoupení této smlouvy jako celku se neuplatní § 1899 občanského zákoníku a nájemce nemůže odmítnout osvobození pronajímatele od jeho povinností vyplývajících z této smlouvy. Pokud o to pronajímatel a/nebo strana, na kterou tato smlouva byla postoupena, požádá, zavazuje se nájemce potvrdit písemně svůj bezpodmínečný souhlas s postoupením do 5 pracovních dnu od této žádosti.
- 10.5 Nájemce bere na vědomí, že ke změně ovládající osoby nájemce ve smyslu § 74 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, uskutečněné zejména ve formě (i) jednoho nebo více převodů obchodního podílu; (ii) převodu akcií nájemce; (iii) zvýšení základního kapitálu nájemce, v jehož důsledku se ovládající osobou nájemce stane osoba, která k datu uzavření této smlouvy ovládající osobou není; (iv) prodeje obchodního závodu nájemce nebo jeho části, nebo jiným způsobem s podobnými účinky, může dojít pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, který pronajímatel není oprávněn bez vážného důvodu písemně sděleného nájemci odmítnout. V případě, že k takovéto změně

dojde bez písemného souhlasu pronajímatele, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

11. Opravy a údržba pronajatých prostor

11.1 Nájemce je povinen o pronajaté prostory pečovat s péčí řádného hospodáře a udržovat je v řádném a provozuschopném stavu a čistě. Nájemce se zejména zavazuje výlučně na své náklady provádět veškeré drobné opravy a běžnou údržbu (dále jen „**drobné opravy**“), což jsou jiné opravy, než jsou podstatné opravy definované dále v čl. 11.3 této smlouvy. Drobné opravy jsou zejména pak

- i. výměna rozbitých skleněných výplní oken a dveří,
- ii. výměna a opravy zavíracích okenních a dveřních systémů, pantů, kování a zámků (vyjma protipožárních bezpečnostních uzávěrů),
- iii. opravy vnitřních maleb a provedení nových maleb,
- iv. pravidelné čištění vnitřní i vnější strany oken,
- v. opravy jakýchkoli prvků/zařízení, které instaloval nájemce nebo které byly instalovány či ponechány v pronajatých prostorách na základě požadavku nájemce,
- vi. oprava a výměna zařizovacích předmětů
- vii. veškeré opravy a běžná údržba pronajatých prostor, které nezasahují do konstrukčního systému pronajatých prostor, inženýrských sítí a provozního a instalačního systému pronajatých prostor, jako např. opravy vrchních částí podlah (zejména opravy nebo výměny nášlapných vrstev podlah a krycích podlahových lišt, jako je výměna PVC a podobných materiálů, koberců, údržba parket a jejich povrchů, nátěrů apod.), opravy vypínačů, zásuvek, osvětlovacích těles a opravy a údržba eskalátorů uvnitř pronajatých prostor,
- viii. úklid pronajatých venkovních prostor a ploch pronajatých chodníků a přístupových cest, včetně úklidu sněhu.
- ix. Opravy vzduchotechniky a klimatizace, případně dalších technických zařízení, vybavení a technických systémů sloužící výlučně pro nájemní jednotku. Tyto opravy je však nájemce povinen písemně bezodkladně nahlásit pronajímateli ještě před jejich započatím a současně je nájemce povinen po provedení oprav umožnit kontrolu provedení opravy pronajímatelem. Provedení opravy může zajistit v souladu s touto smlouvou po dohodě pronajímatel, výlučně ale na náklady nájemce.

11.2 Bez ohledu na výše uvedené je nájemce vždy povinen nést náklady na veškeré opravy a údržbu pronajatých prostor včetně mechanických, elektrických, topných, vzduchotechnických, klimatizačních, výtahových, odpadních, sanitárních, bezpečnostních, telefonních, zabezpečovacích a jiných systémů sloužících objektu (dále jen „**rozvodné systémy**“) a dalšího případného zařízení pronajímatele v případě, že je potřeba takových oprav a/nebo údržby důsledkem poškození nebo zničení ze strany nájemce nebo nájemcových zaměstnanců, návštěvníků, zákazníků, dodavatelů nebo zástupců nebo jakýchkoliv jiných osob spojených s provozní činností nájemcova závodu pozvaných nebo vpuštěných do objektu nájemcem (dále jen „**osoby nájemce**“).

11.3 Pronajímatel je povinen provádět podstatné opravy, tedy opravy týkající se

- i. nosných zdí a konstrukcí, šachet, schodů a ostatních hlavních konstrukčních prvků objektu
- ii. střechy objektu,
- iii. podlah objektu, které nepatří mezi drobné opravy
- iv. centrálních rozvodných sítí (elektriny, plynu, vody a kanalizace), centrálním rozvodem se rozumí hlavní domovní vedení ke svorkám hlavního rozvaděče elektrické energie pro nájemní jednotku, vedení plynu k plynoměru nebo hlavnímu uzávěru plynu pro nájemní jednotku, vedení vody k vodoměru nebo hlavnímu uzávěru vody pro nájemní jednotku a všechna vedení společná pro dům nebo více nájemních jednotek, zejména stoupací vedení vody a kanalizace.
- v. Vzduchotechniky a klimatizace, kromě koncových prvků těchto systémů, složí-li tato zařízení více nájemním jednotkám. Tyto opravy však nejsou opravy týkající se těch prvků/zařízení uvedených výše, které instaloval nájemce nebo které byly instalovány či ponechány v pronajatých prostorách na základě požadavku nájemce.
- vi. Rozvodných systémů, vybavení a zařízení, kromě koncových prvků těchto systémů jako jsou domácí telefony, kamerové a zabezpečovací systémy apod., které neslouží výlučně pro nájemní jednotku. Tyto opravy však nejsou opravy týkající se těch prvků/zařízení uvedených výše, které instaloval nájemce nebo které byly instalovány či ponechány v pronajatých prostorách na základě požadavku nájemce.
- vii. Generální opravy, případně výměny vzduchotechniky, klimatizace a dalších vyhrazených technických zařízení umístěných v nájemní jednotce, které jsou součástí stavby a nebyly instalovány nájemcem za předpokladu, že byly řádně udržovány nájemcem v souladu s platnou legislativou, podmínkami výrobce zařízení a touto smlouvou a jejich životnost a funkčnost překročila takovou míru opotřebení, že její další opravy nejsou vzhledem ke stáří nebo nákladnosti opravy rentabilní. Tento stav však musí být podložen řádnou revizní zprávou, servisním protokolem nebo jiným relevantním dokumentem vystaveným revizním technikem, nebo jinou osobou s příslušným oprávněním. Opravy dle tohoto bodu však musí nájemce nahlásit pronajímateli předem, nejpozději do 31.5. příslušného roku s tím, že taková oprava bude provedena nejdříve v měsíci březnu následujícího roku po nahlášení opravy nájemcem. Nájemce tak musí strpět rozpočtová pravidla hlavního města Prahy a opravy tohoto typu řádně plánovat a ohlásit s předstihem tak, aby pronajímatel mohl opravu zařadit do plánu rozpočtu na příslušný kalendářní rok.

11.4 Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je ve stavbě, která je památkově chráněna a při veškeré své činnosti tuto skutečnost vždy zohlední. Nájemce se zejména zavazuje nezasahovat do historických prvků v předmětu nájmu žádným způsobem, v jehož důsledku by mohlo dojít k jejich poškození. Nájemce je povinen dodržovat podmínky a doporučení plynoucí z pravomocí orgánů památkové péče.

- 11.5 Nájemce nesmí provádět jakékoli zásahy do předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Veškeré náklady spojené s jakoukoli změnou a/nebo úpravou či zásahem do předmětu nájmu ze strany nájemce, nese v celém rozsahu výhradně nájemce bez jakékoli finanční či jiné účasti pronajímatele. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že v takovém případě při skončení nájemního vztahu z jakéhokoli důvodu nevzniká nájemci nárok na případné vyrovnání z titulu zhodnocení předmětu nájmu, s čímž nájemce výslovně souhlasí. Nájemce je povinen předat pronajímateli veškeré dokumenty (projektová dokumentace, prováděcí dokumentace a dokumentace skutečného provedení) bezodkladně po provedení úprav. Předání této dokumentace je podmínkou vrácení jistoty nájemci.

12. Další práva a povinnosti nájemce

- 12.1 Vedle dalších povinností uvedených v této smlouvě je nájemce dále povinen:

- a. užívat předmět nájmu výlučně k účelu nájmu dle této smlouvy, dále přiměřeně k jeho povaze, v souladu s jeho stavebním určením a při dodržení opatření a podmínek užívání předmětu nájmu v souladu s provozním řádem objektu. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že se se všemi dokumenty a podmínkami seznámil;
- b. dodržovat (a zajistit, aby tak činily i osoby nájemce a nájemcovi návštěvníci a zákazníci) podmínky stanovené provozním řádem, jehož aktuální znění bude přiloženo k předávacímu protokolu, přičemž toto znění může být pronajímatelem upraveno, což pronajímatel nájemci předem oznámí;
- c. bezodkladně oznámit nutnost opravy či údržby předmětu nájmu, zejména rozvodných systémů;
- d. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat v souladu s právními předpisy a dle podmínek sjednaných v této smlouvě.
- e. Nájemce bude předmět nájmu užívat tak, aby užívání neodporovalo této smlouvě, právním předpisům a/nebo dobrým mravům a nenarušovalo klid a pořádek, udržovat pořádek (a zajistit, aby tak činily i osoby nájemce a nájemcovi návštěvníci a zákazníci) ve společných prostorách a dále se zdržet všeho, co by mohlo obtěžovat ostatní nájemce nebo uživatele objektu, a to zejména hlukem, vibracemi či zápachem, a neumožnit jiným osobám, aby bylo v pronajatých prostorách učiněno cokoli, co by mohlo způsobit takové obtěžování.
- f. neprovádět jakékoli úpravy, přístavby nebo stavební či jiné změny pronajatých prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Případné pronajímatelem schválené úpravy je nájemce povinen provádět pouze na základě a v souladu s platnými souhlasy a povoleními vydanými příslušnými orgány veřejné správy a pokyny pronajímatele (budou-li nějaké);
- g. bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele:
 - i. neinstalovat ani neumístit do oken či na exteriér pronajatých prostor jakýkoliv nápis, reklamu, oznámení nebo jiný druh či formu oznámení nebo dekorace (včetně nápisů typu „k pronájmu“),

- ii. neinstalovat žádné klimatizační jednotky či jakákoliv jiná zařízení na nebo v sousedství jakéhokoliv okna do pronajatých prostor, pokud tyto nejsou výslovně povoleny dle provozního řádu.
- h. neumístit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele na fasádu objektu žádné předměty, jako jsou štíty, návěští a podobná znamení. Odpovědnost za škody, které vzniknou v souvislosti s umístěním předmětů na objektu, nese v celém rozsahu nájemce. Smluvní strany se dohodly na vyloučení § 2305 poslední věta občanského zákoníku, tedy mezi stranami platí, že v případě, kdy se pronajímatel do jednoho měsíce ode dne žádosti nájemce nevyjádří, pronajímatel souhlas nedal.
- i. dodržovat Usnesení Rady hl. m. Prahy č. 2832 ze dne 16. 12. 2019 k zavedení opatření respektujících principy předcházení vzniku odpadů a minimalizace používání jednorázových obalů a výrobků. Nájemce je povinen v předmětu nájmu plnit povinnosti původce odpadů dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů. Nejpozději do 24 hodin po převzetí předmětu nájmu smluvně zajistit nakládání s odpady (sběrná nádoba na směsný komunální odpad a separační sběrné nádoby na jednotlivé komodity, které při provozu podnikatelské činnosti vznikají, pokud není původce odpadů na základě písemné smlouvy zapojen do systému organizovanému HMP aj.).
- j. na základě předchozí žádosti pronajímatele učiněné alespoň 3 dny předem, či v případě nebezpečí (havárie atd.) kdykoliv i bez této žádosti, umožnit pronajímateli a dalším osobám pověřeným pronajímatelem kdykoli během doby nájmu:
 - a) vstup do pronajatých prostor a jejich prohlídku, včetně kontroly, jakým způsobem jsou pronajaté prostory užívány a v jakém jsou stavu
 - b) vykonávat podle uvážení pronajímatele veškeré nezbytné opravy, úpravy, doplňky a údržbu v pronajatých prostorách a/nebo objektu s tím, že pronajímatel přijme přiměřená opatření k minimalizaci nepříznivého vlivu na užívání pronajatých prostor nájemcem, jenž může být prováděním takových oprav a dalších prací způsoben.
- k. informovat pronajímatele bezodkladně o:
 - i. jakémkoli insolvenčním řízení proti nájemci, a to nejpozději do 5 dnů ode zahájení takového řízení,
 - ii. jakýchkoli přeměnách nájemce dle Zákona o přeměnách nebo jakýchkoli jiných podstatných změnách ve vlastnictví nebo struktuře společníků nájemce, nebo
 - iii. jakýchkoli škodách či vadách na pronajatých prostorách;
- l. odškodnit pronajímatele za veškeré náklady, výdaje, nároky, řízení nebo požadavky, jež mohou být vůči pronajímateli, jeho zaměstnancům, zástupcům nebo návštěvníkům vzneseny či jim mohou vzniknout v souvislosti s jakýmkoli úrazem, nehodou, ztrátou nebo škodou jakéhokoliv druhu na zdraví nebo majetku jakkoli způsobené nebo vzniklé v pronajatých prostorách či v souvislosti s jejich užíváním způsobené nájemcem nebo osobou nájemce;

- m. dodržovat bezpečnost a požární ochranu pronajatých prostor a objektu. Dle zákona č. 133/1985 Sb. (Zákon o požární ochraně) platí, že právnické osoby a podnikající fyzické osoby plní povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které užívají k provozování činnosti. Za plnění povinností na úseku požární ochrany u právnických osob odpovídá statutární orgán a u podnikajících fyzických osob tyto osoby nebo jejich odpovědný zástupce. V případě, že pronajímatel bude odůvodněně mít za to, že nájemce či osoba nájemce porušují či nepřípustně zasahují do bezpečnosti nebo požární ochrany, je nájemce povinen bezodkladně přijmout nutná opatření směřující k nápravě takového stavu, popřípadě taková opatření, která určí pronajímatel. Nájemce je dále povinen dodržovat příslušné předpisy o požární ochraně a pravidla požární ochrany, která mohou být přijata pronajímatelem. Z toho plyne i povinnost provádět pravidelné kontroly požárně bezpečnostních zařízení podle prováděcí vyhlášky ministerstva vnitra vyhl. č. 246/2001 Sb. Nájemce je povinen nejpozději do měsíce předložit pronajímateli protokoly z funkčních zkoušek těchto požárně bezpečnostních zařízení, kterými je prostor vybaven ale i dalších požárně bezpečnostních zařízení, kterými nájemce pronajatý prostor vybavil;
- n. oznámit písemně pronajímateli potřebu provedení oprav a údržby, kterou má dle této smlouvy provádět pronajímatel, a to neprodleně poté, co se o takové potřebě nájemce dozví či měl dozvědět;
- o. nájemce je povinen uzavřít a po celou dobu nájmu udržovat v platnosti a účinnosti pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho činností v pronajatých prostorách a/nebo v souvislosti s jejich užíváním jakož i pojištění veškerého svého majetku umístěného v pronajatých prostorách, a to na základě pojistné smlouvy uzavřené s pojišťovnou v minimální výši 20.000.000 Kč doplnit dle situace a tuto skutečnost je povinen pronajímateli doložit na vyzvání.
- p. jednat vždy tak a/nebo řídit svou ekonomickou situaci tak, aby nemohly nastat okolnosti uvedené v čl. 14.4d této smlouvy opravňující pronajímatele vypovědět tuto smlouvu.

12.2 K označení předmětu nájmu budou využity stávající plochy k tomuto určené dle pokynů a požadavků pronajímatele. Jakýkoliv zásah v nebo na nemovité věci je nutné předem písemně projednat s pronajímatelem a s příslušnými orgány státní památkové péče, zejména umístění nebo odstranění označení provozovny, reklamní poutače, nátěry fasády, výkladců. V případě, že nájemce poruší některou z povinností uvedených v tomto ustanovení, je povinen uhradit veškeré sankce uložené ze strany příslušných orgánů státní památkové péče či jiných orgánů státní správy a uhradit pronajímateli veškerou škodu, která jeho jednáním pronajímateli vznikne. Při skončení nájmu odstraní nájemce označení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu, pokud mezi smluvními stranami písemně nebude dohodnuto jinak.

12.3 Pronajímatel upozorňuje a nájemce bere na vědomí, že je nutné dodržovat Pravidla označování provozoven a Pravidla provedení restauračních zahrádek v Pražské památkové rezervaci a na kulturních památkách na území hl. m. Prahy, schválená usnesením Rady HMP č. 2757 ze dne 9. 12. 2019 a Rady HMP č. 1699 ze dne 12. 7. 2021, a Manuál pro kultivovanou Prahu ve vždy platné verzi, která jsou zveřejněna na webových stránkách kultivovana.praha.eu. Nájemce je

dále povinen respektovat již zavedený jednotný způsob označování pronajímaných prostor (např. orientační plán budovy) a své označení tomuto způsobu přizpůsobit.

- 12.4 **Doplnit pro Platýz:** Nájemce je povinen respektovat již zavedený jednotný způsob označení pronajatých prostor, tj. zachovat v prostoru límce pod markýzou stávající desku (materiál Bond černý tl. 3 mm) v černé lesklé barvě a na tuto desku umístit požadovaný nápis vyvedený z polymerické PVC fólie (Image Perfekt 5782,758-01 Light Ivory), který bude respektovat krajní rozměry plochy (plocha nad obchodem: výška 715 mm, horní a dolní okraj 100 mm, pravý a levý okraj 150 mm). PVC fólii nájemce nesmí po skončení nájmu odstranit ani poškodit.
- 12.5 **Doplnit pro TeTu:** Nájemce je povinen respektovat jednotný způsob označení pronajatých prostor, tj. skleněné plochy nadsvětlíku nad obchodem, jež jsou tvořeny polymerickou PVC fólií imitace pískované sklo lepené z vnější strany (Image perfekt 5805). Z vnější strany skla je možné umístit řezaná písmena z polymerické PVC fólie v barvě tmavě šedé (Image perfekt 5798), která budou respektovat krajní rozměry plochy. PVC fólii nájemce nesmí po skončení nájmu odstranit ani poškodit.
- 12.6 Nájemce není oprávněn jakýmkoli způsobem inzerovat na veřejných portálech, případně i jinak nabízet k pronájmu, předmět nájmu třetím osobám.
- 12.7 Nájemce má právo užívat společné sociální zázemí místnost(i) č. a kuchyňku místnost č. ve patře stavby uvedené v čl. I. odst. I.1. této smlouvy. (pouze v případě, že je sociální zázemí společné). Nájemce není oprávněn manipulovat nebo jakkoli zasahovat do zařízení v kuchyňce, resp. v sociálním zázemí.
- 12.8 Nájemce je povinen mít svým jménem/názvem společnosti označenu určenou poštovní schránku umístěnou v přízemí objektu. (pouze v případě, že je schránka k dispozici). Nájemce je povinen dodržovat jednotný vizuální styl určený pro budovu pronajímatelem.
- 12.9 Nájemce předložil pronajímateli vizualizaci výloh předmětu nájmu (obchodu) a zavazuje se v souladu s touto vizualizací upravovat výlohy po celou dobu nájmu tak, aby byla zachována předložená koncepce výloh. (pouze u obchodů)
- 12.10 Nájemce se zavazuje dodržovat noční klid v hodinách od 22:00 do 6:00. Nájemce se zavazuje respektovat dobré jméno pronajímatele a v předmětu nájmu nepřipustit činnosti, které by mohly poškodit dobré jméno pronajímatele.
- 12.11 Nájemce se zavazuje, že při poskytování svých služeb bude vždy umožňovat bezhotovostní platbu.

13. Zvláštní ujednání ohledně vyhrazeného technického zařízení

- 13.1 Součástí pronajatých prostor je též vyhrazené technické zařízení (dále jen „VTZ“) ve smyslu právních předpisů upravujících VTZ, zejména zákon č. 250/2021 Sb. o bezpečnosti práce v souvislosti s provozem vyhrazených technických zařízení a o změně souvisejících zákonů, v platném znění, zákona č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění

dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), nařízení vlády č. 378/2001 Sb., kterým se stanoví bližší požadavky na bezpečný provoz a používání strojů, technických zařízení, přístrojů a náradí, nařízení vlády č. 101/2005 Sb., o podrobnějších požadavcích na pracoviště a pracovní prostředí(dále vše společně jen „**legislativa o VTZ**“). Konkrétní přehled VTZ je uveden v předávacím protokolu.

- 13.2 Nájemce při předání pronajatých prostor převzal též VTZ a bude jej užívat a bude tedy jeho provozovatelem ve smyslu legislativy o VTZ. Toto ustanovení se použije i pro VTZ nově vzniklá se souhlasem pronajímatele v průběhu trvání nájmu.
- 13.3 Nájemce prohlašuje a potvrzuje, že je plně obeznámen s povinnostmi, která vyplývají pro provozovatele VTZ dle legislativy o VTZ. Nájemce se zavazuje tyto povinnosti v plném rozsahu plnit.
- 13.4 Nájemce je zejména povinen předložit nejpozději do 1 měsíce od převzetí předmětu nájmu a následně předkládat vždy 1 x ročně do 31. března pronajímateli potvrzení formou čestného prohlášení o tom, že dané povinnosti řádně plní, přičemž toto potvrzení bude obsahovat minimálně uvedení osob jmenovaných jako osob odpovědných za obsluhu a provoz VTZ.
- 13.5 Nájemce je dále povinen vždy do 1 měsíce po uplynutí předepsané lhůty pro provedení revize VTZ předložit pronajímateli veškerou dokumentaci osvědčující řádné provedení revize, přičemž nepředloženi je hrubým porušením této smlouvy.

14. Skončení nájmu

Pro dobu neurčitou odst. 14.1 – zbývající odst. 14.2-14.6 zůstávají vždy:

- 14.1 Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé smluvní straně ve smyslu § 573 občanského zákoníku. Výpovědní doba je v tomto případě pro obě strany **3 měsíce** a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně. Smluvní strany jsou dále oprávněny vypovědět tuto smlouvu z důvodů výslovně sjednaných v této smlouvě a s výpovědní dobou uvedenou v této smlouvě.

Pro dobu určitou odst. 14.1 – zbývající odst. 14.2-14.6 zůstávají vždy:

- 14.1 Odchylně od ustanovení občanského zákoníku může být nájem podle této smlouvy skončen pouze a výlučně jedním z následujících způsobů:
 - a. uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
 - b. výpovědí pro hrubá porušení povinností specifikovaná v čl. 8.5, 12.1m, 13.4, 13.5, 14.2, 14.3
 - c. výpovědí pro zvlášť hrubá porušení povinností kterými se rozumí neoprávněný zásah do: nosných zdí a konstrukcí, šachet, schodů, střechy objektu, hromosvodu a ostatních hlavních konstrukčních prvků objektu, nedovolené narušení celistvosti požárně bezpečnostního zařízení, centrálních rozvodných sítí (elektřiny, plynu, vody a kanalizace), vzduchotechniky a klimatizace.

d. dohodou stran.

14.2 Pronajímatel je oprávněn nájem podle této smlouvy vypovědět s **výpovědní dobou, která vždy činí jeden (1) měsíc** od prvního dne měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena nájemci. Výpověď podle tohoto článku může být podána pouze a výlučně z následujících důvodů:

- a. nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu se smlouvou, zejména, ale nikoli výlučně, poruší-li nájemce své povinnosti v čl. 3.1, 3.2, 10 a/nebo 12 a/nebo 13;
- b. bylo vydáno pravomocné rozhodnutí, na jehož základě má být odstraněn objekt nebo změněn tak, že změny budou bránit užívání pronajatých prostor;
- c. nájemce si nevyžádal předchozí souhlas pronajímatele k úkonu, ke kterému ho tato smlouva vyžaduje, a tento úkon provedl.

14.3 Nájemce je oprávněn nájem podle této smlouvy vypovědět s výpovědní dobou, která vždy činí tři (3) měsíce od prvního dne měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena pronajímateli. Výpověď podle tohoto článku může být podána pouze a výlučně z následujících důvodů:

- a. pronajaté prostory nelze z důvodů, za které odpovídá výlučně pronajímatel, užívat po dobu delší než tři (3) měsíce; nebo
- b. pronajímatel trvale a/nebo opakovaně porušuje své povinnosti podle této smlouvy, přestože jej Nájemce v posledních dvanácti (12) měsících písemně vyzval, aby porušování zanechal.

14.4 Pronajímatel je oprávněn nájem podle této smlouvy vypovědět **bez výpovědní doby**, přičemž výpověď nabývá účinnosti dnem doručení nájemci, a to pouze a výlučně z následujících důvodů:

- a. nájemce je více než třicet (30) pracovních dnů v prodlení s úhradou nájemného, záloh na služby nebo jakékoli jiné platby podle této smlouvy;
- b. nájemce řádně a včas neposkytne nebo nedoplní jistotu;
- c. v případě opakujících se porušení povinností nájemce dle čl. 3.1, 3.2, 10 a/nebo 12 a/nebo 13 této smlouvy a/nebo v případě, že nájemce poruší více povinností současně a nezjedná nápravu ani na písemnou výzvu pronajímatele v dodatečně určené lhůtě 5 dnů,
- d. byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení nebo učiněny úkony k zahájení likvidačního řízení ohledně nájemce, neprokáže-li nájemce pronajímateli, že je takový návrh nebo úkon svévolný a neodůvodněný.

14.5 Nájemce je oprávněn nájem podle této smlouvy vypovědět bez výpovědní doby, přičemž výpověď nabývá účinnosti dnem doručení pronajímateli, a to pouze a výlučně z následujících důvodů:

- a. byl prohlášen konkurs na majetek pronajímatele nebo přijato rozhodnutí o likvidaci pronajímatele.

14.6 V případě, že dojde ke skončení nájmu podle této smlouvy nebo k odstoupení od této smlouvy, zůstávají v účinnosti ustanovení této smlouvy týkající se jistoty, vyklizení a předání pronajatých prostor zpět pronajímateli, smluvních pokut a ostatní ustanovení této smlouvy, která nejsou

podle příslušných ustanovení právních předpisů dotčena skončením nájmu podle této smlouvy nebo odstoupením od této smlouvy.

15. Zpětné předání předmětu nájmu

- 15.1 Ke dni zániku nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit, řádně uklidit a vyklizený a čistý odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k míře běžného opotřebení. O zpětném předání bude vyhotoven písemný protokol, ve kterém v případě vyššího poškození, než by odpovídalo běžnému opotřebení, bude zaznamenáno toto poškození. Pronajímatel do 21 dnů od podpisu předávacího protokolu vyčíslí tuto škodu k úhradě nájemci, kterou se nájemce zavazuje neprodleně, nejdéle do pěti dnů doručení tohoto vyčíslení uhradit. Současně s předmětem nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli veškerou dokumentaci k VTZ, tj. dokumentace dokládající plnění povinností dle legislativy VTZ, a ke stavebním úpravám, které na předmětu nájmu případně provedl. Bez předání této dokumentace nepovažuje předmět nájmu za řádné předaný. Pronajímatel je oprávněn, pokud tato dokumentace nebude předána kompletní nebo nebude předána vůbec tuto dokumentaci zajistit na náklady nájemce, za tímto účelem může pronajímatel využít i jistotu složenou nájemcem.
- 15.2 Pokud nájemce neodevzdá předmět nájmu zpět pronajímateli způsobem uvedeným v předchozím odstavci, smluvní strany sjednávají možnost použití § 2292 občanského zákoníku, věta druhá a třetí.
- 15.3 Nedohodnou-li se strany jinak nebo neuplatní-li pronajímatel své zákonné zadržovací právo, nájemce se zavazuje vyklidit z Prostor veškerý svůj movitý majetek a vybavení, odstranit stavební úpravy a veškeré škody, které tím byly případně způsobeny. Pronajímatel může od nájemce požadovat, aby v pronajatých prostorech bez náhrady ponechal veškeré stavební úpravy a vestavby či přestavby, které nelze bez poškození pronajatých prostor odstranit.

16. Sankční ujednání

- 16.1 Smluvní strany se dohodly, že nájemce v případě porušení povinností dle čl. 12.1a a/nebo 12.1b a/nebo 12.1d a/nebo 12.1d a/nebo 12.1m této smlouvy uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000 Kč za každé jednotlivé porušení povinností nájemce, které jsou uvedené v těchto člancích smlouvy.
- 16.2 Za nedodržení veškerých podmínek dle Pravidel označování provozoven **a dle Pravidel provedení restauračních zahrádek**, a to ani na základě písemné výzvy pronajímatele s alespoň 10denní lhůtou ke zjednání nápravy, se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč, a to za každý i jen započatý den, v němž bude porušení některé z těchto povinností trvat, a to za jakoukoliv nedodrženou podmínku či povinnost.
- 16.3 Porušením povinnosti v čl. 11.4, 11.55 a/nebo 13.4 a/nebo 13.5 této smlouvy vzniká nájemci povinnost uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč.

- 16.4 Nesplnil-li nájemce své povinnosti vyplývající z čl. 15.1 až 15.3 této smlouvy a pronajaté prostory tak nelze považovat za řádně vyklizené a předané, jedná se o porušení této smlouvy a pronajímatel oprávněn od nájemce požadovat smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý započatý den prodlení se splněním příslušné povinnosti.
- 16.5 Jakákoli smluvní pokuta je dle této smlouvy je splatná ve lhůtě stanovené ve výzvě pronajímatele k úhradě smluvní pokuty.
- 16.6 Žádnou ze smluvních pokut není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
- 16.7 Zaplacením smluvní pokuty se nájemce nezbujuje své povinnosti splnit povinnost za jejíž porušení mu byla pokuta uložena. V případě uložení smluvní pokuty bude nájemci vyměřena přiměřená lhůta k nápravě, která nesmí být delší než 3 měsíce. V případě neodstranění vadného stavu ani v této přiměřené lhůtě je pronajímatel oprávněn uložit za porušenou povinnost novou smluvní pokutu, a to až do plného napravení situace. Tímto ustanovením není dotčena smluvní pokuta za každý den či za každé jednotlivé provinění.

17. Salvátorská klauzule

Pokud některé z ustanovení této nájemní smlouvy bude nebo se stane neplatným a týká-li se důvod neplatnosti jen takové části smlouvy, kterou lze od jejího ostatního obsahu oddělit, je neplatnou jen tato část, lze-li předpokládat, že by k právnímu jednání došlo i bez neplatné části, rozpoznala-li by strana smlouvy neplatnost včas. Smluvní strany se zavazují, že namísto neplatného ustanovení dohodnou takové ustanovení, které neplatné ustanovení nahradí a zároveň bude dodržen účel smlouvy.

18. Informace o zpracování osobních údajů

18.1 Pronajímatel informuje nájemce o uchovávání osobních údajů, které mu v rámci smluvního vztahu byly poskytnuty, a to všechny nebo některé uvedené níže:

- Jméno, příjmení;
- Datum narození;
- Číslo občanského průkazu;
- Rodinný stav;
- Adresa;
- E-mailová adresa;
- Telefonní číslo;
- Bankovní účet;
- Identifikační číslo nájemce, jedná-li se o osobní údaj;
- Daňové identifikační číslo,

a to v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), (dále jen „Nařízení“), a to za účelem poskytnutí plnění ze smlouvy a dále za účelem evidence smlouvy a případného budoucího uplatnění a obranu práv a povinností smluvních stran.

- 18.2 Uchování a zpracování osobních údajů je za výše uvedeným účelem po dobu 10 let od realizace poslední části plnění dle smlouvy, nepožaduje-li jiný právní předpis uchování smluvní dokumentace po dobu delší. Výše uvedené zpracování je umožněno na základě čl. 6 odst. 1 písm. b) Nařízení – zpracování nezbytné pro splnění smlouvy, a čl. 6 odst. 1 písm. f) Nařízení – je-li to nezbytné pro účely oprávněných zájmů správce.
- 18.3 Pronajímatel prohlašuje, že veškeré osobní údaje jsou důvěrné a nebudou poskytnuty žádné třetí osobě. Výjimku představují zpracovatelé, kterými jsou:
- Poskytovatel informačního systému Qi, iDES, IS ALex a GORDIC;
 - Poskytovatel centrálního datového úložiště;
 - Poskytovatel softwaru MS Office;
 - Poskytovatel vyúčtování spotřebovaných služeb.
 - Případně další poskytovatelé zpracovatelských softwarů, služeb a aplikací, které však v současné době pronajímatel nevyužívá.
- 18.4 Nájemce má podle Nařízení právo:
- požadovat po pronajímateli informaci, jaké osobní údaje zpracovává,
 - vyžádat si u pronajímatele přístup k těmto údajům a tyto nechat aktualizovat nebo opravit, popřípadě požadovat omezení zpracování,
 - požadovat po pronajímateli výmaz osobních údajů – výmaz pronajímatel provede, pokud tento výmaz není v rozporu s čl. 18.1 této smlouvy a oprávněnými zájmy pronajímatele,
 - na přenositelnost údajů a právo požadovat kopii zpracovávaných osobních údajů,
 - na účinnou soudní ochranu, pokud má za to, že jeho práva podle Nařízení byla porušena v důsledku zpracování jeho osobních údajů v rozporu s tímto Nařízením,
 - v případě pochybností o dodržování povinností souvisejících se zpracováním osobních údajů obrátit se na pronajímatele nebo na Úřad pro ochranu osobních údajů.

19. Závěrečná ustanovení

- 19.1 Smluvní strany souhlasí, že nájemce ani pronajímatel nejsou oprávněni odstoupit od smlouvy ani jinak ukončit tuto smlouvu pouze z důvodu, že se okolnosti existující v době jejího uzavření podstatně změnily do té míry, že není rozumné požadovat po nich pokračování v nájmu. Smluvní strany tímto prohlašují, že podpisem této smlouvy na sebe berou nebezpečí změny okolností a že žádná ze smluvních stran není oprávněna požadovat po druhé smluvní straně a/nebo prostřednictvím soudu obnovení jednání o této smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající zvlášť hrubý nepoměr v právech a povinnostech stran
- 19.2 Smluvní strany se dohodly, že se na smluvní vztah založený touto smlouvou neuplatní následující ustanovení občanského zákoníku: § 1765, § 1766, § 1899, § 1977 až § 1979, § 2002 až § 2004, poslední věta § 2208 odst. 1, § 2210 odst. 3, § 2212 odst. 2 a 3, § 2219 odst. 2, § 2223, § 2232, § 2233 odst. 2, § 2253, § 2285, § 2287, § 2303, § 2304, § 2307 odst. 2, § 2308 až § 2311 a § 2315. Smluvní strany se tímto dohodly, že výkon jejich práva dle ust. § 2314 občanského zákoníku nebude mít vliv na jejich práva a povinnosti dle této smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení prostor a jejich předání pronajímateli a ve vztahu k souvisejícím právům a povinnostem. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že případné

námítky podané nájemcem dle ust. § 2314 odst. 1 občanského zákoníku nedávají nájemci právo pronajaté prostory nadále užívat poté, co nájem skončí na základě výpovědi či odstoupení ze strany pronajímatele.

- 19.3 Tato smlouva představuje úplné ujednání smluvních stran. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze formou písemného dodatku a za souhlasu obou smluvních stran. Totéž platí pro ukončení smlouvy. Podmínka písemnosti platí též pro vzdání se podmínky písemnosti. Smluvní strany sjednávají, že změna čísla bankovního účtu nevyžaduje změnu této smlouvy. Smluvní strany jsou však povinny takovou změnu bez zbytečného odkladu sdělit písemně druhé smluvní straně, a to prostřednictvím e-mailu, výjimečně pokud není možná elektronická komunikace, tak formou dopisu.
- 19.4 Jakékoliv oznámení pronajímatele bude nájemci zasláno datovou schránkou, případně doporučeně dopisem na adresu sídla nájemce. Smluvní strany se dohodly, že běžná provozní komunikace např. oznámení valorizace nájmu, navýšení záloh na služby, platební upomínky generované systémem pronajímatele apod. bude oznamována elektronicky na emailovou adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.
- 19.5 Skutečnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými předpisy, zejména občanským zákoníkem a zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
- 19.6 Nájemce je povinen oznámit pronajímateli do 5 dnů jakoukoli změnu identifikačních údajů uvedených v preambuli smlouvy a jakoukoli změnu údajů ve výpisu z obchodního rejstříku /veřejné části živnostenského rejstříku.
- 19.7 Při listinném podpisu je smlouva vyhotovena ve třech stejnopisech, přičemž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce. Dohodnou-li se smluvní strany na elektronickém podpisu, obdrží každá z nich elektronický originál opatřený elektronickými podpisy obou smluvních stran včetně časového razítka dle příslušných právních předpisů.
- 19.8 Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. – do 50.000 Kč za 5 let.
- 19.9 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv. – pouze u NB nad 50.000 Kč u společností nebo FO v souvislosti s podnikatelskou činností.
- 19.10 V souladu s § 36 odst. 1 a s přihlédnutím k § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto pronajímatel potvrzuje, že záměr pronajmout nemovitost, resp. prostor sloužící podnikání, jak uvedeno v čl. 2. této smlouvy, byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy pod číslem jednacím MHMP 1920528/2022 od ... do ..., což je doloženo v Příloze č. 3. této smlouvy jako její nedílná součást. Zveřejněním záměru je právní jednání platné. Toto potvrzení pronajímatele není doložkou ve smyslu zákona uvedeného v tomto odstavci.
- 19.11 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

- 19.12 Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) zajistí společnost TRADE CENTRE PRAHA a.s. – pouze u NB nad 50.000 Kč u společností nebo FO v souvislosti s podnikatelskou činností.
- 19.13 Nájemce smlouvu přečetl a prohlašuje, že českému textu bez výhrad porozuměl. Pouze v případě cizince.
- 19.14 Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva je sepsána dle jejich svobodné vůle a jako správnou ji stvrzují svými podpisy.
- 19.15 Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
- Příloha č. 1 – Situační plán
- Příloha č. 2 – Podnikatelský záměr
- Příloha č. 3 – Kopie dokladu o vyvěšení záměru

za pronajímatele:

za nájemce:

V Praze dne

V Praze dne

.....
Ing. Josef Bláha
předseda představenstva

.....
Ing. Jaroslav Vlk
člen představenstva