

SMLOUVA O NÁJMU

Městská část Praha 7

Sídlem: nábřeží Kpt. Jaroše 1000/7, 170 00 Praha 7
Zastoupená: Ing. Kamilem Vavřincem Marešem, místostarostou
IČ: 00063754
DIČ: CZ 00063754
číslo smlouvy: [REDACTED]
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

[REDACTED]
Sídlem: [REDACTED]
Zastoupená/y: [REDACTED]
IČ: [REDACTED]
DIČ: [REDACTED]
Číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „**Nájemce**“)

společně dále též jako „Smluvní strany“

Tato Smlouva o nájmu je uzavřena na základě rozhodnutí Rady MČ Praha 7 č. usnesení [REDACTED]/19-R z jednání č. [REDACTED], ze dne [REDACTED].

I. Předmět nájmu

- 1) Pronajímateli byly na základě zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze a na základě Statutu hl.m. Prahy svěřeny nemovitosti:

pozemek parc. č. 881, o výměře 1.282 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 1338 U Průhonu č.o. 38 (sídlo Úřadu MČ Praha 7), vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV č. 825 pro k.ú. Holešovice (dále jen „Objekt“).
- 2) Na základě uvedeného zákona a Statutu hl.m. Prahy je pronajímatel oprávněn s nemovitostmi nakládat, t.j. rovněž je, nebo jejich část, pronajímat.
- 3) Pronajímatel touto smlouvou nájemci pronajímá vymezené části nebytového Objektu, za účelem provozování kavárny typu espresso bar, v 1. nadzemním podlaží budovy (tzv. hlavní dvoraně), sestávající se z části otevřeného baru, samostatně uzamykatelné místnosti přípravný, šatny a hygienického zázemí (dále jen „Předmět nájmu“), blíže viz Příloha č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- 4) Součástí Předmětu nájmu je i veškeré vybavení a to ve smyslu volného nábytku, vestavěného nábytku a gastronomického zařízení, vyjma koncových nevestavných prvků jako například kávovar, pokladna a jiný drobný hmotný majetek. Seznam příslušenství předmětu nájmu tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy. Nájemce je povinen si

veškeré zbylé vybavení potřebné k provozu Předmětu nájmu zajistit na vlastní náklady, bez možnosti jakékoliv finanční kompenzace ze strany pronajímatele a to nejpozději v den zahájení provozu budovy pro veřejnost.

- 5) Předmět nájmu bude nájemci předán až ve stavu řádného užívání a to jak po technické, tak i legislativní stránce, tedy po vydání kolaudačního souhlasu k užívání Objektu (předpoklad 4. čtvrtletí 2019), případně, bude-li to ze strany stavebního úřadu vyžadováno, po kolaudačním souhlasu k užívání předmětu nájmu. Nájemce je povinen zahájit oficiální provoz Předmětu nájmu od 02.01.2020 s tím, že si pronajímatel vyhrazuje právo na změnu termínu dle skutečného stavu Objektu (v případě změny tohoto termínu bude nájemce včas informován).

II. Účel nájmu

- 1) Nájemce je povinen v Předmětu nájmu provozovat espresso bar (občerstvení typu studené kuchyně vyjma teplých nápojů nebo zapékaných sendvičů/koláčů – pouze dovážené výrobky, dle závazného stanoviska Hygienické stanice hl.m. Prahy nelze na místě připravovat jídla z vlastních surovin), s provozní dobou pouze v pracovních dnech, 12 měsíců v roce, vždy minimálně dle aktuálně platné otevírací doby Objektu (ke dni uzavření smlouvy tj. pondělí a středa 7:30 - 18:00 hodin, úterý a čtvrtek 7:30 – 15:00 hodin a pátek 7:30 – 14:00 hodin), přičemž v této době nesmí dojít k omezení provozu, vyjma z technicky-provozních důvodů souvisejících s Objektem. Nájemci je zakázána hlasitá hudební produkce, prodej alkoholu nad 15 % a používání jednorázových plastů v případě rozlévaných nápojů a připravovaných jídel/potravin. Pronajímatel si vyhrazuje právo zcela zakázat prodej jakéhokoliv alkoholu v Předmětu nájmu, nejdříve však od 02.01.2021. Provoz Předmětu nájmu mimo tuto dobu je možný pouze v rozmezí 6:00 – 22:00 hodin.
- 2) Nájemce je povinen v Předmětu nájmu poskytovat základní druhy kávy, horkých a studených nápojů, dále slané i sladké pochutiny (např. i zapékané koláče/sendviče), nejlépe čerstvé, za ceny v místě a čase obvyklé, jež neodporují dobrým mravům (kvalita a rozsah nabízených produktů předložených nájemcem v soutěži je Přílohou č. 6 této smlouvy).
- 3) Nájemce je povinen poskytovat v rámci nabízeného sortimentu systém slev pro ohrožené, či znevýhodněné skupiny obyvatel Prahy 7 (např. nad 65 let, osoby ZTP apod.) a tuto nabídku v Předmětu nájmu dostatečně viditelně označit. Slevový systém se netýká alkoholických nápojů. Pronajímatel si vyhrazuje právo v průběhu nájmu iniciovat změny slevového systému.

Zde bude detailně popsán slevový systém dle podmínek soutěže

- 4) Pronajímatel je oprávněn uplatnit opci spočívající vždy v jednorázovém rozšíření provozní doby Předmětu nájmu, primárně související s plánovanou pracovní, či kulturně společenskou akcí v Objektu, u které se předpokládá případný zájem veřejnosti o služby v Předmětu nájmu. Pronajímatel uplatní opci nejpozději 3 pracovní dny před konáním akce (včetně popisu akce), přičemž nájemce je povinen reagovat nejpozději druhý den po obdržení žádosti a je oprávněn ji odmítnout. Pro účely tohoto

odstavce je oprávněnou osobou nájemce e-mail:, tel.:

- 5) Pronajímatel je oprávněn uplatnit opci spočívající v úplatném zajištění občerstvení ze strany nájemce pro pořádané pracovní, či kulturně společenské akce v Objektu i mimo něj (tzv. catering). Pronajímatel uplatní opci nejpozději 3 pracovní dny před konáním akce (včetně popisu akce a požadovaného plnění), přičemž nájemce je povinen nejpozději druhý den po obdržení žádosti předložit cenovou nabídku pronajímateli. Pronajímatel je oprávněn cenovou nabídku neakceptovat a od uplatnění opce odstoupit. Nájemce je oprávněn tuto opci odmítnout pouze v případě, že se akce koná mimo základní provozní dobu Předmětu nájmu. Pro účely tohoto odstavce je oprávněnou osobou nájemce e-mail:, tel.:
- 6) Nájemce prohlašuje, že je se stavem předmětu nájmu obeznámen. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je ke dni uzavření této smlouvy ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu, a že nemá jakékoliv faktické vady, které by bránily nebo ztěžovaly jeho užívání pro tento účel (vyjma důvodů uvedených Čl. I. odst. 5)), v intencích proběhlé veřejné soutěže č.j. OMA-N-XXX-2019, jejíž podmínky byly vyhlášené usnesením Rady MČ Praha 7 č./19-R ze dne2019 (Příloha č. 4 této smlouvy). Nájemce se zavazuje dodržovat náplň činnosti (podnikatelský záměr – Příloha č. 5 této smlouvy), kvalita a rozsah nabízených produktů (Příloha č. 6 této smlouvy) a navržené a uplatňované zásady udržitelného rozvoje (Příloha č. 7 této smlouvy), jež udal v rámci své nabídky do veřejné soutěže.

III. Doba nájmu

- 1) Nájem se sjednává na dobu určitou do 31.12.2020, s možností prodloužení, nejdéle však do 31.12.2030.
- 2) Prodlužování nájmu se odvíjí od kvality poskytovaných služeb ze strany nájemce (např. kladná zpětná vazba od zákazníků), celkové spokojenosti ze strany pronajímatele a časové flexibility v případě nutnosti rozšíření základní provozní doby Předmětu nájmu dle Čl. II. odst. 4) a 5).
- 3) V termínu nejpozději 60 dnů před koncem doby nájmu bude nájemci ze strany pronajímatele doručeno oznámení o ukončení smluvené doby nájmu, nebo návrh na pokračování v nájmu v nově navržené době nájmu. Nájemce je povinen sdělit své stanovisko pronajímateli do 15 dnů od doručení návrhu na novou dobu nájmu.

Smluvní strany konstatují, že pokud některá ze stran nebude v této věci komunikovat dle termínů výše uvedených, platí odst. 2) § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., tedy že doba nájmu končí dle této smlouvy a nedochází k jejímu automatickému prodloužení.

- 4) V případě prodloužení doby nájmu bude o tomto mezi smluvními stranami uzavřen písemný dodatek k této smlouvě.

IV. Nájemné

- 1) Nájemné za předmět nájmu činí 4.000,- Kč/měsíc bez DPH [*pronajímatel je oprávněn uplatnit DPH v zákonné sazbě*]. Nájemce je dále povinen hradit zálohy na služby

spojené s pronájmem (např. energie apod.). Pronajímatel nájemci platby na služby vyúčtuje, a to nejméně jedenkrát ročně – vždy za právě uplynulý kalendářní rok. Služby jsou vyúčtovány dle naměřených hodnot, nebo v poměru plochy Předmětu nájmu k celkové užitelné ploše Objektu. Měsíční zálohy na služby může pronajímatel jednostranně upravit.

- 2) Pro období od předání Předmětu nájmu do zpřístupnění Objektu veřejnosti (předpoklad 02.01.2020) bude poskytnuta měsíční sleva ve výši 100 % z nájmu, včetně služeb.
- 3) Nájemné se vždy ode dne 1. dubna každého kalendářního roku automaticky (tj. bez dalšího) inflačně valorizuje, čímž se rozumí úprava, odpovídající roční míře inflace v České republice za předcházející kalendářní rok, vykázané příslušným úřadem (ke dni podpisu této smlouvy jím je Český statistický úřad), a zaokrouhlení výsledku výpočtu na celou základní měnovou jednotku nahoru. Při druhé a každé další inflační valorizaci je základem pro valorizaci výše měsíčního nájemného po poslední předcházející inflační valorizaci. Pronajímatelovy nároky ohledně inflační valorizace nájemného nezanikají ani v případě, že některá inflační valorizace z jakéhokoliv důvodu neproběhne včas nebo vůbec. Jiné jednostranné úpravy nájemného může pronajímatel provést jen tehdy, umožňuje-li to zákon. První valorizace počíná 01.04.2021 (za předpokladu, že dojde k prodloužení doby nájmu).
- 4) Nájemné je hrazeno měsíčně na účet pronajímatele č.: 9021-2000870339/0800, variabilní symbol č. [REDACTED], do 20. dne kalendářního měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, za který je placeno, a to vždy pravidelnou platbou (nejlépe trvalým příkazem k úhradě), která se uskuteční bez dalšího (tj. například bez pronajímatelovy fakturace nebo jiné výzvy k placení).
- 5) Nájemce uhradil pronajímateli na jeho účet č. 6015-2000870339/0800, variabilní symbol č. [REDACTED] peněžitou jistotu (kauci) ve výši 12.000,- Kč. Oproti jistotě může pronajímatel započíst své nároky vůči nájemci, odpovídající nesplněným splatným platebním povinnostem nájemce podle této smlouvy. Jestliže pronajímatel z jistoty cokoliv vyčerpá, je nájemce povinen do 30 dnů od doručení pronajímatelovy písemné výzvy, obsahující výši a důvod čerpání, doplnit peněžní prostředky na celou výši jistoty. Nájemce nemá právo na úroky z jistoty, ledaže zákon stanoví, že toto právo má – v tom případě činí úroky z jistoty 0,01 % ročně. Pronajímatel nájemci jistotu vyúčtuje po skončení nájmu, po řádném protokolárním vrácení předmětu nájmu nájemcem pronajímateli a vyrovnání všech nájemcových závazků vůči pronajímateli včetně těch z případného vyúčtování služeb. Jistotu, resp. její nevyčerpanou část, pak vyplatí nájemci nejpozději poslední den nejbližší následující lhůty pro vyplacení přeplatku z vyúčtování služeb, a to na účet pro platby nájemci, uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 6) V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného o více jak 15 dnů vzniká pronajímateli právo na smluvní pokutu za každý i započatý den prodloužení 100,- Kč.
- 7) Nájemné dle této smlouvy nijak nenahrazuje případnou povinnost úhrady jakéhokoliv správního poplatku v souvislosti s provozováním Předmětu nájmu.

V. Práva a povinnosti nájemce

- 1) V případě, že Předmět nájmu nebude obsahovat samostatné měření (tzv. podružné) pro vodu a elektřinu, je nájemce povinen si toto zajistit na vlastní náklady, bez možnosti jakékoliv a to i budoucí kompenzace ze strany pronajímatele, pakliže je to technicky možné, pouze však se souhlasem pronajímatele. V případě samostatného měření médií v Předmětu nájmu bude pronajímatel respektovat naměřené hodnoty pro vyúčtování služeb pouze za podmínky, že nájemce bude měrná zařízení udržovat v souladu s příslušnými zákony (např. pravidelné výměny apod.).
- 2) Nájemce není oprávněn provádět v Předmětu nájmu jakékoliv stavební úpravy, včetně úprav příslušenství nájmu, bez souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce bez souhlasu pronajímatele provede zhodnocení věci a to v jakémkoliv rozsahu, nájemce se tímto vzdává práva na vyrovnání zhodnocení dle § 2220 odst. 1) zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, v platném znění, přičemž toto zhodnocení se stává okamžikem pevného připojení k Objektu (Předmětu nájmu) majetkem pronajímatele.
- 3) Pronajímatel upozorňuje, že je odpovědností nájemce si na vlastní náklad a riziko zajistit veškerá potřebná vyjádření příslušných dotčených orgánů státní správy k provozování podnikatelské činnosti v Předmětu nájmu, přičemž Pronajímatel, nenese za případná nesouhlasná stanoviska, ovlivňující provozování podnikatelské činnosti nájemce žádnou odpovědnost a nájemci tyto skutečnosti nezakládají nárok na jakékoliv úlevy z nájmného, krom zákonných důvodů.
- 4) Nájemce je povinen na předmětu nájmu udržovat pořádek a pravidelný úklid. Pakliže je to možné, vzniklý odpad se nájemce zavazuje ekologicky zlikvidovat tak, aby tímto objem nezatěžoval místní kapacity komunálního a separovaného odpadu. Nájemce se zavazuje, že se vynasnaží v souvislosti s užíváním předmětu nájmu produkovat co nejméně odpadu a odvoz a likvidaci veškerého odpadu si vždy smluvně zajistí na své náklady ve shodě s předpisy o odpadech.
- 5) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby tento majetek pronajímatele byl chráněn před poškozováním nad míru obvyklého opotřebení. Nájemce odpovídá pod sankcí náhrady škody za chování všech osob a za výsledek jejich činnosti, jejichž přítomnost v době pronájmu předmětu nájmu v tomto prostoru připustí, pokud se projeví na majetku pronajímatele.
- 6) Nájemce se zavazuje, že nejpozději do 30 dnů ode dne vzniku nájmu podle této smlouvy doručí pronajímateli úplnou kopii své platné pojistné smlouvy ohledně svého odpovědnostního pojištění, příp. i svého majetkového pojištění, týkajícího se předmětu nájmu.
- 7) Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat platné právní předpisy, včetně BOZP a požárních předpisů.
- 8) Nájemce nemá v předmětu nájmu právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z této smlouvy, nebude-li předem k této změně vydán písemný souhlas pronajímatele. Poruší-li nájemce tuto povinnost, má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

- 9) Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Poruší-li nájemce tuto svou povinnost, má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby za podmínky, že podnájemní vztah odporuje účelu nájmu.
- 10) Nájemce není oprávněn převést nájem na jiný subjekt, a to ani s převodem podnikatelské činnosti (formou prodeje obchodního podílu, prodejem závodu, či jinou obdobnou formou), které nájem předmětu podnikání slouží, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Poruší-li nájemce tuto svou povinnost, má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

VI. Ukončení smlouvy

- 1) Nesjednají-li si smluvní strany jinak, končí tato smlouva dle Čl. III., případně dle ostatních ustanovení smlouvy.
- 2) Smlouvu je možné ukončit pouze způsobem a za podmínek v této smlouvě a zákoně výslovně stanovených.
- 3) Pronajímatel je oprávněn vedle již v této smlouvě shora uvedených důvodů smlouvu vypovědět bez výpovědní doby:
 - a. má-li být předmět nájmu či jeho část odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, nebo
 - b. porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že je v prodlení s více než 3 platbami nájemného.
- 4) Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu nejpozději do 15 dnů po skončení doby nájmu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši pětinasobku denního nájemného za každý den prodlení.

VII. Závěrečná ustanovení

- 1) Nájemce se dostatečně seznámil s velikostí Předmětu nájmu, přičemž veškeré uváděné rozměry v běžných měrných jednotkách jsou pouze orientační a výše nájmu je stanovena pevnou částkou a nevztahuje se k jednotkovým rozměrům. Zjištěné změny v orientační rozměře nemají vliv na výši nájmu, respektive ani jedné ze smluvních stran toto nezakládá právo na úpravu nájemného.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že závazek zaplatit smluvní pokutu dle této smlouvy nevyklučuje právo na náhradu škody ve výši, v jaké převyšuje smluvní pokutu. V případě, kdy bude smluvní pokuta snížena soudem, zůstává zachováno právo na náhradu škody ve výši, v jaké škoda převyšuje částku určenou soudem jako přiměřenou, a to bez jakéhokoliv dalšího omezení. Smluvní pokuty sjednané dle této smlouvy jsou splatné do 10 dnů ode dne odeslání výzvy k její úhradě, a to na účet stanovený pronajímatelem při uplatnění smluvní pokuty.
- 3) Veškeré změny a doplňky této smlouvy lze pořizovat pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků.

- 4) Pokud bude nájemce dlužit pronajímateli více dluhů, pak bude jakékoliv plnění vždy započteno nejprve na úhradu dluhů v tomto pořadí: a) nájemné; b) úroky z prodlení; c) ostatní pohledávky; a to vždy na ten závazek v tom kterém pořadí, který je dříve splatný, a to bez ohledu na to, které závazky byly upomenuty a které nikoliv.
- 5) Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 6) Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána na základě vzájemně poskytnutých pravdivých informací, že jejich vůle tuto smlouvu uzavřít je svobodná, vážná, určitá a prostá omylu, což stvrzují podpisy osob, jež jsou za smluvní strany oprávněny podpisovat a jejichž právo učinit toto právní jednání nebylo nikým omezeno.
- 7) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem její registrace v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.
- 8) 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 registru smluv zajistí Městská část Praha 7 do 30 dnů od podpisu smlouvy a neprodleně bude druhou smluvní stranu o provedeném uveřejnění v registru smluv informovat.
- 9) Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy a konstatují, že ve smlouvě nejsou informace, které nemohou být poskytnuty podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv a zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním smlouvy na internetových stránkách Městské části Praha 7.
- 10) V případě změny kontaktů, osob, adres, či jiných údajů v této smlouvě uvedených, se každá ze smluvních stran zavazuje informovat o těchto změnách druhou stranu prostřednictvím datové zprávy, nebo prostřednictvím poštovního doručovatele na adresu uvedenou v příslušném veřejně dostupném rejstříku.

- Příloha č. 1: vyznačení předmětu nájmu
Příloha č. 2: příslušenství předmětu nájmu
Příloha č. 3: průkaz energetické náročnosti Objektu
Příloha č. 4: podmínky soutěže
Příloha č. 5: náplň činnosti (podnikatelský záměr)
Příloha č. 6: kvalita a rozsah nabízených produktů, včetně předpokládaných orientačních cen a slevového systému
Příloha č. 7: navržené a uplatňované zásady udržitelného rozvoje
Příloha č. 8: závazné stanovisko Hygienické stanice hl.m. Prahy ze dne 10.01.2017
V Praze dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce