

Níže uvedené smluvní strany:

Název: **Městská část Praha 1**
IČ: 00063410
DIČ: CZ00063410
Sídlo: Úřad městské části Praha 1, Vodičkova 681/18, Praha 1, PSČ 115 68
Datová schránka: b4eb2my
Zastoupená: Mgr. Pavel Čížinský, starosta

(dále jen „*Pronajímatel*“ na straně jedné)

a

Název: **Marc O' Polo Einzelhandels GmbH**
Marc O' Polo Einzelhandels GmbH, odštěpný závod
IČ: 07235119
Sídlo: Hofgartenstr. 1, 830 71 Stephanskirchen, Spolková republika Německo
Ve Svahu 482/5, Podolí, 147 00 Praha 4 – umístění odštěpného závodu
Datová schránka: rricqxq
Zastoupená: Dieter Holzer, vedoucí odštěpného závodu

(dále jen „*Nájemce*“ na straně druhé)

se v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a na základě vzájemného konsenzu dohodly tak, jak stanoví tato

**SMLOUVA
O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR
2018/1715**

I. POSTAVENÍ A PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že:
 - (i) na základě ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající;
 - (ii) Pronajímateli byl vyhláškou č. 55/2000 Sb. hlavního města Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěřen do správy dům č.p. 777, k. ú. Nové Město, **Václavské náměstí 12**, Praha 1 (dále jen „*Dům*“);
 - (iii) v Domě se v 1. podzemním, v 1. a 2. nadzemním podlaží nachází prostory sloužící podnikání (**nebytové jednotky č. 777/101 a 777/102**) o celkové výměře cca 392 m², který je podle kolaudačního rozhodnutí ze dne 23.06.2005 č.j. Výst.2219/05-Na-2/777 určen k užívání jako nepotravinářská prodejna (dále jen „**Nebytový prostor**“). Nebytový prostor je vyznačen šrafováním v půdorysném plánu Domu, který je *přílohou č. 1* této smlouvy.
 - (iv) je oprávněn přenechat touto smlouvou Nebytový prostor do užívání Nájemci na základě usnesení Rady městské části Praha 1 č. UR19_0075 ze dne 5. 2. 2019;
 - (v) je oprávněn uzavřít tuto smlouvu a v uzavření této smlouvy mu nebrání žádný závazek vůči jiné osobě či právo nebo nárok státu, finančního úřadu nebo jiné instituce;
2. Nájemce tímto prohlašuje, že je způsobilý uzavřít tuto smlouvu a je oprávněný provozovat v předmětu nájmu činnost dle účelu sjednaného v této smlouvě. Předmětem jeho podnikání v této provozovně bude: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; oprávnění k výkonu této podnikatelské činnosti doložil Nájemce Pronajímateli před uzavřením této smlouvy.

II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci do užívání Nebytový prostor za účelem **prodejna textilu, obuvi a módních doplňků** a poskytovat nebo zajišťovat Nájemci plnění spojená s nájmem v rozsahu a způsobem uvedeným v *příloze č. 2* této smlouvy (dále jen „*služby*“).
2. Nájemce nemá právo provozovat v Nebytovém prostoru jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu.
3. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Nebytového prostoru nájemné a úhradu za poskytované služby, a to ve výši a způsobem stanoveným v článku III. této smlouvy.
4. Nájemce se s Nebytovým prostorem seznámil ještě před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že sjednané podmínky v této smlouvě i Nebytový prostor sám odpovídají jeho podnikatelskému záměru, a proto ho od Pronajímatele najímá tak, jak stojí a leží ke dni podpisu této smlouvy.

III. PLATEBNÍ PODMÍNKY

A. Nájemné

1. Nájemné za užívání Nebytového prostoru činí **6,250.000,- Kč** (*slovy: šest milionů dvě stě padesát tisíc korun českých*) bez DPH za každý kalendářní rok (dále jen „**nájemné**“). Nájemné bude hrazeno v měsíčních platbách ve výši **520.830,- Kč**. Ke konci kalendářního roku je Nájemce povinen provést haléřové vyrovnání nájemného.
2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné o prokázanou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu cen tržních služeb - kód 682 „Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí“ dle klasifikace produkce Českého statistického úřadu (CZ-CPA) za předcházející rok. Nebude-li tento index vyhlášen, může Pronajímatel použít jiný obdobný index Českého statistického úřadu, který bude vyjadřovat změnu cenové hladiny v oblasti nájmu vlastních nebo pronajatých nemovitostí.
3. Pronajímatel je povinen doručit Nájemci písemné oznámení o zvýšení nájemného spolu s novým výměrem nájemného a výší měsíčních plateb vždy nejpozději do 30. června příslušného kalendářního roku, v opačném případě se má za to, že Pronajímatel svého práva na zvýšení nájemného nevyužil. Pronajímatel je oprávněn takto zvýšit nájemné poprvé v kalendářním roce následujícím po kalendářním roce, ve kterém nabyla účinnosti tato smlouva. Nájemné se zvyšuje vždy k 1. lednu roku, v němž se nájemné zvyšuje.
4. Nájemce je povinen doplatit rozdíl mezi výší nájemného po jeho valorizaci a platbami nájemného, které v daném kalendářním roce hradil předtím, než mu Pronajímatel oznámil skutečnou výši nájemného po započítání takové valorizace, a to do 30 dnů od doručení oznámení dle čl. III, část A, odst. 3 této smlouvy.

B. Služby

1. Nájemce se zavazuje hradit zálohu na úhradu ceny služeb, přičemž výčet těchto služeb, způsob výpočtu ceny za poskytování služeb a výši záloh za ně stanoví *příloha č. 2* této smlouvy. V odůvodněných případech je Pronajímatel oprávněn jednostranným písemným oznámením doručeným Nájemci upravit výši záloh, zejména v případě, že dojde ke zvýšení cen služeb, jejich kvality anebo ke zvýšené spotřebě služeb ze strany Nájemce.
2. Pronajímatel je povinen na písemnou žádost Nájemce doložit cenu jednotlivých služeb, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování.
3. Jednou ročně doručí Pronajímatel Nájemci písemné vyúčtování uhrazených záloh podle skutečné spotřeby příslušných služeb. Případný nedoplatek je Nájemce povinen uhradit do 4 měsíců od doručení vyúčtování; případný přeplatek bude do 4 měsíců od doručení vyúčtování započten proti případné pohledávce Pronajímatele za Nájemcem vyplývající z této smlouvy nebo vrácen na účet Nájemce, z něhož poukazuje platby nájemného, pokud Nájemce včas písemně nestanoví jiný způsob vyrovnání.
4. Nedoplatek nebo přeplatek za poslední rok trvání nájmu Nebytového prostoru je příslušná smluvní strana povinna uhradit druhé smluvní straně na základě závěrečného vyúčtování uhrazených záloh podle skutečné spotřeby služeb, které bude Nájemci Pronajímatelem doručeno

podle zásad tohoto článku na adresu, kterou Nájemce uvede v předávacím protokole zachycujícím vrácení Nebytového prostoru Pronajímateli.

C. Splatnost a způsob plnění

1. Nájemné a zálohy na úhradu nákladů za služby se hradí ode dne převzetí Nebytového prostoru Nájemcem.
2. Nájemné se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, který předchází kalendářnímu měsíci, za který se nájemné platí. První platba nájemného je splatná nejpozději 5 dnů od převzetí Nebytového prostoru do užívání. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou odpovídající peněžní prostředky připsány na bankovní účet Pronajímatele číslo [REDACTED]
3. Zálohy na úhradu nákladů na služby se Nájemce zavazuje platit nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který se náklady na služby platí, pokud příslušné SVJ nebo jiný dodavatel služeb nestanoví splatnost v rámci daného měsíce na jiný den. První platba záloh nákladů na služby je splatná nejpozději 5 dnů od převzetí Nebytového prostoru do užívání. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou odpovídající peněžní prostředky připsány na bankovní účet Společenství vlastníků jednotek Václavské nám.777/12, Praha 1-Peterkuv dům, IČ: 27158624, číslo [REDACTED]
4. V případě prodlení Nájemce s jakýmkoli peněžním plněním, ke kterému je Nájemce zavázán na základě této smlouvy, je Nájemce vedle úhrady dlužné částky povinen zaplatit Pronajímateli úroky z prodlení v souladu s nařízením vlády č. 351/2013 Sb. Pokud výše úroku z prodlení není určena obecně závazným předpisem, dohodly si smluvní strany úrok odpovídající ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o osm procentních bodů.
5. Nájemce a Pronajímatel se dohodli, že peněžní prostředky zaslané Nájemcem na bankovní účty uvedené v odst. 2 a 3 této části smlouvy budou přednostně použity na umoření těch pohledávek, které mají nejstarší datum splatnosti, a to při zachování zásady, že úhrada jistiny má vždy přednost před úhradou úroků z prodlení.

D. Jistota

1. Pronajímatel tímto potvrzuje, že Nájemce složil dne 09.10.2018 na jeho účet číslo [REDACTED] peněžní prostředky ve výši 400.000 Kč (slovy: čtyři sta tisíc korun českých) a dne 29.11.2018 peněžní prostředky ve výši 1,162.500,- Kč (slovy: jeden milion jedno sto šedesát dva tisíc pět set korun českých). Pronajímatel si na svém účtu ponechá tuto částku v celkové výši 1,562.500,- Kč (dále jen "kauce").
2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel si jistotu po dobu účinnosti této smlouvy ponechá jako zajištění úhrady pohledávek, které mu mohou vzniknout za Nájemcem na základě této smlouvy, a to výhradně na:
 - (i) úhradu dlužného nájemného;
 - (ii) úhradu dlužných záloh na služby;
 - (iii) úhradu peněžitých sankcí podle této smlouvy (včetně smluvních pokut);
 - (iv) náhradu škody, za kterou Nájemce podle této smlouvy odpovídá.
3. V případě, že Nájemce bude v prodlení se zaplacením pohledávky zajištěné touto kaucí o více než 15 dnů po dni její splatnosti, je Pronajímatel oprávněn uspokojit tuto svou splatnou pohledávku z této jistoty. O této skutečnosti vystaví Pronajímatel Nájemci písemné potvrzení.
4. Nájemce je povinen doplnit kauci na původní výši, a to do 10 dnů ode dne doručení písemného potvrzení dle odst. 3 této části smlouvy.
5. Pronajímatel je povinen vrátit kauci, resp. její příslušnou část Nájemci, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy Nájemce po skončení nájmu Nebytový prostor vyklidí a v řádném stavu protokolárně předá Pronajímateli.

6. Nájemce souhlasí, aby případné úroky, které poplynou Pronajímateli ze složené jistoty, sloužily jako paušální úhrada nákladů Pronajímatele s její evidencí a držbou. Pronajímatel se zavazuje, že s jistotou nebude nakládat jinak, než je uvedeno v této smlouvě.

IV. ZMĚNY NEBYTOVÉHO PROSTORU

1. Tímto článkem smluvní strany zcela nahrazují ustanovení § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a zároveň jeho aplikaci zcela vylučují, a to i pro případ, že by některé ustanovení tohoto článku bylo neplatné.
2. Pro účely této smlouvy se za změnu předmětu nájmu považuje jakýkoliv zásah Nájemce do předmětu nájmu, jeho součástí, příslušenství, případně společných částí domu, který sám o sobě nebo ve spojení s dalšími faktory mění hodnotu pronajaté věci nebo mění takové vlastnosti pronajaté věci, které mohou být významné pro výkon práv a povinností Pronajímatele. Změnou však pro účely tohoto článku nejsou opravy, které Nájemce provádí v souladu s čl. V. částí B, odst. 1 této Smlouvy na vlastní náklad bez nároku na vyrovnání zhodnocení předmětu nájmu (dále též jen „náhrada zhodnocení“), pokud by jej oprava vyvolala.
3. Nájemce může provádět jen takové změny předmětu nájmu, které Pronajímatel předem písemně odsouhlasí a způsobem, který mu Pronajímatel v souhlasu určí. Pokud Nájemce provede změny, které se od písemného souhlasu odchyľují, platí pro účely této smlouvy, že změny nebyly odsouhlaseny ani zčásti. Jestliže byly změny předmětu nájmu provedeny v souladu s písemným souhlasem Pronajímatele, není Nájemce po skončení nájemního vztahu povinen uvést pronajaté věci do původního stavu.
4. V případě, že Nájemce provede změny bez předchozího písemného souhlasu, může po něm Pronajímatel požadovat uvedení pronajaté věci do původního stavu. Nebude-li uvedení pronajaté věci do původního stavu možné nebo nebude-li Pronajímatelem vyžadováno a hodnota předmětu nájmu se podle znaleckého posudku v důsledku této změny snížila, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku znehodnocení pronajaté věci. Je-li předmět nájmu naopak nedovolenými změnami zhodnocen, nemá Nájemce právo na žádnou náhradu nákladů ani na náhradu zhodnocení.
5. Není-li sjednáno něco jiného, provádí Nájemce změny předmětu nájmu vždy na vlastní náklad. Pronajímatel může Nájemci udělit souhlas s odepisováním technického zhodnocení.
6. Došlo-li **písemně odsouhlasenou změnou** ke zhodnocení předmětu nájmu, má Nájemce právo na náhradu zhodnocení jen v případě, že v souvislosti s tímto zhodnocením došlo zároveň k přiměřenému zvýšení nájemného nebo pokud nájemné nebylo předem stanoveno s ohledem na budoucí změny. Samotné zhodnocení zjišťuje určený znalec ke dni, kdy nájemce předmět nájmu vyklidil a vyklizený jej předal zpět Pronajímateli, tj. se zohledněním následné degradace provedených změn do dne předání předmětu nájmu. Od zjištěné hodnoty se odečtou všechny slevy na nájemném, které Pronajímatel v souvislosti s prováděním změn Nájemci poskytl. V případě, že Nájemce odepisuje technické zhodnocení daňově účinnými odpisy, odečte se od případného zhodnocení i celková hodnota těchto odpisů.
7. Výši náhrady zhodnocení prokazuje Nájemce znaleckým posudkem, přičemž pro Pronajímatele je závazný jen posudek soudního znalce ze seznamu prověřených soudních znalců Pronajímatele. Pokud tedy nájemce předloží znalecký posudek soudního znalce, který nesplňuje podmínky dle předchozí věty, má Pronajímatel právo jej odmítnout a na náklady Nájemce zadat posudek u soudního znalce dle předchozí věty. Splatnost náhrady zhodnocení dle následujícího odstavce se počítá teprve ode dne doručení posudku soudního znalce splňujícího podmínku dle věty první tohoto odstavce.
8. Náhrada zhodnocení je splatná do 60 dnů od doručení příslušného znaleckého posudku Pronajímateli. Odepisuje-li Nájemce technické zhodnocení, nenastane splatnost dříve, než okamžikem, kdy Nájemce předá Pronajímateli podklady nutné pro úpravu hodnoty hmotného majetku v jeho majetkové evidenci a umožní mu případné pokračování v odpisech.
9. V případě, že nájemní vztah skončí bez zavinění Nájemce dříve, než bylo nájemní smlouvou

ujednáno, nebo dříve, než činila předpokládaná doba návratnosti investice uvedená v souhlasu Pronajímatele s provedením změny předmětu nájmu, má Nájemce právo na úhradu účelně vynaložených nákladů ve výši, kterou dosud nestačil odepsat, nebo právo na náhradu zhodnocení podle odst. 6 tohoto článku, pokud je jeho hodnota vyšší.

10. V případě, že nájemní vztah skončí bez zavinění Pronajímatele, včetně případů, kdy nájemní vztah ukončí Nájemce bez udání důvodu, nemá Nájemce právo na náhradu zhodnocení. Toto ustanovení se použije i v případě, že nájemní smlouvu za Nájemce ukončí stejným způsobem insolvenční správce. Dané ustanovení se nepoužije, dojde-li k ukončení nájemního vztahu uplynutím doby nebo výpovědí ze strany Nájemce z důvodů uvedených v článku VI B. odst. 2 bod ii) a iii) této smlouvy.
11. Pronajímatel má právo plnit náhradu za zhodnocení, či náhradu účelně vynaložených nákladů, ve splátkách v případě, že pohledávka Nájemce přesahuje více než 4 miliony korun českých. V takovém případě se příslušná pohledávka rozloží do splátek až na dobu 5 let podle volby Pronajímatele.

V. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

A. Odevzdání Nebytového prostoru do užívání

1. Pronajímatel je povinen předat Nebytový prostor Nájemci nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů ode dne podpisu této smlouvy a Nájemce je povinen Nebytový prostor na písemnou výzvu Pronajímatele do 14 (čtrnácti) dnů převzít. Pronajímatel je povinen určit v rámci výše uvedené lhůty den a čas předání a převzetí Nebytového prostoru a Nájemce o tomto termínu písemně informovat. O předání a převzetí Nebytového prostoru sepíše smluvní strany předávací protokol, který musí obsahovat zejména popis stavu Nebytového prostoru, stav příslušných měřidel energií a spotřeby vody, seznam vybavení a zařízení Nebytového prostoru, které je majetkem Pronajímatele, případně další důležité skutečnosti, to vše ve stavu ke dni podpisu předávacího protokolu oběma smluvními stranami. Stav Nebytového prostoru bude zachycen video nahrávkou nebo fotodokumentací.

B. Užívání Nebytového prostoru

1. Nájemce je povinen udržovat Nebytový prostor v technickém stavu, který minimálně odpovídá stavu, v jakém tento Nebytový prostor převzal, při zohlednění běžného opotřebení při řádném užívání. V případě potřeb oprav Nebytového prostoru, jeho příslušenství nebo jeho vybavení, je Nájemce povinen svým nákladem provádět takové opravy, které určuje *příloha č. 3* této smlouvy. V případě, že bude třeba oprav, které obstarává Pronajímatel, musí jej Nájemce o potřebě těchto oprav neprodleně písemně informovat a umožnit mu takové opravy provést. V opačném případě, je Nájemce odpovědný za škody způsobené tím, že taková oprava nemohla být provedena.
2. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat Nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě. Souhlas Pronajímatele se nevyžaduje k přenechání prostor do podnájmu společnostem, které jsou součástí téhož koncernu jako Nájemce (dále jen „řízená osoba“). Nájemce je povinen dopředu písemně oznámit název řízené osoby, rozsah užívání Nebytového prostoru a kontakty na ní. Zároveň prokáže její příslušnost ke koncernu, pokud toto nebude vyplývat z veřejně dostupných rejstříků. Nájemce ručí za to, že řízená osoba nebude Nebytový prostor užívat v rozporu s touto smlouvou, stejně tak ručí i za škodu, která její činností v Nebytovém prostoru vznikne na majetku Pronajímatele nebo třetích osob.
3. V období posledních 3 měsíců trvání nájemního vztahu, příp. běží-li výpovědní lhůta, je Nájemce povinen umožnit po předchozí dohodě prohlídku Nebytového prostoru případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti Pronajímatele nebo jeho zástupce. Pronajímatel a tito zájemci však těmito prohlídkami nesmí omezit nebo nikterak ohrozit činnost Nájemce v Nebytovém prostoru, a musí zachovávat pokyny Nájemce týkající se příslušných bezpečnostních a hygienických předpisů vztahujících se na činnost Nájemce v Nebytovém prostoru.
4. Do 30 dní od podpisu této smlouvy se Nájemce zavazuje uzavřít na své náklady a svým jménem přiměřeně pojištění pokrývající případnou Nájemcovu odpovědnost za poškození či zničení

Nebytového prostoru. Mohl-li by výkon práv dle této smlouvy ohrozit majetek Pronajímatele nebo třetích osob, je Nájemce povinen v téže lhůtě uzavřít pojištění odpovědnosti za škody způsobené svou provozní činností, popř. obdobné pojištění odpovědnosti. Pronajímatel za škody na vnitřním zařízení a součástech Nebytového prostoru, jakož i na vybavení Nájemce v Nebytovém prostoru, neodpovídá.

5. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce. Závady a poškození způsobená na Nebytovém prostoru Nájemcem, jeho zaměstnanci či třetími osobami přítomnými v Nebytovém prostoru na pokyn Pronajímatele se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady. Ve smyslu ustanovení § 630 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se promlčecí lhůta k uplatnění práva na odstranění škody prodlužuje na 11 let ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé.
6. Nájemce je povinen neznečišťovat Dům a jeho okolí a neskladovat v Domě a jeho okolí, mimo obvyklá místa k tomu určená (např. kontejnery na odpad v Domě), žádné předměty.
7. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy, které se vztahují na užívání Nebytového prostoru. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na zaměstnance Nájemce a třetí osoby, kterým Nájemce umožní přístup do Nebytového prostoru.
8. Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli písemně veškeré podstatné změny týkající se jeho osobních údajů, zejména změnu adresy jeho umístění odštěpného závodu, popř. osoby, která je oprávněna za Nájemce jednat, a to nejpozději do 7 kalendářních dnů poté, kdy tato změna nastane.
9. Nájemce je oprávněn umístit své sídlo/umístění odštěpného závodu na adresu Domu, v němž se Nebytový prostor nachází, pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Tento souhlas lze udělit pouze Nájemci, a to na dobu trvání nájemního vztahu založeného touto nájemní smlouvou. Nájemce je povinen změnit adresu sídla/umístění odštěpného závodu, je-li tato adresou Domu, a to jejím výmazem z obchodního, resp. živnostenského rejstříku do 30 dnů ode dne skončení nájmu Nebytového prostoru podle této smlouvy. V případě porušení této povinnosti ze strany Nájemce je Pronajímatel vedle požadavku na zjednání nápravy oprávněn uplatnit na Nájemci rovněž smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (*slovy: pět tisíc korun českých*) za každý byt i započatý týden prodlení se splněním této povinnosti. Za den splnění této povinnosti se považuje den, ke kterému byl proveden výmaz adresy Domu jako sídla/umístění odštěpného závodu Nájemce z obchodního, resp. živnostenského rejstříku. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody ve výši přesahující smluvní pokutu.
10. Nájemce je povinen při provozování své činnosti v Nebytovém prostoru dodržovat mimo jiné veškeré povinnosti stanovené původcům odpadů platnou právní úpravou v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s odpady.
11. Smluvní strany si dohodly, že v případě skončení nájmu ze strany Pronajímatele, nemá Nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny podle ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

C. Zákaz nežádoucích emisí

1. Nájemce nesmí svou činností v Nebytovém prostoru jakkoliv omezovat ostatní uživatele Domu a jeho okolí, ani rušit noční klid a veřejný pořádek v domě a v okolí (dobou nočního klidu se rozumí doba od 22:00 hodin do 6:00 hodin).
2. Nájemce není oprávněn zejména
 - (i) produkovat svou činností hluk a vibrace nad míru přiměřenou místu a času s přihlédnutím k účelu nájmu,
 - (ii) upozorňovat na svou provozovnu světelnou nebo akustickou reklamou mající zdroj v Nebytovém prostoru, ledaže ke každé jednotlivé činnosti tohoto druhu získá písemný souhlas pronajímatele, který je tímto udělen pro stávající světelnou reklamu.

- (iii) produkovat svou činností emise pachu a prachu, který by nad míru obvyklou v místě Nebytového prostoru obtěžoval okolí.
- 3. Nájemce je povinen zajistit taková preventivní opatření, která budou dopředu garantovat, že svým povinnostem podle tohoto článku dostojí. Seznam těchto opatření je Nájemce povinen na vyžádání prezentovat Pronajímateli. Zároveň se Nájemce zavazuje tato opatření upravovat tak, aby obstála v každodenní praxi, přičemž je povinen přihlídnout i k doporučením Pronajímatele pokud tato jsou přiměřená a lze je po něm spravedlivě požadovat.
- 4. Nájemce je povinen dodržet provozní (otevírací) dobu v maximálním rozmezí od 6:00 hodin do 22:00 hodin a zároveň mimo tuto provozní dobu není Nájemce oprávněn užívat Nebytový prostor k pořádání soukromých akcí, které by mohly jakkoli právo na noční klid ohrozit.

D. Kontrola a sankce

- 1. Pronajímatel je oprávněn provádět v přiměřených časových intervalech kontrolu Nebytového prostoru, a to po předchozím oznámení Nájemci a za jeho přítomnosti během otevírací doby provozovny umístěné v Nebytovém prostoru. Nájemce je povinen Pronajímateli kontrolu umožnit.
- 2. Nájemce se zavazuje za každé jednotlivé porušení povinností uvedených v části C. tohoto článku smlouvy uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/10 nájemného splatného v měsíci, kdy k porušení povinnosti došlo.
- 3. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci za každé jednotlivé porušení některé z povinností uvedených v tomto článku smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (*slovy: pět tisíc korun českých*).

VI. DOBA TRVÁNÍ A MOŽNOSTI UKONČENÍ SMLOUVY

A. Doba nájmu

- 1. Nájem Nebytového prostoru se sjednává na dobu **určitou 5 let** ode dne podpisu smlouvy. Pokud Nájemce nejpozději 3 (tři) měsíce před ukončením účinnosti této smlouvy písemně požádá Pronajímatele o prodloužení této smlouvy a pokud budou podmínky této smlouvy ze strany Nájemce řádně plněny, prodlužuje se doba nájmu o dalších 5 (pět) let s tím, že ostatní podmínky této smlouvy zůstávají beze změn.
- 2. Tato smlouva může být předčasně ukončena pouze:
 - (i) na základě písemné dohody obou smluvních stran;
 - (ii) výpovědí některé smluvní strany; nebo
 - (iii) odstoupením jedné ze smluvních stran pro některý z důvodů uvedených výhradně v této smlouvě.

B. Výpověď

- 1. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
 - (i) Nájemce užívá Nebytový prostor v rozporu se smlouvou a tento rozpor neodstraní ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k jeho odstranění;
 - (ii) Nájemce je o více než 1 měsíc v prodlení se zaplacením nájemného, zálohy na služby, nedoplatku z vyúčtování záloh nebo smluvní pokuty udělené na základě této smlouvy a dlužnou částku Pronajímateli neuhradí ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k zaplacení, která nebude kratší než 15 (patnáct) pracovních dnů.;
 - (iii) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Nebytový prostor, přes písemné upozornění Pronajímatele hrubě porušují klid nebo porušují svou povinnost neznečišťovat Dům a jeho okolí a tohoto svého jednání se nezdrží ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele nebo nezjednájí přiměřenou náhradu;
 - (iv) bylo pravomocně rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež dlouhodobě brání užívání Nebytového prostoru;

- (v) Nájemce přenechá Nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a toto své porušení smlouvy neodstraní ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k jeho odstranění;
 - (vi) Nájemce ztratí oprávnění k provozování činností, za jejichž účelem byl Nebytový prostor pronajat a tento nedostatek neodstraní ani ve lhůtě stanovené v písemné výzvě Pronajímatele k jeho odstranění;
 - (vii) Nájemce změnil v provozovně, umístěné v Nebytovém prostoru předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo Nebytový prostor užívá v rozporu se sjednaným účelem nájmu a tento stav neodstraní ani ve lhůtě, která mu byla Pronajímatelem stanovena v písemné výzvě;
 - (viii) Nájemce prodal část závodu třetí osobě, která není součástí téhož koncernu jako Nájemce, a tato část se týká Nebytového prostoru, a to do 2 měsíců od okamžiku, kdy se o takové skutečnosti Pronajímatel dozvěděl.
 - (ix) se Pronajímatel dozví, že se změnilly subjekty, které jsou vůči Nájemci v postavení osoby ovládající ve smyslu ustanovení § 74 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, a to do 30 dnů ode dne, kdy se o takové změně dozví.
2. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
- (i) ztratí způsobilost k provozování činností, pro kterou si Nebytový prostor pronajal;
 - (ii) Nebytový prostor se stane bez zavinění Nájemce objektivně nezpůsobilý ke smluvenému užívání
 - (iii) Pronajímatel i přes písemné upozornění Nájemce hrubě porušuje své povinnosti dohodnuté v této smlouvě.
3. Ve výpovědi musí být uveden její důvod.
4. V případě výpovědi některé smluvní strany skončí nájem Nebytového prostoru uplynutím výpovědní lhůty, přičemž výpovědní lhůta činí pro obě smluvní strany 3 měsíce a začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Pouze v případě, že je nájemní smlouva vypovídána z důvodu uvedeného v čl. VI. část B odst. 1 bod (i), čl. VI. část B odst. 1 bod (ii), čl. VI. část B. odst. 1 bod (viii) nebo čl. VI. část B odst. 2 bod (ii) této smlouvy, je výpovědní lhůta 1 měsíc.

C. Odstoupení

1. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit pouze v případě, že
- (i) z důvodů ležících na straně Nájemce nedojde ve stanoveném termínu k fyzickému převzetí Nebytového prostoru ze strany Nájemce
 - (ii) Nájemce provede v Nebytovém prostoru stavební změny v rozporu s článkem IV. této smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že ze své vůle pozbude způsobilost k provozování činnosti, kterou podle této smlouvy má v Nebytovém prostoru provozovat. V tomto případě je však povinen zaplatit Pronajímateli odstupné ve výši 60% ročního nájemného podle této smlouvy.
3. Účinky odstoupení dle této části smlouvy nastávají dnem doručení písemného a odůvodněného oznámení o odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.

D. Vyklizení a předání Nebytového prostoru

1. Ke dni skončení nájmu Nebytového prostoru je Nájemce povinen předat vyklizený Nebytový prostor Pronajímateli v řádném stavu pouze s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání Nebytového prostoru bude sepsán předávací protokol.
2. Pokud Nájemce po skončení nájemního vztahu řádně nepředá vyklizený Nebytový prostor Pronajímateli do 10 dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn učinit po písemném

upozornění Nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení Nebytového prostoru svépomocí, a to na náklady Nájemce. V takovém případě tedy Pronajímatel nejprve Nájemce písemně vyzve k vyklizení Nebytového prostoru v náhradním termínu (příčemž tento náhradní termín bude stanoven nejméně 5 dnů po dni, kdy byla výzva k vyklizení předána k poštovní přepravě za účelem jejího doručení Nájemci). Pokud Nájemce ani v tomto náhradním termínu Nebytový prostor sám nevyklidí a řádně Pronajímateli nepředá, je Pronajímatel Nájemcem zmocněn Nebytový prostor sám vyklidit a movité věci Nájemce umístit po dobu minimálně 30 dnů v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady Nájemce. S tímto výše uvedeným postupem Nájemce výslovně souhlasí a Pronajímatele za těchto okolností k vyklizení zmocňuje, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Výpověď tohoto zmocnění je důvodem pro okamžité odstoupení Pronajímatele od této smlouvy. Pronajímatel je povinen Nájemci oznámit, kde byly jeho věci uskladněny a určit vhodnou lhůtu pro jejich vyzvednutí.

3. V případě, že si Nájemce uskladněné věci nevyzvedne v určené lhůtě, je Pronajímatel bez dalšího oprávněn tyto věci vhodným způsobem prodat.
4. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a řádným předáním Nebytového prostoru Pronajímateli uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (*slovy: pět tisíc korun českých*) za každý byt i započatý den prodlení s vyklizením a předáním Nebytového prostoru Pronajímateli. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody nebo vydání náhrady bezdůvodného obohacení.

VII. ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ

Smluvní strany se v souladu s ustanovením § 85 zákona č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění, dohodly, že pro případné soudní spory mezi stranami je dána pravomoc českých soudů, konkrétně Obvodního soudu pro Prahu 1, pokud právním předpisem není stanovena věcná příslušnost jiného soudu.

VIII. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Osobou pověřenou k provádění kontrol plnění jednotlivých ustanovení smlouvy ze strany Pronajímatele je pracovník odboru technické a majetkové správy Úřadu městské části Praha 1, tel. 221 097 548 nebo 221 097 549.
2. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této smlouvy platí následující ujednání: smluvní strany si budou doručovat písemnosti na jejich adresu datové schránky ve smyslu zákona č. 300/2008 Sb., nemá-li smluvní strana tuto datovou schránku, pak na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí změnu adresy sídla / umístění odštěpného závodu. Nájemci se kromě toho může doručovat i do jeho provozovny, umístěné v předmětu nájmu, k rukám odpovědného zástupce (§ 11 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů). Nevyzvedne-li si Nájemce zásilku, nebo nepodaří-li se mu zásilku doručit na adresu tak, jak je shora uvedeno, považuje se den vrácení zásilky odesílateli za den, kdy byla Nájemci doručena.
3. Pokud je v této smlouvě dohodnuto, že některá povinnost nebo uplatnění práva vyžaduje písemnou formu, je taková forma dodržena i v případě, že bude provedena elektronicky a bude možné její doručení prokázat.
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 1, která může být veřejně přístupná, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a udělují svolení k jejich zveřejnění v centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 1 bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné, neúčinné anebo nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná, účinná a vymahatelná. Smluvní

strany se zavazují nahradit takové neplatné, neúčinné anebo nevymahatelné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným, účinným a vymahatelným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu původního neplatného, neúčinného anebo nevymahatelného ustanovení, a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.

6. Součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
- Příloha č. 1: Půdorysný plán předmětu nájmu*
 - Příloha č. 2: Plnění spojená s nájmem a způsob jejich úhrady*
 - Příloha č. 3: Údržba a opravy Nebytového prostoru*
 - Příloha č. 4: Potvrzení o uveřejnění v registru smluv – volná příloha*
7. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, provede Pronajímatel.
8. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smlouvy oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž jeden stejnopis obdrží Nájemce a jeden Pronajímatel.
10. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že byla sepsána na základě jejich svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že proti ní nemají námitek, což stvrzují níže svými vlastnoručními podpisy.

Osvědčující doložka

Tímto se osvědčuje v souladu s ustanovením § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, že záměr pronajmout Nebytový prostor specifikovaný v čl. I. odst. 1 bod iii této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městské části Praha 1 od 29.08.2018 do 12.09.2018. Rovněž se osvědčuje, že návrh na uzavření této nájemní smlouvy byl projednán a schválen Radou městské části Praha 1 dne 5. 2. 2019 usnesením č. UR19_0075

V Praze dne: 7 -02- 2019

V Praze dne:

13 -02- 2019

.....
Městská část Praha 1
Mgr. Pavel Čížinský, starosta
Pronajímatel

.....
Marc O Polo Einzelhandels GmbH
Dieter Holzer, vedoucí odštěpného závodu
Nájemce

Č.P. 777

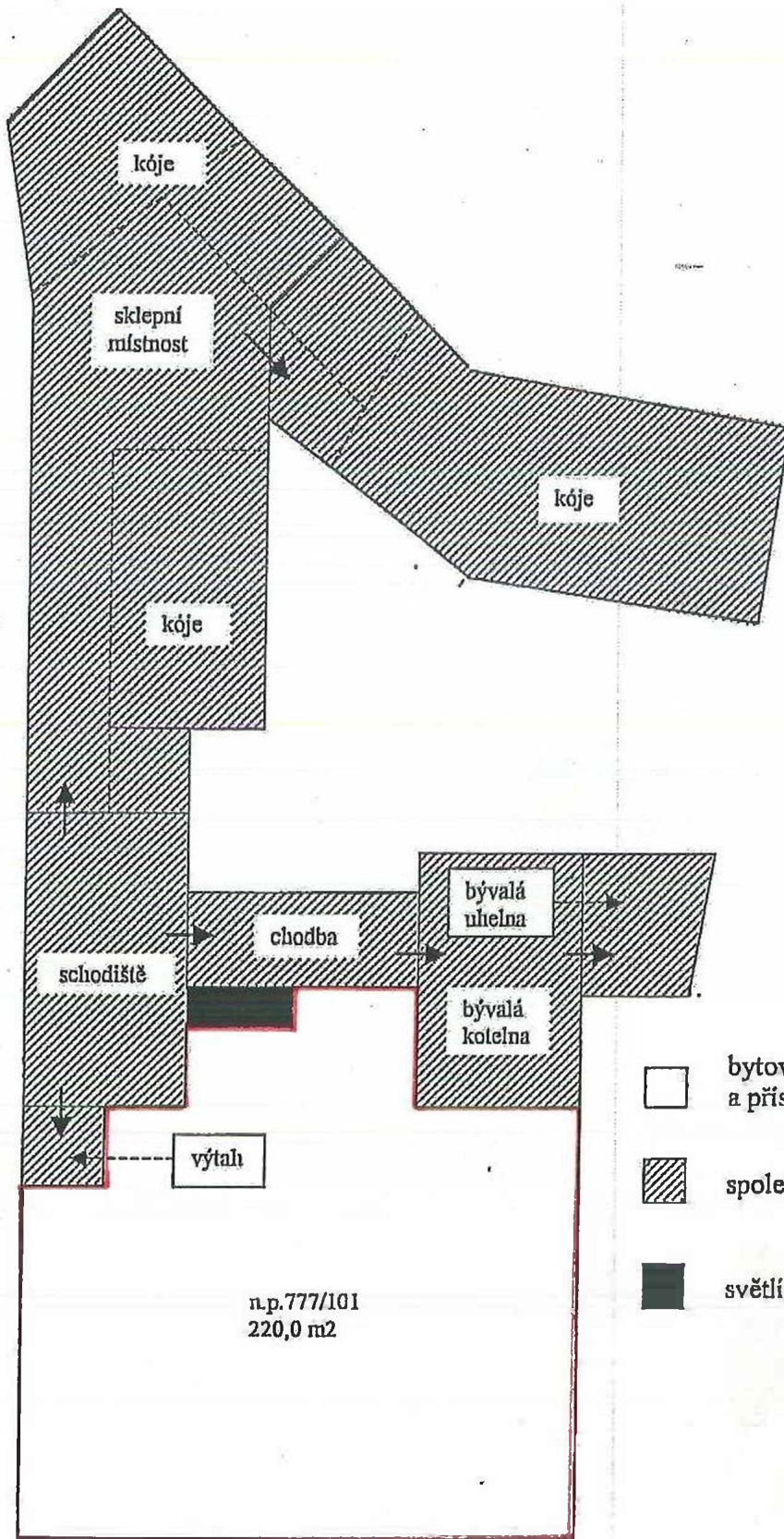
Václavské náměstí 12

Obec Praha

Kat. území-Nové město

Plán 1 PP

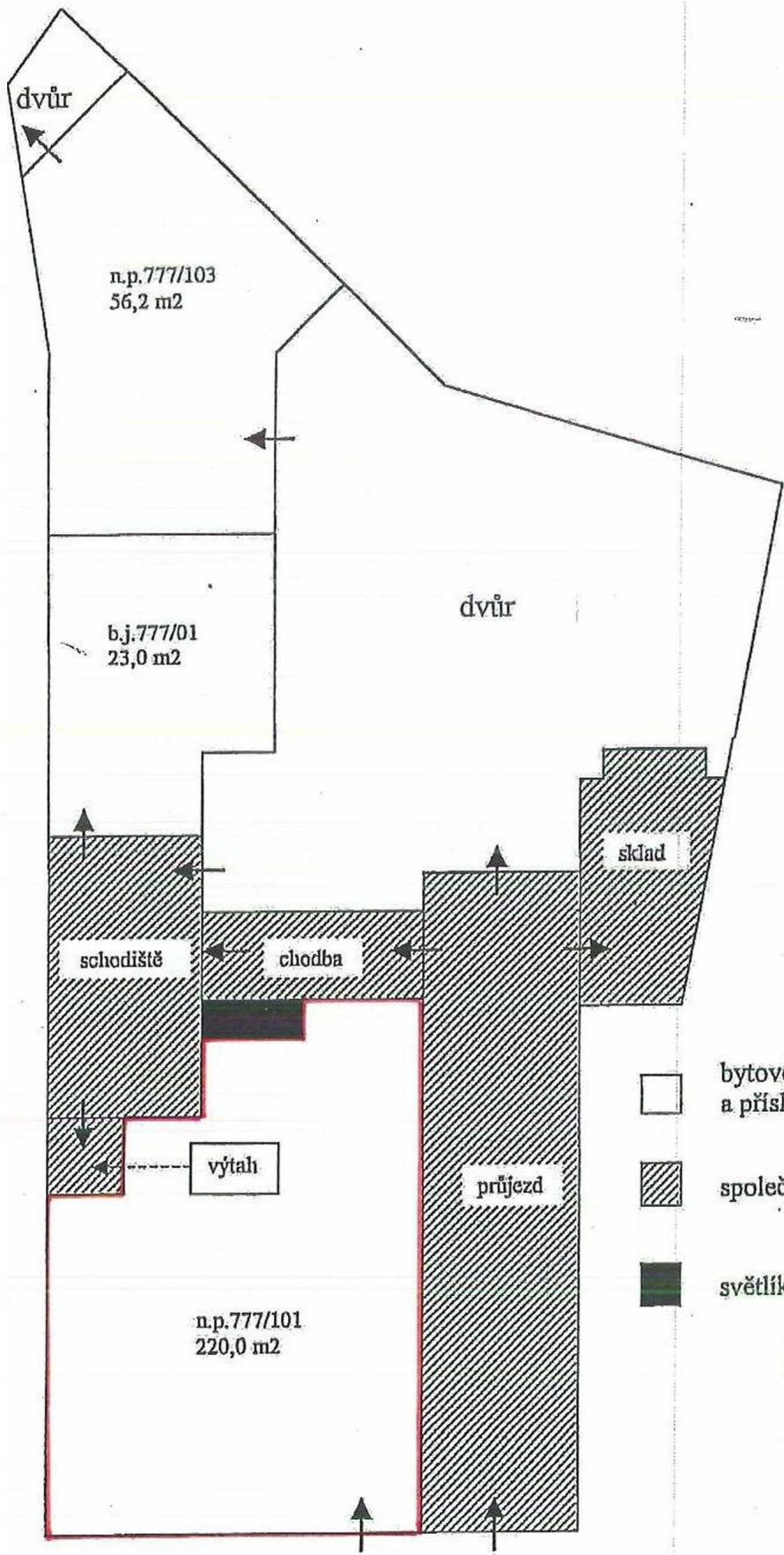
100000000
Příloha č. 1






Příloha č. 1

Č.P. 777
Václavské náměstí 12
Obec Praha
Kat. území-Nové město

Plán 1 NP



-  bytové a nebytové jednotky a příslušenství
-  společné prostory budovy
-  světlíky

Václavské náměstí

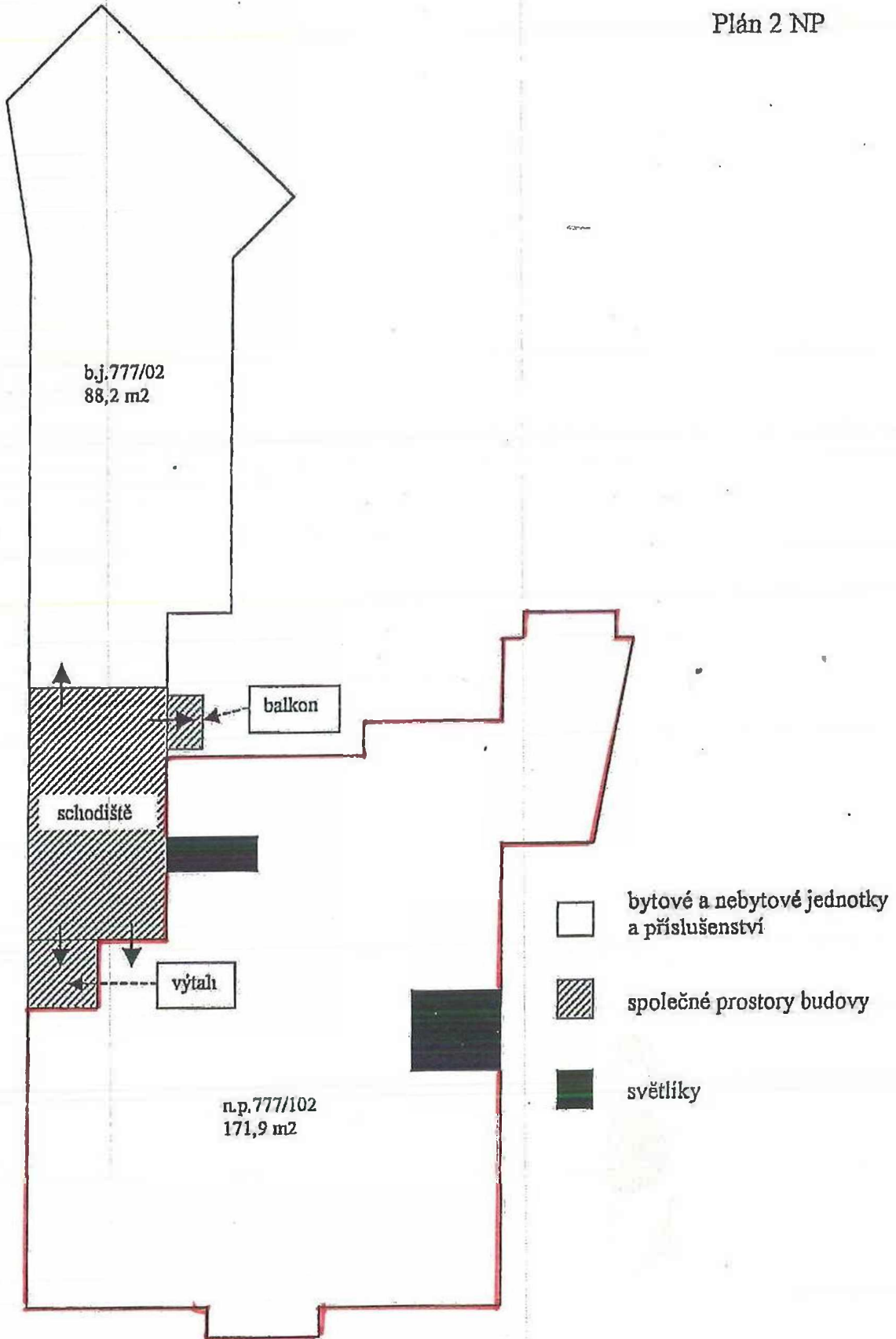
C.P. 777

Václavské náměstí 12

Obec Praha

Kat. území-Nové město

Plán 2 NP



b.j.777/02
88,2 m²

balkon

schodiště

výťah

n.p.777/102
171,9 m²

□ bytové a nebytové jednotky
a příslušenství

▨ společné prostory budovy

■ světelníky

Plnění poskytovaná spolu s nájmem nebytového prostoru

I. Výčet plnění poskytovaných spolu s nájmem nebytového prostoru (služby)

1. Pronajímatel v souladu s částí B čl. III nájemní smlouvy stanovuje tyto zálohy za úhradu plnění poskytovaných spolu s nájmem:

Druh plnění	Měsíční záloha sjednaná při podpisu smlouvy
Vodné a stočné	700 Kč
Vytápění	
Dodávka teplé užitkové vody	
Úklid společných prostor	
Odvoz tuhého domovního odpadu	600 Kč
Provoz Výtahu	
Dodávka elektrické energie ve společných prostorách domu	180 Kč
Kontrola a čištění komínů	80 Kč
Společná TV a rozhlasová anténa	
Ostraha	
Celkem záloha za služby:	1.560 Kč

II. Pravidla pro rozúčtování služeb

1. Pronajímatel pro rozúčtování použije cenu služby sjednanou s dodavatelem služby, maximálně však cenu obvyklou v místě a čase plnění zjištěnou podle jiného právního předpisu.
2. Ceny služeb se rozúčtují na jednotlivé nájemce podle obecně závazného předpisu a v souladu s metodikou používanou Společenstvím vlastníků jednotek pokud v domě vzniklo. Ceny služeb, pro které není způsob rozúčtování takto stanoven, se rozúčtují na základě dohody mezi pronajímatelem a dvoutřetinovou většinou nájemců v domě. **Nedojde-li k dohodě, rozúčtují se ceny služeb podle podlahových ploch bytů.**
3. Výše zálohy na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním nebytové jednotky se stanoví dohodou s nájemcem. **Nedohodnou-li se, účtuje pronajímatel nájemci měsíční zálohy za jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, nebo z ceny odvozené z předpokládaných cen běžného roku, jestliže některé služby v uplynulém období nebyly placeny nebo poskytovány.**
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranným písemným oznámením upravit výši záloh, zejména v případě, že dojde ke zvýšení cen služeb, jejich kvality anebo ke zvýšené či snížené spotřebě ze strany Nájemce.
5. Měsíční zálohu ve výši změněné podle odstavce 5 může pronajímatel požadovat nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po písemném oznámení nové výše zálohy nájemci. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení nedojde.
6. Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen doložit cenu jednotlivých služeb, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování podle této položky.

PROVÁDĚNÍ A ÚHRADU ÚDRŽBY A OPRAV

- Nájemce nesé veškeré náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu.
- Běžnou údržbou bytu se rozumí zejména malování bytu včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah a obkladů stěn, údržba a čištění zařizovacích předmětů, čištění zánesených odpadů až ke stoupačce a obnova vnitřních nátěrů.
- Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují:
 - opravy nášlapných vrstev podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;
 - opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
 - výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů včetně elektrických zámků;
 - výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt;
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuků;
 - opravy měřičů tepla a teplé vody.
- Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, vaříčů, kuchyňských linek, vestavěných skříní apod. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy uzavíracích a regulačních armatur.
- Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí výše uvedených stavebních dílů, zařizovacích předmětů a technických zařízení.

POVINNOSTI NÁJEMCŮ NEBYTOVÝCH PROSTOR

- Opravy a údržba nebytových prostor musí být provedena tak, aby nezasáhla rušivě tvarem, barvou či jinými prvky do vnějšího vzhledu domu a byl tak zachován jednotný pohled do fasády domu.