

Smluvní strany:

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost

IČO: 00005886
DIČ: CZ00005886, plátce DPH
Se sídlem: Sokolovská 42/217, 190 00 Praha 9
ID datové schránky: fhidr6
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. Rytířská 29, Praha 1
Číslo účtu: 1930731349/0800
Zapsaná v OR: dne 11.7.1991 u Městského soudu v Praze, spisová značka B 847
Zastoupená: **Ing. Petrem Witowským**, předsedou představenstva a
Ing. Ladislavem Urbánkem, místopředsedou představenstva

dále jen „**Pronajímatel**“ na straně jedné,

a

ONDUKE s.r.o.

IČO: 07628161
DIČ: CZ07628161, plátce DPH
Se sídlem: Na Florenci 21/15, 110 00 Praha 1
ID datové schránky: i7zn7fh
Bankovní spojení: Československá obchodní banka a.s.
Číslo účtu: 217051424/0300
Zapsaná v OR: dne 9.11.2018 u Městského soudu v Praze, spisová značka C 304337
Zastoupená: **Davidem Musilem** a **Pavlem Streblovem**, jednatelem

dále jen „**Nájemce**“ na straně druhé,

společně též označovány jako „**Smluvní strany**“,

se ve smyslu ustanovení § 2302 a následujících, zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, a na základě vzájemného konsenzu dohodly tak, jak stanoví tato

SMLOUVA O NÁJMU

(dále jen „**Smlouva**“)

1 Postavení Smluvních stran

- 1.1 **Pronajímatel** je českou právnickou osobou zapsanou dne 11.7.1991 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 847. Pronajímatel je mimo jiné provozovatelem městské hromadné dopravy na území hlavního města Prahy.
- 1.2 **Nájemce** je českou právnickou osobou zapsanou dne 9.11.2018 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 304337.

2 Předmět a účel nájmu

- 2.1 Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 2919/6 o výměře 3.948 m² (dále jen „Pozemek 1“) a parc. č. 2919/8 o výměře 465 m² (dále jen „Pozemek 2“), oba v k. ú. Smíchov, obec Praha (dále společně jako „Pozemky“). Pozemky jsou zapsány na LV č. 1943, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
- 2.2 Pronajímatel na základě této Smlouvy přenechává k užívání (za podmínek stanovených touto Smlouvou) Nájemci do nájmu a Nájemce do nájmu dnem předání přebírá Pozemky, tj. plochu o celkové výměře 4.413 m² (dále jen „**Předmět nájmu**“) za účelem vybudování a provozování kulturně gastronomického marketu skládajícího se z – maximálně 20 buněk. Situační plánek Předmětu nájmu tvoří **Přílohu č. 1**, která je nedílnou součástí této Smlouvy.
- 2.3 Předmět nájmu se Nájemce zavazuje od Pronajímatele převzít, hradit řádně a včas touto Smlouvou sjednané nájemné a užívat jej, případně dát do podnájmu členovi skupiny Penta Real Estate s.r.o. výhradně za účelem **vybudování a provozování kulturně gastronomického marketu** (dále jen „**Market**“), v souladu s jemu udělenými živnostenskými oprávněními k provozování své podnikatelské činnosti v předmětu podnikání. Nájemce nemá bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele právo provozovat v Předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu. Ustanovení § 2304 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se nepoužije.
- 2.4 Nájemce prohlašuje a podpisem této Smlouvy stvrzuje, že se s Předmětem nájmu dle této Smlouvy před podpisem Smlouvy zodpovědně seznámil, tudíž je mu dobře znám. Nájemce podpisem této Smlouvy potvrzuje, že Předmět nájmu je zcela způsobilý ke sjednanému účelu užívání.
- 2.5 Předmět nájmu bude Nájemci předán po podpisu této Smlouvy, a to bezodkladně poté, co bude Předmět nájmu připraven k předání. O předání Předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol.
- 2.6 Nájemce se zavazuje zajistit veškerá potřebná povolení k užívání Předmětu nájmu (např. hygienická stanice, technická způsobilost, povolení k prodeji v dané lokalitě apod.).
- 2.7 V případě, že Nájemce nebude disponovat veškerými povoleními k výstavbě Marketu, není Pronajímatel povinen Nájemci Předmět nájmu předat. Dokumentace pro získání povolení k výstavbě Marketu (včetně požárně bezpečnostního řešení) bude předložena Pronajímateli ke schválení v souladu s čl. 6.4 níže, přičemž dokumentace, včetně PBR bude Nájemcem zpracována mimo jiné v souladu s čl. 7.1 a 7.2 níže.
- 2.8 Nájemce se zavazuje zřídit na Předmětu nájmu veškeré stavby jako stavby dočasné. V případě, že Nájemce zřídí na Předmětu nájmu stavbu trvalou, je Pronajímatel oprávněn Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
- 2.9 Nájemce bere na vědomí, že v případě vybudování staveb trvalého charakteru se tyto stavby stávají vlastnictvím Pronajímatele.
- 2.10 Část Pozemku 1 o rozloze 3.900 m² je v době podpisu Smlouvy pronajata, na základě nájemní smlouvy (č. RS: 0001930000) ze dne 30.6.2000 ve znění pozdějších dodatků, společnosti LUKAS k.s., IČ: 45275220, se sídlem Arbesovo náměstí 314/10, Praha 5, PSČ 150 00, a to pro účel provozování tržiště. Výpovědní doba činí jeden měsíc a počíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi, kterou Pronajímatel odešle společnosti LUKAS k.s. do jednoho měsíce ode dne uzavření této Smlouvy.

- 2.11 Pozemek 2 a část Pozemku 1 o celkové výměře 450 m² jsou v době podpisu Smlouvy pronajaty, na základě nájemní smlouvy (č. RS: 0004300011) ze dne 1.9.2011 ve znění pozdějšího dodatku, společnosti FALCON a.s., IČ: 60197251251, se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha 1, PSČ 110 00, a to pro účel provozování parkoviště. Výpovědní doba činí jeden měsíc a počíná plynout od prvního dne, kdy bude výpověď doručena. Výpověď Pronajímatel odešle společnosti FALCON a.s. do jednoho měsíce ode dne uzavření této Smlouvy.
- 2.12 Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel:
- a) předá Předmět nájmu Nájemci poté, kdy bude Předmět nájmu původními nájemci dle odst. 2.10 a 2.11 vyklizen. Pronajímatel se zavazuje přiměřeně usilovat o vyklizení Předmětu nájmu původními nájemci v co nejkratší lhůtě. Smluvní strany se mohou dohodnout na převzetí Předmětu nájmu i za situace, kdy se na Předmětu nájmu budou nacházet stánky či jiné konstrukce původních nájemců, které jimi byly prokazatelně opuštěny. Nájemce takové konstrukce odstraní na své náklady a riziko.
- b) předá předmět nájmu Nájemci poté, kdy bude Nájemce disponovat veškerými povoleními k výstavbě Marketu. Nájemce se zavazuje tato povolení předložit Pronajímateli.
- 2.13 Pronajímatel předá Předmět nájmu Nájemci až po splnění obou podmínek dle odst. 2.12.
- 2.14 Pozemky jsou zatíženy:
- věcným břemenem zřízení, provozování a udržování telekomunikační sítě zřízeným na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene č. **0005250004** ze dne 11.4.2004 se společností T-Mobile Czech Republic a.s., IČ: 64949681.

3 Nájemné a úhrada za služby

- 3.1 Za užívání Předmětu nájmu se sjednává nájemné dohodou ve výši 100.000 Kč/měsíc, (slovy: sto tisíc korun českých za každý měsíc). K nájemnému bude připočítána zákonem stanovená daň z přidané hodnoty dle aktuální platné sazby. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli nájemné ode dne, kdy bude Předmět nájmu vyklizen původními nájemci, popř. za situace dle odst. 2.12 písm. a) Smlouvy, kdy původní nájemci Předmět nájmu nevyklidí, ode dne protokolárního předání Předmětu nájmu Nájemci. Pronajímatel se zavazuje o vyklizení Předmětu nájmu Nájemce informovat.
- 3.2 Nájemce se zavazuje platit nájemné Pronajímateli čtvrtletně předem převodem na účet Pronajímatele (viz záhlaví této Smlouvy) na základě faktury (daňového dokladu) vystavené Pronajímatelem na každé příslušné kalendářní čtvrtletí. Pronajímatel se zavazuje vystavit fakturu (daňový doklad) nejpozději do 8. pracovního dne příslušného kalendářního čtvrtletí, a to se splatností v termínu uvedeném na faktuře (daňovém dokladu), nejméně vždy alespoň 14 dní ode dne odeslání faktury (daňového dokladu). Dnem uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP) je první den příslušného kalendářního čtvrtletí, u prvního fakturovaného období je dnem uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP) poslední den příslušného kalendářního čtvrtletí. V případě zvýšení částky nájemného v průběhu již vyfakturovaného období bude na vzniklý rozdíl vystaven opravný daňový doklad (vrubopis).
- 3.3 Smluvní strany sjednávají, že jednostranným úkonem Pronajímatele bude výše nájemného každoročně od 1. ledna 2021 automaticky valorizována o oficiálně stanovenou míru inflace v České republice za předchozí rok, stanovenou Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného platí vždy od 1. ledna kalendářního roku následujícího po kalendářním roku, ke kterému se vztahuje zveřejněná míra inflace.
- 3.4 V nájemném nejsou zahrnuty ceny a platby za plnění a služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, neboť dodávky elektrické energie, tepla a vody (vodné a stočné)

Pronajímatel Nájemci nebude poskytovat. Nájemce se zavazuje do 1 měsíce od uvedení Marketu do provozu předložit Pronajímateli veškerou smluvní dokumentaci dokládající zajištění dodávky (elektrické energie, vody a odklizení odpadů).

- 3.5 Pro účely této Smlouvy se dnem uhrazení jakékoliv platby Nájemce Pronajímateli považuje den, kdy byla platba připsána na účet Pronajímatele.

4 Doba nájmu

- 4.1 Nájemní vztah dle této Smlouvy se sjednává na **dobu neurčitou**, s účinností ode dne protokolárního předání Předmětu nájmu Nájemci.

5 Ukončení smlouvy

- 5.1 Nájemní vztah založený touto Smlouvou je Pronajímatel oprávněn ukončit výpovědí bez uvedení výpovědního důvodu s výpovědní dobou v délce dvanácti měsíců s tím, že v období prvních pěti let je Pronajímatel oprávněn nájem vypovědět s dvanáctiměsíční výpovědní dobou pouze v těchto případech:

a) budou-li Pozemky dle pravomocného územního rozhodnutí nebo stavebního povolení upraveny nebo zastavěny způsobem, který by bránil dalšímu užívání Pozemků k účelu dle této Smlouvy,

b) poruší-li Nájemce přes písemnou výzvu Pronajímatele k nápravě hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména bude-li Nájemce v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než 30 dnů po písemné výzvě Pronajímatele,

c) zastupitelstvo HMP schválí nabytí Pozemků a HMP vyzve Pronajímatele k převodu Pozemků do vlastnictví HMP,

d) budou-li muset být Pozemky vyklizeny, protože bude z důvodu veřejného zájmu potřebné s nimi naložit tak, že nebude možné je užívat k účelu dle této Smlouvy.

- 5.2 Pronajímatel je oprávněn vypovědět Smlouvu po pěti letech trvání nájmu v jednoměsíční výpovědní době, jestliže:

a) Nájemce poruší některou ze svých povinností, které jej zavazují podle ujednání čl. 7. této Smlouvy,

b) Nájemce je v úpadku, či mu úpadek hrozí,

c) Nájemce vstoupil do likvidace,

d) bylo vydáno rozhodnutí příslušného orgánu o provedení rekonstrukce dotýkající se Předmětu nájmu nebo o provedení jiných stavebních úprav vyžadujících využití Předmětu nájmu. Pokud by se však jednalo jen o zařízení staveniště, je Pronajímatel oprávněn nájem vypovědět pouze ohledně dotčené části Předmětu nájmu.

- 5.3 Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.

- 5.4 Nájemce má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby:

a) stane-li se Předmět nájmu bez zavinění ze strany Nájemce nepoužitelný k ujednanému účelu;

b) porušuje-li Pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí Nájemci značnou újmu.

- 5.5 Pronajímatel má právo vypovědět Smlouvu po pěti letech trvání nájmu bez výpovědní

doby:

- a) užívá-li Nájemce přes písemnou výzvu Pronajímatele k nápravě Předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo tak, že hrozí Pronajímateli škoda; výzva není nutná, hrozí-li vážné nebezpečí z prodlení;
 - b) nezaplatí-li Nájemce přes písemnou výzvu Pronajímatele k nápravě nájemné ani do splatnosti příštího nájemného;
 - c) porušuje-li Nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím Pronajímateli působí značnou újmu;
 - d) poruší-li Nájemce některou z povinností stanovených čl. 6.9 a 6.13 této Smlouvy.
 - e) poruší-li Nájemce povinnost čl. 6.14
- 5.6 Pro vyloučení pochybností Smluvní strany potvrzují, že důvody výpovědi uvedené v čl. 5.2 a 5.5 mohou naplňovat v konkrétním případě hrubé porušení Smlouvy dle odst. 5.1 písm. b). V takovém případě bude v prvních pěti letech trvání nájmu postupováno dle odst. 5.1 písm. b).
- 5.7 Výpověď podaná podle čl. 5.4 nebo 5.5 této Smlouvy je účinná ke dni jejího doručení druhé straně.
- 5.8 Výpověď podaná podle čl. 5.1 v prvních pěti letech trvání nájmu a čl. 5.2, 5.4 nebo 5.5 této Smlouvy musí být odůvodněna.
- 5.9 Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Nevzneseli vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vzneseli vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
- 5.10 Nájemce se zavazuje předat ke dni ukončení nájemního vztahu dle této Smlouvy Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu, v jakém jej od Pronajímatele převzal(s výjimkou případných konstrukcí původních nájemců, které není Nájemce povinen vracet v původní stav). O předání Předmětu nájmu bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou Smluvních stran. Součástí předávacího protokolu bude soupis případných škod způsobených na Předmětu nájmu Nájemcem.
- 5.11 Smluvní strany podpisem této Smlouvy sjednávají, že pokud Nájemce řádně nepředá Předmět nájmu Pronajímateli ani do deseti (10) dnů ode dne skončení nájmu, pak je Pronajímatel oprávněn učinit veškeré kroky nutné k vyklizení Předmětu nájmu svépomocí a uvedení do řádného stavu, a to na náklady Nájemce. Nájemce s tímto výslovně souhlasí a Pronajímatele zmocňuje.
- 5.12 Provedl-li Nájemce bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele na Předmětu nájmu stavební úpravy či jiné změny a tyto neodstranil ani ke dni předání Předmětu nájmu Pronajímateli, respektive ke dni, kdy v souladu se Smlouvou měl Předmět nájmu Nájemce předat zpět Pronajímateli, je povinen uhradit Pronajímateli veškeré jím vynaložené náklady na uvedení Předmětu nájmu do původního stavu.
- 5.13 Nájemce nemá právo na náhradu za výhodu Pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem a tímto vylučují aplikaci ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

6 Práva a povinnosti Smluvních stran

- 6.1 Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu Předmětu nájmu a řádného způsobu jeho užívání. Nájemce je povinen Pronajímateli kontrolu umožnit.
- 6.2 Nájemce se zavazuje udržovat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře v bezvadném stavu, zejména se zavazuje po dobu nájmu zajišťovat údržbu Předmětu nájmu tak, aby byl způsobilý plnit účel stanovený v této Smlouvě. Pravidelný úklid a běžnou údržbu Předmětu nájmu bude Nájemce provádět na svůj náklad. Nájemce se zavazuje dbát o to, aby všechna zařízení ve stáncích byla provozuschopná a byla v souladu s obecně platnými technickými normami a předpisy. Nájemce je povinen na výzvu Pronajímatele předložit Pronajímateli příslušné revizní zprávy dokladující řádný technický stav stánek a zařízení, která se v něm nachází.
- 6.3 Bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele nesmí Nájemce provádět na Předmětu nájmu žádné stavební práce, úpravy ani jiné změny. Jakékoliv stavební úpravy a zásahy do Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel nebude bez vážných důvodů udělení souhlasu s pracemi potřebnými či vhodnými pro užívání Předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu odpírat či zdržovat.
- 6.4 K žádosti o vydání souhlasu se stavebními úpravami či jinými zásahy do Předmětu nájmu je Nájemce povinen předložit Pronajímateli projektovou dokumentaci popisující povahu, rozsah a technologii provedení jím zamýšlených stavebních či jiných úprav Předmětu nájmu. Provede-li Nájemce stavební úpravy či jiné zásahy do Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo v rozporu s projektovou dokumentací předloženou Pronajímateli spolu s žádostí o vydání souhlasu se stavebními úpravami či jinými zásahy do Předmětu nájmu, nemá nárok na náhradu nákladů vynaložených jím k provedení takových úprav. Nájemce je povinen takto provedené stavební či jiné úpravy Předmětu nájmu uvést vlastním nákladem do původního stavu v přiměřené lhůtě stanovené mu k tomu Pronajímatelem.
- 6.5 Náklady na provedení jakýchkoliv stavebních úprav či změn, které vznikly užíváním Předmětu nájmu nese výlučně Nájemce.
- 6.6 Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze členovi skupiny Penta Real Estate s.r.o.
- 6.7 Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě vyjma člena skupiny Penta Real Estate s.r.o. Pro vyloučení pochybností strany sjednávají, že Nájemce je oprávněn přenechat do dočasného užívání prostory v buňkách (stáncích) tvořících Market, které na Předmětu nájmu dle této Smlouvy umístí, jednotlivým poskytovatelům gastronomických služeb, přičemž toto přenechání nevyžaduje předchozí souhlas Pronajímatele. Nájemce je oprávněn zajistit činnosti správy, údržby, úklidu a propagace Marketu prostřednictvím k tomu oprávněných renomovaných dodavatelů; tím není dotčena odpovědnost Nájemce dle této Smlouvy. Nájemce je rovněž oprávněn umožnit dočasné užívání Předmětu nájmu veřejnosti – zákazníkům Marketu – v souvislosti s jejich využíváním služeb Marketu.
- 6.8 Nájemce odpovídá za veškeré škody vzniklé na Předmětu nájmu, včetně škod způsobených zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných na Předmětu nájmu v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo i bez jeho vědomí. Závady a poškození způsobená na Předmětu nájmu Nájemcem, jeho zaměstnanci, zákazníky či jinými osobami se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady nejpozději do 15 kalendářních dnů od jejich vzniku.
- 6.9 Nájemce je povinen udržovat na Předmětu nájmu i jeho okolí čistotu, zajistit pravidelný úklid Předmětu nájmu, včetně likvidace odpadů pocházejících z jeho činnosti či

z prodáváných výrobků, vč. odpadů nevhodně odhozených zákazníky Marketu, a to jak na Předmětu nájmu, tak v jeho bezprostředním okolí. Nájemce se zavazuje uvést Předmět nájmu do stavu, ve kterém byl před vybudováním Marketu v souladu s odst. 5.10 výše. Nájemce je taktéž povinen neskladovat a neumisťovat v okolí Předmětu nájmu bez souhlasu vlastníků prostor dotčených takovým skladováním jakékoliv zboží, předměty či zařízení (např. při zásobování Marketu). Současně je Nájemce povinen na Předmětu nájmu neskladovat žádné předměty nesouvisející s účelem této Smlouvy. Nájemce je dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech v platném a účinném znění, původcem odpadů vznikajících při jeho činnosti a je povinen do 30 dnů od dne předání Předmětu nájmu Nájemci předložit útvaru Pronajímatele, odd. Podpora provozu a ekologie – kontaktní osoba [redacted], tel. [redacted], e-mail: [redacted] vyjádření týkající se zajištění nakládání se vzniklými odpady (např. kopii Smlouvy na odvoz a odstranění odpadů).

- 6.10 Nájemce je oprávněn instalovat a navenek Předmětu nájmu propagovat pouze firmu Nájemce, označení Marketu a jednotlivých stánků Marketu, výrobky prodávané či služby poskytované v rámci Marketu nacházejícím se na Předmětu nájmu, a to na místech k tomu určených a způsobem odpovídajícím zákonu. Ustanovení § 2305 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se nepoužije. Nájemce se zavazuje nepropagovat, navenek Předmětu nájmu, služby či výrobky dalších subjektů, mimo výše uvedených.
- 6.11 Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní a technické normy, které se vztahují na užívání Předmětu nájmu. Tato povinnost se vztahuje i na další osoby nacházející se na Předmětu nájmu, o čemž se Nájemce zavazuje tyto osoby informovat a takové chování od nich též vyžadovat.
- 6.12 Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli písemně veškeré podstatné změny týkající se jeho osobních (firemních) údajů, zejména změnu adresy jeho sídla, vstup do likvidace, sdělení, že je v úpadku, či mu úpadek hrozí a rovněž změnu údajů osoby, která je oprávněna za Nájemce jednat, a to nejpozději do jednoho týdne poté, kdy tato změna nastane. Při změně údajů v obchodním rejstříku, živnostenském rejstříku apod. (změna názvu, sídla, korespondenční adresy, jednajících osob, změna v plátcovství DPH apod.) se Nájemce zavazuje nejpozději do jednoho týdne po provedení této změny zaslat aktuální údaje Pronajímateli, a to na adresu Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, odbor Nemovitý majetek, Sokolovská č.p. 42/217, 190 00 Praha 9. Neprodleně po uzavření Smlouvy se Nájemce zavazuje sdělit jména kontaktních osob vč. jejich spojení (telefon, mob. telefon, e-mail) vč. jakékoliv změny Pronajímateli.
- 6.13 Nájemce není oprávněn na Předmětu nájmu umístit nebo provozovat žádné výherní hrací přístroje, zejména provozovat hrací automaty a videoloterijní terminály, casino nebo jiné hazardní hry, prodejny s výbušnými látkami, pyrotechnickými prostředky, střelivem, žíravými a jedovatými látkami. Nájemce se dále zavazuje na Marketu nacházejícím se na Předmětu nájmu žádným způsobem nenabízet, neprodávat ani jinak nepropagovat erotické pomůcky a služby, ani jiné podobné zboží či služby, jakož i omamné a psychotropní látky. Dále se Nájemce zavazuje neprodávat v rámci Marketu zboží či neposkytovat služby, které by nadměrným způsobem obtěžovaly, znečišťovaly či rušily bezprostřední okolí Předmětu nájmu. Porušení těchto povinností dle tohoto ustanovení je porušením Smlouvy zvláště závažným způsobem a zakládá oprávnění Pronajímatele vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby.
- 6.14 Nájemce není oprávněn provádět svou činnost na Předmětu nájmu v rozporu s touto Smlouvou tak, aby následně přesáhl Předmět nájmu či jinak měnil charakter využití Předmětu nájmu.

7 Zvláštní ustanovení o dalších podmínkách užívání Předmětu nájmu

- 7.1 Vzhledem ke skutečnosti, že sousední pozemek parc. č. 2919/7 v k. ú. Smíchov je v plném rozsahu zastavěn větrací šachtou č. 60 Anděl, Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu v souladu se směrnicí Pronajímatele 22-2012-01, která tvoří **Přílohu č. 2** této Smlouvy, byť se nejedná o užívání prostoru v metru, ale v jeho blízkosti, resp. v ochranném pásmu metra. Nájemce se zavazuje zachovat přístup pracovníků Pronajímatele a složek IZS a HZS k větrací šachtě. V případě uzamčeného oplocení je Nájemce povinen předat Pronajímateli klíče. V okolí větrací šachty nesmí být provozovány žádné činnosti spojené se znečištěním ovzduší.
- 7.2 Nájemce se zavazuje zapracovat veškeré připomínky Svodné komise k projektu. Nájemce se zavazuje dodržovat stanovisko Svodné komise Pronajímatele ze dne 21.2.2020, zn. 100630/8Z289/250, které tvoří **Přílohu č. 3** této Smlouvy.
- 7.3 Nájemce se zavazuje dodržovat požární předpisy pro příslušné prostory a zejména dbát o to, aby stavební konstrukce stánků umístěných na Marketu (Předmětu nájmu) byly zhotoveny v nehořlavém provedení a aby veškeré vybavení Marketu odpovídalo všem aktuálním předepsaným bezpečnostním a protipožárním nařízením.
- 7.4 Nájemce se v případě vydání rozhodnutí příslušného orgánu o provedení rekonstrukce některého objektu Pronajímatele nebo v případě nutnosti provedení stavebních úprav v objektu Pronajímatele nebo provedení jiných provozních, technických či bezpečnostních opatření vyžadujících omezení užívání Předmětu nájmu nebo dokonce vyžadujících vstup na Předmět nájmu zavazuje umožnit Pronajímateli na Předmět nájmu přístup, přerušit v rozsahu potřebném pro provedení opatření Pronajímatele svoji podnikatelskou činnost včetně omezení nebo vyloučení přístupu na Předmět nájmu popř. jeho příslušnou část a případně Market na nezbytně nutnou dobu neprovozovat. Nájemci v takových případech nevzniká nárok vůči Pronajímateli na náhradu škody z titulu omezení nebo znemožnění užívání Předmětu nájmu. V případě, že z výše uvedených důvodů bude Nájemci znemožněno užívání Předmětu nájmu a toto znemožnění bude delší než 7 dní (což je Nájemce povinen neprodleně poté oznámit písemně Pronajímateli se specifikací důvodu omezení a jeho délky a požadavkem na neúčtování nájemného), pak Pronajímatel za dobu znemožnění užívání Předmětu nájmu nebude na Nájemci požadovat nájemné. Ustanovení § 2210 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se nepoužije.
- 7.5 Pro účely této Smlouvy se Smluvní strany dohodly, že vyšší mocí se rozumí zejména občanské nepokoje, revoluce, stávková, povstání, válka, vyhlášení stavu ohrožení, záplavy a povodně, tornádo, uragán, zemětřesení, pád meteoritu nebo letadla, teroristický útok, toxické, biologické, nukleární, radioaktivní nebo jiné lidskému zdraví podstatně nebezpečné zamoření města Praha velkého rozsahu.
- 7.6 Nastane-li situace, kterou Smluvní strana považuje za případ vyšší moci nebo vznik takovéto situace bude hrozit, zavazuje se Nájemce umožnit Pronajímateli provést mimořádná opatření předcházející vzniku škod. Nájemce je v takovýchto případech povinen bezodkladně umožnit přístup Pronajímateli na Předmět nájmu, strpět přerušování provozování svojí podnikatelské činnosti včetně omezení nebo vyloučení přístupu na Předmět nájmu a případně Předmět nájmu na nezbytně nutnou dobu vyklidit. Vzhledem k tomu, že veškeré úkony učiněné Pronajímatelem ve smyslu tohoto článku jsou činěny za účelem zabránění vzniku škod, nevzniká Nájemci nárok vůči Pronajímateli na náhradu škody z titulu omezení nebo znemožnění užívání Předmětu nájmu. Z téhož důvodu nemá Nájemce nárok na slevu na nájemném.
- 7.7 Nájemce se zavazuje řídit se pokyny správce pozemku či odpovědnými zástupci Pronajímatele v případě mimořádné události.

8 Zvláštní sankční ujednání (smluvní pokuta)

- 8.1 V případě prodlení Nájemce s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je Nájemce povinen na základě této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn po Nájemci požadovat vedle úhrady dlužné částky i zákonný úrok z prodlení a rovněž smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení s úhradou peněžitého plnění.
- 8.2 Pronajímatel je oprávněn po Nájemci požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát-tisíc-korun-českých) za každý jednotlivý případ porušení v případě, že Nájemce poruší svůj závazek uvedený v odstavci:
- a) 2.3 Smlouvy tím, že využije Předmět nájmu k jinému účelu než, který je uveden v této Smlouvě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - b) 2.8. Smlouvy tím, že na Předmětu nájmu vybuduje trvalé stavby;
 - c) 6.3 Smlouvy tím, že provede stavební úpravy, nebo jiné změny v/na Předmětu nájmu vyžadující souhlas Pronajímatele bez jeho souhlasu;
 - d) 6.7 Smlouvy tím, že přenechá Předmět nájmu do podnájmu v rozporu s touto Smlouvou.
 - e) 6.10 Smlouvy tím, že bude navenek Předmětu nájmu propagovat firmu, zboží, nebo služby dalších subjektů (mimo těch uvedených v čl. 6.9);
 - f) 6.13 Smlouvy tím, že umístí nebo bude provozovat na Předmětu nájmu výherní hrací přístroje, zejména provozovat hrací automaty a videoloterijní terminály, casino nebo jiné hazardní hry, prodejny s výbušnými látkami, pyrotechnickými prostředky, střelivem, hořlavými kapalinami, žiravými a jedovatými látkami. Nebo bude nabízet, prodávat či jinak propagovat erotické pomůcky či služby a jiné podobné zboží či služby, jakož i omamné a psychotropní látky. Nebo bude prodávat zboží či poskytovat služby, které by nadměrným způsobem obtěžovaly, znečišťovaly či rušily bezprostřední okolí Předmětu nájmu,
 - g) 7.1. Smlouvy tím, že nezajistí nepřetržitý přístup pracovníků pronajímatele a složek HZS a IZS k větrací šachtě či nepředá Pronajímateli klíče.
 - h) 9.5 Smlouvy tím, že nebude udržovat aktuální kontaktní spojení na provozní osobu Nájemce pro řešení provozních, bezpečnostních i mimořádných událostí, týkajících se Předmětu nájmu. Nebo že tato osoba nesplní požadavek na garantované permanentní telefonické spojení s odezvou na zavolání nejpozději do 8 hodin a e-mailové spojení s odezvou nejpozději do 24 hodin, a to 7 dní v týdnu, včetně svátků a dní volna.
- 8.3 Pronajímatel je oprávněn po Nájemci požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení v případě kdy Nájemce poruší svůj závazek uvedený v odst.:
- a) 6.1 Smlouvy tím, že neumožní Pronajímateli kontrolu Předmětu nájmu;
 - b) 6.2 Smlouvy tím, že nezajistí potřebnou údržbu, opravy, nebo revize;
 - c) 6.8 Smlouvy tím, že neodstraní závady nebo poškození v/na Předmětu nájmu do 15 dnů od vzniku takových závad nebo poškození;


- d) 6.9 Smlouvy tím, že nezajistí čistotu a úklid Předmětu nájmu, včetně likvidace odpadů na Předmětu nájmu a likvidace odpadů pocházejících z jeho činnosti či z prodáváných výrobků, vč. odpadů nevhodně odhozených zákazníky Marketu v jeho bezprostředním okolí.
- 8.4 Smluvní pokuty uvedené v odst. 8.1, 8.2, 8.3 a 8.5 a zákonný úrok z prodlení dle odst. 8.1 se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli na základě faktury se splatností 10 dní od doručení faktury k úhradě obsahující vyúčtování výše smluvní pokuty. Smluvní pokuty uvedené v odst. 8.2 a 8.3 se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli za každé jednotlivé porušení konkrétního závazku. V případě, kdy Pronajímatel zjistí, že Nájemce nesplnil svoji povinnost, za kterou mu vznikla povinnost uhradit Pronajímateli smluvní pokutu, ani do 10 kalendářních dní ode dne, kdy vznikla Nájemci povinnost příslušnou smluvní pokutu uhradit, je Pronajímatel oprávněn uložit Nájemci smluvní pokutu i opakovaně, tj. periodicky vždy po 30 dnech až do splnění povinnosti zajištěné smluvní pokutou. Nájemce se zavazuje takovou smluvní pokutu Pronajímateli uhradit ve lhůtě 10 dní od doručení faktury k její úhradě obsahující vyúčtování výše smluvní pokuty.
- 8.5 V případě prodlení Nájemce s vyklizením a řádným předáním Předmětu nájmu Pronajímateli je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci uhrazení smluvní pokuty v částce odpovídající násobku počtu započatých dní, po které se Nájemce ocitne v prodlení s vyklizením Předmětu nájmu a dvojnásobku denní výše nájemného platného pro kalendářní rok, v němž vznikne Nájemci povinnost Předmět nájmu vyklidit.
- 8.6 Zaplacením smluvní pokuty není jakkoli dotčeno právo Pronajímatele domáhat se náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. Taková náhrada škody se hradí vedle smluvní pokuty a v plné výši.
- 8.7 Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči Nájemci zadržet movité věci Nájemce nacházející se v/na Předmětu nájmu.
- 8.8 Pokud dojde k nedodržení ustanovení bodu 6.11 Smlouvy ze strany Nájemce nebo dojde ze strany Nájemce k porušení povinností plynoucích ze zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů a Pronajímateli v důsledku toho bude vyměřena pokuta nebo vznikne škoda, bude tato ve stejné výši vymáhána od Nájemce, který je povinen ji v plné výši uhradit.


9 Zvláštní ujednání o doručování písemnosti

- 9.1 Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této Smlouvy platí následující ujednání.
- 9.2 Smluvní strany si budou doručovat písemnosti na jejich adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí doručovací adresu jinou. Taková změna je účinná až okamžikem prokazatelného doručení písemného oznámení příslušné Smluvní strany o změně doručovací adresy, pokud v něm není stanoveno datum pozdější.
- 9.3 Smluvní strany konstatují, že nevyplývá-li z textu Smlouvy výslovně jinak, budou písemné dokumenty doručovat osobně, doporučenou poštovní zásilkou či kurýrem nebo elektronickou formou do datové schránky. Smluvní strany se zavazují zajistit pravidelné přebírání pošty na svých doručovacích adresách. Pro případ doručování zásilek do datové schránky je Nájemce povinen se se zásilkou prokazatelně seznámit do 5-ti pracovních dnů ode dne jejího doručení do datové schránky. Pro případ nesplnění povinnosti Nájemce uvedené v předchozí větě se Smluvní strany dohodly, že zásilka Pronajímatele bude považována za doručenu pátým pracovním dnem ode dne jejího doručení do datové schránky Nájemce.

9.4 Smluvní strany určují následující kontaktní osoby pro účely běžné komunikace:

- Na straně Pronajímatele:

Jméno, příjmení: 


Mobilní telefon: 


Email: 

Odbor:

Technická správa objektů


- Na straně Nájemce:


Jméno, příjmení: 

Mobilní telefon: 

Email: 


9.5 Smluvní strany se dále dohodly, že mimo shora uvedené kontakty pro účely běžné komunikace je Nájemce povinen specifikovat a udržovat aktuální i kontaktní spojení na provozní osobu/osoby Nájemce pro řešení provozních, bezpečnostních i mimořádných událostí, týkajících se Předmětu nájmu. Tato osoba musí být garantem permanentního telefonického spojení s odezvou na zavolání nejpozději do 8 hodin a e-mailového spojení s odezvou nejpozději do 24 hodin, a to 7 dní v týdnu, včetně svátků a dní volna. Při podpisu smlouvy je takovou osobou a její kontaktní spojení je:


Jméno, příjmení: 

Mobilní telefon: 




Email: 

případně:

Jméno, příjmení: 

Mobilní telefon: 

Email: 

Nájemce je povinen udržovat toto provozní kontaktní spojení v aktuálním stavu. Jeho jakoukoliv změnu je povinen okamžitě oznámit Pronajímateli, a to správci pozemku: pan , , . Taková změna je platná vždy až od chvíle doložitelného doručení této informace Pronajímateli.

9.6 Smluvní strany se dále dohodly, že při změně kontaktních osob nebo kontaktního spojení uvedených v této Smlouvě nebo přílohách této Smlouvy stačí tuto skutečnost písemně oznámit druhé Smluvní straně s tím, že není nutné k této Smlouvě uzavírat dodatek.

9.7 Smluvní strany se dále dohodly, že mimo shora uvedené je Pronajímatel oprávněn doručovat Nájemci veškerou korespondenci, včetně faktur do datové schránky Nájemce. Nájemce je povinen si datovou schránku zřídit, umožnit přijímání a přijímat korespondenci/poštu od Pronajímatele do datové schránky Nájemce.

10 Salvatorní klauzule

- 10.1 Smluvní strany sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů anebo judikatury soudů bude u některého ustanovení této Smlouvy shledán důvod neplatnosti, neúčinnosti a/nebo zdánlivosti právního úkonu, zavazují se Smluvní strany neplatné, neúčinné a/nebo zdánlivé ustanovení doplnit či nahradit novým ujednáním, které bude odpovídat aktuálnímu výkladu právních předpisů a smyslu a účelu této Smlouvy.
- 10.2 Pokud v některých případech nebude možné řešení zde uvedené a Smlouva by byla neplatná, Smluvní strany se zavazují bezodkladně po tomto zjištění uzavřít novou smlouvu, ve které případný důvod neplatnosti bude odstraněn, a dosavadní přijatá plnění budou započítána na plnění Smluvních stran podle této nové smlouvy. Podmínky této nové smlouvy vyjdou přitom z původní Smlouvy.

11 Závěrečná ustanovení

- 11.1 Smluvní strany se zavazují poskytnout si k naplnění účelu této Smlouvy vzájemnou součinnost.
- 11.2 Právní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
- 11.3 Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1 – Situační plánek Předmětu nájmu
Příloha č. 2 – Směrnice 22-2012-01
Příloha č. 3 – Stanovisko Svodné komise ze dne 21.2.2020
- 11.4 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění Smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
- 11.5 Pokud k předání Předmětu nájmu nedojde ani do dvou let od podpisu Smlouvy oběma Smluvními stranami, je Smlouva zrušena od počátku.
- 11.6 Tato Smlouva je úplnou dohodou Smluvních stran a může být změněna pouze písemným dodatkem podepsaným oběma Smluvními stranami. Písemný dodatek musí být opatřen datem a podpisy obou smluvních stran na téže listině. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Tato Smlouva může být zrušena pouze písemně.
- 11.7 Odpověď Nájemce na nabídku Pronajímatele k uzavření této Smlouvy s odchylkou nebo s dodatkem, která podstatně nemění smluvní podmínky a nebyla bez zbytečného odkladu odmítnuta, nebude považována za přijetí nabídky, a to v souladu s § 1740 odst. 3. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění.
- 11.8 Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 1765 a § 1766 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 11.9 Tato Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží Nájemce a jeden Pronajímatel.
- 11.10 Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném a účinném znění, Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb.,

občanského zákoníku, v platném a účinném znění, ani za důvěrné informace a souhlasí s jejich užitím a zveřejněním bez jakýchkoli dalších podmínek. Nájemce dále bere na vědomí, že Pronajímatel je povinen na žádost třetí osoby poskytovat informace v souladu se zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím a že informace týkající se plnění této Smlouvy budou na žádost poskytnuty třetím osobám za podmínek stanovených tímto zákonem.

11.11 Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, a shledaly, že její obsah přesně odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a zakládá právní následky, jejichž dosažení svým jednáním sledovaly, a proto ji níže, prosty omylu, lsti a tísně, jako správnou podepisují.

V Praze dne

V Praze dne

Za Pronajímatele
**Dopravní podnik hl. m. Prahy,
akciová společnost**

Za Nájemce
ONDUKE s.r.o.

.....
Ing. Petr Witowski
předseda představenstva

.....
Pavel Streblov
jednatel

.....
Ing. Ladislav Urbánek
místopředseda představenstva

.....
David Musil
jednatel