

## Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

### Ústřední vojenská nemocnice – Vojenská fakultní nemocnice Praha

příspěvková organizace zřízená Ministerstvem obrany ČR

se sídlem: U Vojenské nemocnice 1200, 169 02 Praha 6

IČ: 61383082

DIČ: CZ61383082

bank. spojení: ČNB

zastoupená: plk. prof. MUDr. Miroslavem Zavoralem, Ph.D., ředitelem

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „Pronajímatel“)

a

### JLV, a.s.

se sídlem Praha 4, Chodovská 3/228, PSČ 141 00

IČ: 452 72 298

DIČ: CZ 452 72 298

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B vložka 1430

bankovní spojení UCB úč.

zastoupená: Ing. Jaromírem Bogišem, CSc., předsedou představenstva

jako nájemce na straně druhé (dále jen „Nájemce“)

spolu jako „strany“ nebo „smluvní strany“ uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku

## smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání (dále také „Smlouva“)

### Preambule

Smluvní strany uzavřely dne 25.7.2013 smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor. Z důvodu rekonstrukce českého civilního práva, zejména účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., nového občanského zákoníku od 1.1.2014 se smluvní strany dohodly, že smlouvu o nájmu nebytových prostor, která tvoří přílohu č. 1 smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor a kterou se smluvní strany v tomto znění zavázaly uzavřít, upraví a změní s ohledem na nový občanský zákoník, tj. zejména ustanovení § 2302 a násl. upravující nájem prostor sloužících k podnikání.

### I.

#### Postavení smluvních stran

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je jediným a výlučným subjektem, který je oprávněn hospodařit se svěřeným majetkem České republiky, a to budovou bez č. p. nebo ev. č. (stavba technického vybavení), jež je součástí pozemku parc. č. 265, která je zapsána na listu vlastnictví 5768, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Břevnov, obec Praha. Budova slouží pro provoz Ústřední vojenské nemocnice – Vojenská fakultní nemocnice Praha (dále také jako „Budova ÚVN“).
- 1.2 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajímat prostory sloužící k podnikání nacházející se v Budově ÚVN a že jsou splněny podmínky pro přenechání nebytových prostor do užívání jiné

osobě ve smyslu ustanovení § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.

- 1.3 Účelem této Smlouvy je pronajmout Nájemci níže specifikované prostory sloužící k podnikání. Prostory sloužící k podnikání budou používány za účelem provozu **kavárny** v Budově ÚVN v souladu s předmětem podnikání Nájemce dle Přílohy č. 2 této Smlouvy (dále také „**Účel nájmu**“).

## II.

### Předmět a účel nájmu

- 2.1 Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do užívání za podmínek stanovených touto Smlouvou nebytové prostory umístěné v 1. nadzemním podlaží o výměře 38,5 m<sup>2</sup> (dále jako „**kavárna**“ nebo Nebytové prostory“). Nebytové prostory jsou pronajímány za účelem provozu kavárny, a to za níže v této Smlouvě uváděných podmínek. Předmět podnikání v prostorách bude hostinská činnost a/nebo cukrářství, pekařství a/nebo, maloobchod a/nebo výroba, obchod a služby neuvedené v Přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
- 2.2 Nebytové prostory jsou označeny na situačním plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy. Nebytové prostory byly pravomocně zkolaudovány pro účely provozu kavárny.
- 2.3 Nebytové prostory, které byly Nájemci ke dni podpisu Smlouvy protokolárně předány, jsou vybaveny tímto vybavením: nosné a nenosné stěny, koncová zařízení VZT, topení, sanitární předměty a baterie (vyjma sanitárních zařízení a baterií dodávaných nájemcem), dlažby a obklady v soc. zázemí a dále opatřeny technologiemi, které obstaral Nájemce v souladu se smlouvou o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřené mezi smluvními stranami dne 25.7.2013.
- 2.4 Pronajímatel podpisem této smlouvy prohlašuje, že zabezpečí v souladu s právními předpisy provedení všech kontrol, údržby a revizí u všech zařízení uvedených v předávacím protokolu a v článku 2.3. Pronajímatel na sebe přebírá veškerou odpovědnost za bezpečný provoz těchto zařízení a nedodržení povinností provádění kontrol, údržby a revizí oprávněnou osobou ve smyslu platných právních předpisů (zejména pak zákona o Požární ochraně a právních předpisů týkajících se Bezpečnosti práce v platném znění). Nájemce na tuto činnost přispívá pronajímateli dle přílohy č. 3 paušální částkou - Za provoz energetických zařízení (služby).
- 2.5 Nájemce ve smyslu čl. 2.3 Smlouvy na vlastní odpovědnost a na vlastní náklady provedl stavební úpravy, zajistil potřebné vybavení a zavedení technologií do Nebytových prostor – kavárny ve cca výši 700 000 Kč bez DPH (dále také „**investice do kavárny**“).
- 2.6 Pronajímatel souhlasí s tím, aby hodnotu investice do kavárny provedenou Nájemcem jakožto technické zhodnocení nemovitosti Pronajímatele, ve své účetní evidenci vedl po celou dobu trvání nájmu a v souladu s příslušnými účetními a daňovými předpisy odepisoval Nájemce nebo osoba, které Nájemce nebytové prostory přenechá do podnájmu se souhlasem Pronajímatele. Pronajímatel nebude zvyšovat jím evidovanou vstupní hodnotu nemovitosti o hodnotu investice provedené Nájemcem. Při skončení nájmu je Nájemce povinen prokazatelně doložit výši provedených odpisů.
- 2.7 Nárok na náhradu za technické zhodnocení Nebytových prostor vzniká Nájemci pouze v případě, že bude tato Smlouva ukončena předčasně, tj. před uplynutím doby určité, na kterou byla sjednána (čl. 3.1), a to pouze z důvodů spočívajících na straně Pronajímatele dle čl. 9.2 této Smlouvy, nebo z jiných důvodů, spočívajících na straně Pronajímatele. V takovém případě bude tato náhrada stanovena znaleckým posudkem soudního znalce jako částka odpovídající zhodnocení nemovitosti v důsledku investic, provedených nájemcem.

- 2.8 Nájemce disponuje příslušnými oprávněními k podnikání k řádnému výkonu podnikatelské činnosti, která se týká provozu kavárny a služeb s touto činností spojených.
- 2.9 Pronajímatel je oprávněn zvolit si na období do zahájení provozu dle předchozího odstavce dohlázele nad plněním této Smlouvy (dále jen „stavební dozor“). Nájemce je povinen umožnit stavebnímu dozoru přístup na všechna místa, kde budou probíhat úpravy a instalace před zahájením provozu kavárny, a ke všem podkladům potřebným pro kontrolu souladu činností Nájemce se Smlouvou. Nájemce je povinen na výzvu stavebního dozoru předložit projektový a dodavatelský systém zajištění přípravy a provedení investice do kavárny, projektovou dokumentaci a další dokumenty, veškerá stanoviska dotčených orgánů státní správy, organizací a jiných osob a rozhodnutí a povolení orgánů státní správy. Náklady na činnost stavebního dozoru ponese pronajímatel.
- 2.10 Nájemce je povinen mít kavárnu otevřenou během otevírací doby. Přesná otevírací doba bude určena na základě vzájemné dohody Smluvních stran. Nájemce je povinen mít otevřeno (nebude - li na základě vzájemné dohody dle předchozí věty stanoveno jinak) min. ve: všední dny tzn. pondělí, úterý, středa, čtvrtek a pátek, od 10.00 do 15.00 hod.. O víkendech a státních svátcích bude otevřeno dle reálné poptávky na základě dohody se zástupci pronajímatele.
- 2.11 S výjimkou neočekávaných havarijních událostí je Nájemce oprávněn mít zavřeno nejvýše celkem 10 dnů v kalendářním roce, a to s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Příslušnou písemnou žádost doručí Nájemce Pronajímateli nejméně 14 dní před navrhovaným dnem uzavření. V případě uzavření kavárny nad rámec uvedený v předchozí větě je Nájemce povinen hradit smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý započatý den uzavření kavárny. V případě, že Nájemce bude mít zavřeno bez závažného důvodu více než 30 kalendářních dnů v kalendářním roce je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

### III.

#### Doba nájmu

- 3.1 Doba nájmu dle této Smlouvy se sjednává na maximální zákonnou dobu nájmu v trvání 8 let, tj. na dobu určitou do 30. 6. 2022.
- 3.2 Budou-li v okamžiku uplynutí doby nájmu dle předchozího odstavce splněny podmínky uvedené v ustanovení § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, jakož i dalších právních předpisů a projeví-li obě smluvní strany takový zájem, přistoupí k jednání o podmínkách prodloužení doby nájmu dle této Smlouvy, a to na dobu dalších 8 let či kratší dobu.

### IV.

#### Základní nájemné a služby spojené s užíváním Nebytových prostor

- 4.1 Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci Nebytové prostory kavárny do užívání za dohodnuté Základní nájemné, a to v celkové výši 10.000 Kč bez DPH měsíčně a Nájemné z obratu dle čl. V. níže této smlouvy. Nájemce není oprávněn provést jakýkoliv zápočet na Základní nájemné, Nájemné z obratu či náklady na služby nebo jakékoliv plnění dle této Smlouvy nebo od nich odečíst částky jakéhokoliv druhu.
- 4.2 Základní nájemné je splatné měsíčně, na základě faktury vystavené pronajímatelem, vždy nejdéle do 3. dne měsíce, za něž je Základní nájemné hrazeno a to na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy pod variabilním symbolem uvedeným na faktuře.
- 4.3 Výše úroku z prodlení se stanoví podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění, kterým

- se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky.
- 4.4 Výše Základního nájemného se s účinností od 1. 1. každého kalendářního roku, počínaje rokem 2015, automaticky zvyšuje o dosaženou míru inflace za předchozí kalendářní rok vyhlášenou ČSÚ.
- 4.5 Základní nájemné nezahrnuje náklady za služby spojené s užíváním Nebytových prostor. Nájemce je povinen platit náklady za služby dle skutečné spotřeby na základě odečtů prostřednictvím elektroměru, které se uskuteční dvakrát za kalendářní rok. Specifikace všech služeb spojených s užíváním Nebytových prostor, tj. elektřiny, vody a výpočet spotřeby tepla budou uvedeny v Příloze č. 3 této Smlouvy. Nájemce je povinen hradit vyfakturovanou spotřebu energií vždy do 3. dne následujícího měsíce po měsíci, v němž byl proveden odečet a výpočty spotřeb, a to na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy pod variabilním symbolem uvedeným ve faktuře.
- 4.6 Základní nájemné, jakož i úhradu za služby spojené s užíváním prostor je Nájemce povinen hradit ode dne převzetí prostor dle čl. 2.3 Smlouvy.
- 4.7 Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel neposkytuje v rámci služeb spojených s užíváním prostor připojení k internetu ani k telefonu; a Nájemce si je povinen dané připojení obstarat a zajistit sám na vlastní náklady mimo síť Pronajímatele.

## V.

### Nájemné z obratu

- 5.1 V případě, že měsíční obrat Nájemce dosáhne určité minimální částky stanovené dle Přílohy č. 4, k této Smlouvě, je Nájemce povinen platit za užívání Nebytových prostor mimo Základní nájemné i Nájemné z obratu ve výši odpovídající 3 % z částky, která vyjde po odečtení skutečného obratu v příslušném kalendářním měsíci od minimální částky stanovené dle Přílohy č. 5 této smlouvy.
- 5.2 Nájemné z obratu bude hrazeno čtvrtletně na základě faktur vystavených Pronajímatelem. Nájemce je povinen doručit Pronajímateli informaci o dosaženém obratu v souladu s Pravidly prohlášení o obratu (Příloha č. 5) v daném čtvrtletí do sedmého dne následujícího kalendářního měsíce, prohlášení o obratu musí být doloženo výpisy z účetního systému Nájemce. Faktury jsou splatné do sedmi dnů od doručení Nájemci.
- 5.3 Nájemce zajistí na své náklady každý kalendářní rok trvání nájemního vztahu provedení auditu obratu dosaženého v Nebytových prostorech za předcházející rok v souladu s Přílohou č. 5 této Smlouvy.
- 5.4 Výše úroku z prodlení se stanoví podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění, kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky.
- 5.5 V případě, že se vyskytnou zásadní nesrovnalosti mezi Prohlášením o obratu a podkladovými dokumenty, na jejichž základě bude zjištěno podhodnocení Nájemného z obratu o více než 1 procento, bude zvýšené Nájemné z obratu splatné do pěti pracovních dnů na základě faktury Pronajímatele. Tím nejsou dotčena práva Pronajímatele vzniklá na základě nesprávného Prohlášení o obratu, například na úrok z prodlení za prodlení s úhradou Nájemného z obratu, právo odstoupit od Smlouvy, právo na smluvní pokutu a náhradu škody.

## VI.

### Zajišťovací vklad

- 6.1 Nájemce se zavazuje, že do 5 pracovních dnů od uzavření této Smlouvy poskytne Pronajímateli zajišťovací vklad ve výši 30.000 Kč k zajištění plnění povinností Nájemce v souladu s touto Smlouvou (dále také jako „Kauce“) a to na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy pod variabilním symbolem 45272298. Kaucí, příp. jen její nečerpanou část, je Pronajímatel povinen vrátit Nájemci do 10 pracovních dnů ode dne skončení nájmu. Předpokladem pro dodržení této lhůty ze strany Pronajímatele je neexistence jakýchkoliv peněžitých závazků Nájemce vůči Pronajímateli.

- 6.2 Kauce bude sloužit k zajištění řádného plnění veškerých povinností Nájemce dle této Smlouvy, a to zejména, pokud Nájemce neuhradí Pronajímateli splatné Nájemné, služby, nedoplatek z vyúčtování služeb, požadovanou náhradu škody, smluvní pokutu či jiný peněžitý závazek. V takovém případě je Pronajímatel oprávněn kdykoliv, a to i bez předchozího upozornění Nájemce, započíst Kauci na splatnou pohledávku vůči Nájemci.
- 6.3 V případě spotřebování Kauce nebo její části je Nájemce povinen neprodleně složit novou Kauci nebo Kauci doplnit do výše uvedené v odst. 6.1 této Smlouvy, a to nejpozději do 5 pracovních dnů od obdržení písemné výzvy Pronajímatele.

## VII.

### Pojištění

- 7.1 Nájemce je povinen po celou dobu trvání této Smlouvy udržovat pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě. Pojištění sjednané Nájemcem musí kryt veškeré možné škody, které by při provozování kavárny mohly vzniknout jakékoliv třetí osobě, včetně škod způsobených na Nebytových prostorách, resp. Budově ÚVN.
- 7.2 Nájemce je povinen pojistit veškeré vybavení Nebytových prostor, jakož i svůj majetek do Nebytových prostor vnesený.
- 7.3 Nájemce je povinen předložit Pronajímateli do 30 dnů od nabytí účinnosti této Smlouvy uzavřenou pojistnou smlouvu či potvrzení příslušné pojišťovny, prokazující existenci pojištění v rozsahu uvedeném v předchozích odstavcích. V průběhu trvání této Smlouvy je pak Nájemce povinen takový doklad o existenci pojištění předložit Pronajímateli kdykoliv na jeho předchozí žádost a to vždy nejpozději do 7 pracovních dnů.
- 7.4 V případě prodlení se splněním povinností Nájemce uvedených v čl. 7.3 Smlouvy o více jak 5 dní, a to i přes předchozí písemnou výzvu Pronajímatele k nápravě, je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit a zároveň požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč, nárok na náhradu škody tím není dotčen. Smluvní strany v této souvislosti vzájemnou dohodou výslovně vylučují užití § 2050 občanského zákoníku.

## VIII.

### Práva a povinnosti smluvních stran

- 8.1 Nájemce je oprávněn užívat Nebytové prostory k účelu uvedenému ve Smlouvě.
- 8.2 Nájemce hradí pouze náklady spojené s běžnou údržbou a opravami zařízení, které je v majetku nájemce dle odstavce 2.5. Poplatky a náklady spojené s běžnou údržbou a opravami Nebytových prostorů vyvolaných běžným provozem zařízení a užíváním prostoru hradí pronajímatel.
- Nájemce mu přispívá paušální částkou dle přílohy č. 3, Částky za provoz energetických zařízení (služby). Nájemce také hradí náklady na opravu škod nebo náklady na uvedení do původního stavu (není-li to možné tak do stavu odpovídajícímu předchozímu účelu nebo užívání) vyvolané závadou na technickém zařízení v jeho majetku, neodbornou obsluhou zařízení personálem nájemce, případně jeho dodavateli nebo škody prokazatelně způsobené návštěvníky kavárny.
- 8.3 Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do Nebytových prostorů za účelem kontroly, zda je Nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky Nebytových prostorů Pronajímatel Nájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu.
- 8.4 Nájemce je povinen zajistit, že provoz kavárny v pronajatých Nebytových prostorách nebude narušovat pořádek v areálu Ústřední vojenské nemocnice – Vojenské fakultní nemocnice Praha a bere na vědomí, že při provozu kavárny v areálu nemocnice je nutné dodržovat pravidla související se specifickými požadavky některých hostů (např. zákaz kouření).
- 8.5 Nájemce není oprávněn instalovat žádné nápisy ani reklamy bez předchozího písemného

- souhlasu Pronajímatele. Souhlas Pronajímatele nesmí být bezdůvodně zpoždován či odmítán. Označení Nájemce bude viditelně umístěno.
- 8.7 Smluvní strany deklarují a souhlasně prohlašují, že Nájemce po skončení nájmu vyklidí Nebytové prostory kavárny včetně výsledků investice do kavárny a Nájemci nenáleží žádná náhrada, tj. úhrada nákladů za investici do kavárny nebo technické zhodnocení, pokud tato smlouva nestanoví něco jiného.
- 8.8 Pokud dojde k předčasnému ukončení Smlouvy podle čl. 9.2 nebo z jiných důvodů spočívajících výhradně na straně Pronajímatele, má Nájemce právo na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota prostor kavárny, když bude přihlédnuto k běžnému opotřebení. Zhodnocení bude stanoveno na základě znaleckého posudku vypracovaného soudním znalcem a za podmínek stanovených v čl. 2.6. Nájemce je povinen předložit veškeré doklady prokazující výši jím vynaložených investic (např. faktury) a provedených odpisů v souladu s čl. 2.5.
- 8.9 V případě, že bude Smlouva předčasně ukončena výpovědí či odstoupením Pronajímatele z důvodů na straně Nájemce, nemá Nájemce nárok na žádnou náhradu za technické zhodnocení. Nájemce je povinen předložit veškeré doklady prokazující výši jím vynaložených investic (např. faktury) a provedených odpisů v souladu s čl. 2.5. Nájemce je povinen uvést na vlastní náklady kavárnu do původního stavu, v jakém ji od Pronajímatele převzal, nebude-li dohodnuto jinak. Nárok na náhradu škody, čítající mimo jiné ztrátu na nájemném, tím není dotčen. Smluvní strany tímto limitují výši náhrady škody z důvodu ztráty na nájemném částkou 60.000 Kč. Nájemce nemá nárok na náhradu za provedení investice, resp. zhodnocení prostoru dle čl. 2.6. Smluvní strany v této souvislosti vzájemnou dohodou výslovně vylučují užití § 2050 občanského zákoníku
- 8.10 Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu protokolárně předat Pronajímateli Nebytové prostory-kavárna ve stavu, v jakém je dle čl. 2.3. Smlouvy převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nebude-li dohodnuto jinak.

## IX.

### Zánik nájmu

- 9.1 Nájem byl sjednán na dobu určitou, může skončit dohodou smluvních stran, uplynutím sjednané doby (čl. III. Smlouvy), odstoupením ze zákonných či smluvních důvodů nebo výpovědí z důvodů uvedených v § 2308 a 2309 občanského zákoníku.
- 9.2 Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel může dát výpověď kromě důvodů uvedených v citovaném § 2309 občanského zákoníku též tehdy, bude-li potřebovat předmět nájmu pro zajištění vlastní činnosti (pro vlastní potřebu), která to skutečnost vyplývá ze zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Výpovědní lhůta je 6 měsíců ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 9.3 Pronajímatel je oprávněn od Smlouvy odstoupit v případě, kdy Nájemce poruší jakoukoliv smluvní či příslušnými právními předpisy stanovenou povinnost týkající se řádného užívání Nebytových prostor nebo provozování kavárny, a to i přesto, že na dané porušení povinnosti bude Pronajímatelem písemně upozorněn a nezjedná nápravu ani v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě, která nebude kratší než 1 měsíc.
- 9.4 Nájemce je oprávněn od této Smlouvy odstoupit pouze, pokud Pronajímatel opakovaně neposkytne Nájemci součinnost potřebnou pro řádné plnění smluvních a zákonných povinností Nájemce a nezjedná nápravu ani v Nájemcem písemně poskytnuté přiměřené lhůtě, která nebude kratší než 1 měsíc.

Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s šestiměsíční výpovědní lhůtou v případě, že jeho podnikatelská činnost provozovaná v kavárně nebude vykazovat zisk po dobu dvou ročních účetních období.

- 9.5 Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této Smlouvy také v případě, že bude předčasně ukončena některá z dalších nájemních smluv uvedených ve smlouvě o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 25.7.2013 (Smlouva o budoucí smlouvě) nebo smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne .....uzavřené mezi Pronajímatelem a Nájemcem ohledně prostor v areálu Ústřední vojenské nemocnice – Vojenské fakultní nemocnice Praha. Toto ustanovení se vztahuje i na případy, kdy z důvodů na straně Nájemce nedojde k uzavření některé z výše uvedených smluv ve lhůtách, uvedených ve Smlouvě o budoucí smlouvě.

## X.

### Závěrečná ustanovení

- 10.1 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
- 10.2 Změny podmínek, za nichž byla tato Nájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně, formou postupně číslovaných dodatků k této Smlouvě.
- 10.3 Záležitosti touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí českým právním řádem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem a zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.
- 10.4. Pokud se bude jakékoli ustanovení této Smlouvy lišit od dispozitivních ustanovení občanského zákoníku, budou rozhodující ustanovení této Smlouvy. Pronajímatel i Nájemce potvrzují, že před podpisem této Smlouvy měli plnou možnost získat právní radu.
- 10.5 Smluvní strany tímto prohlašují, že na sebe podpisem této Smlouvy berou nebezpečí změny okolností a žádná ze Smluvních stran tedy není oprávněna domáhat se po druhé Smluvní straně a/nebo soudně obnovení jednání o této Smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Smluvních stran.
- 10.6 Smluvní strany výslovně prohlašují, že užití ustanovení § 1765 - 1766, § 1793, § 1899 odst. 2, § 2050, § 2210 odst. 3, § 2212 odst. 2, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2230, § 2285, § 2287, § 2304 odst. 2, § 2305, § 2307 odst. 2, § 2315 Občanského zákoníku se pro účely této Nájemní smlouvy dohodou smluvních stran, vylučuje.
- 10.7 Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem Smlouvy a že tato Smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
- 10.8 Tato Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž po podpisu Smlouvy po jednom z nich obdrží Pronajímatel a Nájemce.
- 10.9 **Přílohy Smlouvy:**
1. Plán nebytových prostor
  2. Výpis z obchodního rejstříku Nájemce
  3. Specifikace služeb spojených s užíváním nebytových prostor
  4. Stanovení výše Základního nájemného a obrátového nájemného
  5. Pravidla prohlášení o obratu

V Praze dne 1.7.2014

Ústřední vojenská nemocnice-  
Vojenská fakultní nemocnice Praha  
plk. prof. MUDr. Miroslav Zavoral, Ph.D.  
ředitel  
pronajímatel

V Praze dne 1.7.2014

JLV, a.s.  
Ing. Jaromír Bogiš, CSc.  
předseda představenstva

nájemce



JLV, a.s.

Chodovská 3/228, 141 00 Praha 4  
IČ: 45272298, DIČ: CZ45272298

~~\_\_\_\_\_~~ \* granicci predmeti našu



**Výpis platných**

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl B, vložka 1430

<b>Datum zápisu:</b>	1. května 1992
<b>Spisová značka:</b>	B 1430 vedená u Městského soudu v Praze
<b>Obchodní firma:</b>	JLV, a.s.
<b>Sídlo:</b>	Chodovská 228/3, Michle, 141 00 Praha 4
<b>Identifikační číslo:</b>	452 72 298
<b>Právní forma:</b>	Akciová společnost
<b>Předmět podnikání:</b>	ostatní vedlejší činnosti v dopravě (prodej a kontrola jízdenek, činnosti průvodčího vlaků osobní přepravy a jiné související činnosti), hostinská činnost činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin směnářská činnost
<b>Statutární orgán - představenstvo:</b>	<p><b>předseda představenstva:</b> JAROMÍR BOGIŠ, dat. nar. 2. dubna 1955 Krausova 606, Letňany, 199 00 Praha 9 den vzniku funkce: 25. června 2013 den vzniku členství: 25. června 2013</p> <p><b>místopředseda představenstva:</b> RUDOLF KUBÁT, dat. nar. 20. prosince 1940 Laudova 1007/21, Řepy, 163 00 Praha 6 den vzniku funkce: 25. června 2013 den vzniku členství: 25. června 2013</p> <p><b>člen představenstva:</b> BOHUMÍR BÁRTA, dat. nar. 7. července 1953 Sulanského 700/14, Háje, 149 00 Praha 4 den vzniku členství: 25. června 2013</p> <p><b>člen představenstva:</b> Ing. VOJTĚCH KOCOUREK, Ph.D., dat. nar. 12. září 1959 Vlárská 1079/6, Slatina, 627 00 Brno den vzniku členství: 26. ledna 2010</p> <p><b>člen představenstva:</b> František Baldrian, dat. nar. 27. listopadu 1947 Moravská Nová Ves, Zákoutí 631, PSČ 691 55 den vzniku členství: 28. června 2011</p> <p><b>člen představenstva:</b> Alois Anton, dat. nar. 16. července 1943 Příbram, Čechovská 114, PSČ 261 05 den vzniku členství: 28. června 2011</p>
<b>Způsob jednání:</b>	Společnost zastupuje samostatně předseda představenstva nebo místopředseda představenstva. Pokud tyto osoby činí za společnost

písemné právní jednání, podepisují je tak, že k napsané nebo vytištěné obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis.

<b>Dozorčí rada:</b>	<p><b>předseda dozorčí rady:</b>          Ing. PETR VOZANKA, dat. nar. 7. července 1963          Pod Václavem 903/14, Dolní Chabry, 184 00 Praha 8          den vzniku funkce: 22. června 2010          den vzniku členství: 22. června 2010</p> <hr/> <p><b>člen dozorčí rady:</b>          Jana Hosnedlová, dat. nar. 22. srpna 1965          Praha 9, Bryksova 946/23, PSČ 198 00          den vzniku funkce: 23. října 2009          den vzniku členství: 23. října 2009</p> <hr/> <p><b>člen dozorčí rady:</b>          Ing. Luďka Hnulíková, dat. nar. 3. června 1960          Praha - Holešovice, Schnirchova 1513/12, PSČ 170 00          den vzniku členství: 29. března 2012</p>
<b>Akcie:</b>	197 278 ks kmenové akcie na majitele v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč
<b>Základní kapitál:</b>	197 278 000,- Kč
<b>Ostatní skutečnosti:</b>	<p>Zakladatel: Federální fond národního majetku se sídlem v Praze 7 nábř. kpt. jaroše 1000</p> <hr/> <p>Akciová společnost byla založena podle § 172 obchodního zákona. Zakladatel učinil své rozhodnutí formou notářského zápisu ze dne 16. dubna 1992. Neodělitelnou součástí tohoto zápisu je zakladatelská listina a schválené stanovy této společnosti. Zakladatel splatil celé základní jmění společnosti, které je představováno poněžitým i nepeněžitým vkladem uvedeným v zakladatelské listině. Ocenění tohoto majetku je obsaženo ve schváleném privatizačním projektu Jídelní a lůžkové vozy</p> <hr/> <p>Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.</p>

**Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (<http://www.justice.cz>).**

Dne: 25.08.2014 12:12:12

Údaje platné ke dni 25.08.2014 06:00:00

Příloha č.3	Specifikace služeb spojených s užíváním nebytových prostor - KAVÁRNA
-------------	--

- k nájemní smlouvě č. \_\_\_\_\_ / 2014.

cena za jednotku bez DPH	plocha	základ daně / rok			daň		celkem	poznámka
		0%	15%	21%	15%	21%		

elektrická energie	Kč/kWh							
- záloha								
- měření / výpočet	2,12			2,12/kWh				odpočet

Cena spotřebované eln. energie je stanovena na základě odpočtu stavu elektroměru pro daný prostor/provoz nájemce.

voda	Kč/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>						
- záloha								
- měření / výpočet	93	38,5		3581				poměrný podíl

Cena dodávky spotřebované vody je stanovena na základě skutečných nákladů vynaložených pronajímatelem v bezprostředně předcházejícím období, množství podle poměru užívané plochy nájemcem k celkové ploše prostor pronajímatele.

teplo a ohřev TUV	Kč / m <sup>2</sup> (r.2014)	m <sup>2</sup>						
- záloha								
- měření / výpočet	441,37	38,5		16983				poměrný podíl

Cena spotřebovaného tepla na vytápění a ohřev TUV je stanovena na základě poměrného výpočtu z celkové spotřeby na m<sup>2</sup> a plochy prostoru užívaného nájemcem.

provoz energetických zařízení (služby)	Kč / m <sup>2</sup> (r.2014)	m <sup>2</sup>						
- záloha								
- měření / výpočet	120,66	38,5		4645				poměrný podíl

Cena za provoz energetických zařízení je stanovena na základě poměrného výpočtu celkových nákladů na m<sup>2</sup> a plochy prostoru užívaného nájemcem.

údržba	Kč / m <sup>2</sup> (r.2014)							
- záloha								
- měření / výpočet	0	0		0		0	0	poměrný podíl

režije	Kč / m <sup>2</sup> (r.2014)							
- záloha								
- měření / výpočet	0	0		0		0	0	poměrný podíl

<b>CELKEM ROČNĚ-poměrný podíl za služby</b>				<b>20574</b>	<b>4645</b>			
---	--	--	--	--------------	-------------	--	--	--

## scénáře obrátového nájemného

			dosažené nájemné v závislosti na tržby		
	minimální nájem	procento z obratu	300 000	500 000	700 000
Kavárna	10 000	3%	10 000	16 000	22 000

			dosažené nájemné v závislosti na tržby		
	minimální nájem	procento z obratu	300 000	500 000	700 000
Restaurace	10 000	3%	10 000	16 000	22 000

			dosažené nájemné v závislosti na tržby		
	minimální nájem	procento z obratu	700 000	900 000	1 200 000
CH	22 000	3%	22 000	28 000	37 000

42 000    total                    42 000                    60 000                    81 000

Příloha č. 5/4

Pravidla Prohlášení o obratu

- VIII.1 Obrat pro účely Smlouvy znamená veškeré peněžní částky nebo peněžní hodnoty přijaté nebo účtované za zboží nebo služby poskytnuté třetím osobám v Prostorách.
- VIII.1 Zboží nebo služby se považují za poskytnuté v Prostorách, pokud:
- VIII.1.1 objednávky třetích osob vznikly, byly přijaty nebo byly akceptovány v Prostorách, nebo byly přijaty osobami přidělenými na práci do Prostor Podnájemcem, a/nebo
  - VIII.1.2 objednávky jsou realizovány, provedeny nebo vykonány v Prostorách nebo vně Prostor osobami přidělenými na práci do Prostor Podnájemcem, a/nebo
  - VIII.1.3 proces poskytnutí zboží nebo služeb se Prostor týká i pouze částečně a/nebo
  - VIII.1.4 jakékoli zálohy či jistoty získané v Prostorách,
- a to vše bez ohledu na způsob, jakým se Prostor týká (objednávka prostřednictvím osobní návštěvy, faxu, e-mailu nebo internetu, prodejní nebo jiné přístroje umístěné v Prostorách, pouhá technická nebo administrativní podpora, plnění dárkových poukázek), a bez ohledu na příjemce platby za takové zboží nebo službu a na druh a způsob platby (v hotovosti, bankovním převodem, transakcí prostřednictvím kreditní karty atd.).
- VIII.3 Následující platby za zboží nebo služby nevstupují do Obratu (a v případě, že byly do Obratu původně zahrnuty, od Obratu se následně odečtou):
- VIII.3.1 daň z přidané hodnoty, spotřební daň nebo jiné podobné platby, k nimž je povinen Podnájemce a které platí,
  - VIII.3.2 vrácení jakýchkoli částek za zboží a služby poskytnuté třetím osobám, slevy a vrácení peněz za vadné zboží nebo služby, vrácení jistoty třetím osobám a jiné platby obdobné povahy.
- VIII.4 Prohlášení o obratu musí obsahovat alespoň:
- určení období, za které je Obrat přiznáván;
  - popis, jakým způsobem byla částka Obratu vypočtena, s řádnými odkazy na účetnictví Podnájemce;
  - výpočet Nájemného z obratu v souladu se Smlouvou;
  - datum, kdy bylo Prohlášení o obratu vyhotoveno;
  - čestné prohlášení Podnájemce, že Prohlášení o obratu pravdivě a úplně odráží skutečnou finanční situaci Podnájemce.
- VIII.5 K Prohlášení o obratu budou přiloženy finanční výkazy (rozvaha a výkaz zisků a ztrát) k 31. prosinci Předchozího roku, jejich schválení auditorem (je-li povinné) a valnou hromadou.

- VIII.6 Pokud finanční výkazy Podnájemce nebudou schváleny auditorem (je-li to povinné) nebo valnou hromadou Podnájemce do 28. února, kdy je Podnájemce povinen Prohlášení o obratu předložit, bude informace o této skutečnosti vždy v Prohlášení o obratu uvedena. Pokud by byla ve finančních výkazech vyhotovených k 31. prosinci Předchozího roku během schvalovacího procesu provedena jakákoli změna ovlivňující výpočet Nájemného z obratu, je Podnájemce povinen písemně oznámit tuto skutečnost Nájemci, upravit Prohlášení o obratu a zaplatit jakýkoli nedoplatek Nájemného do pěti pracovních dnů ode dne schválení finančních výkazů. Podnájemce je však v každém případě povinen Nájemce informovat v téže lhůtě, že finanční výkazy byly schváleny, i v případě, že k žádným změnám nedojde.
- VIII.7 Prohlášení o obratu musí být podepsáno statutárním zástupcem Podnájemce, včetně jejich ověření auditorem odsouhlaseným oběma Stranami, kterým je RH audit společnost s ručením omezeným, zastoupená jednatelem ....., IČ ..... Náklady na ověření výše uvedených výkazů auditorem ponese Podnájemce. Podnájemce je povinen přiznat výši obratu přesně v souladu se Smlouvou.
- VIII.8 Podnájemce je povinen vést účetnictví řádně v souladu s platnými právními předpisy a umožnit Nájemci nebo jí pověřenému auditorovi zkontrolovat dokumenty, na jejichž základě je Prohlášení o obratu vyhotovováno, což zahrnuje veškeré dokumenty a není omezeno jen na ty, které jsou Podnájemcem přiloženy k Prohlášení o obratu v souladu s odst. VIII.5 této Přílohy č. VIII.
- VIII.9 V případě, že se vyskytnou zásadní nesrovnalosti mezi Prohlášením o obratu a podkladovými dokumenty, na jejichž základě bude zjištěno podhodnocení Nájemného z obratu o více než 1 procento, ponese náklady kontroly Podnájemce a zvýšené Nájemné z obratu bude splatné do pěti pracovních dnů na základě faktury Nájemce. V případě, že zjištěné podhodnocení Nájemného z obratu bude menší než 1 procento, ponese náklady kontroly Nájemce. Tím nejsou dotčena práva Nájemce vzniklá na základě nesprávného Prohlášení o obratu, například na úrok z prodlení za prodlení s úhradou Nájemného z obratu, právo odstoupit od Smlouvy, právo na smluvní pokutu a náhradu škody.