

**DODATEK Č. 1 (MC P-KLDJ 1641/2020)**  
**KE SMLOUVĚ O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ**

**Smluvní strany:**

Městská část Praha Koloděje  
se sídlem K Jízdárně 9, 190 16 Praha-Koloděje  
IČ: 00240338  
zastoupena starostkou Ing. Angelou Morávkovou

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

a

Gril servis s.r.o.  
se sídlem Kolodějská 14, 250 84 Sibřina - Stupice  
IČ: 27381480  
zastoupena Petrou Kubánkovou, jednatelkou

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

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tento

**dodatek č. 1**  
**ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 7. 1. 2019**  
(dále jen „**Dodatek**“)

**Článek I.**  
**Úvodní prohlášení**  
**Účel dodatku**

1. Smluvní strany uzavřely dne 7. 1. 2019 Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání, kterou si nájemce od pronajímatele pronajal k dočasnému užívání prostor sloužící podnikání nacházející se v budově čp. 250 (obchodní středisko) stojící na pozemku parc.

č. 101/3 v kat. území Koloděje (dále jen „**Budova**“), vč. přilehlé části okolního pozemku parc. č. 101/2 v kat. území Koloděje tak, jak byl tento prostor a část uvedeného pozemku specifikovány v příloze č. 1 uvedené smlouvy (dále jen „**Smlouva**“).

2. Ke dni uzavření Smlouvy měla Budova zhoršený stavebně technický stav, bylo nutno ji opravit a stavebně upravit tak, aby nájemce mohl pronajatý prostor plně využívat ke sjednanému účelu. Nájemce se proto v čl. IV. Smlouvy zavázal do stavebních úprav pronajatých prostor investovat částku v odhadované výši 4.000.000,- Kč s tím, že výše této investice nájemce měla být dle ujednání v čl. IV. Smlouvy upřesněna do 20. 2. 2019.
3. V listopadu 2019 předložil nájemce pronajímateli projektovou dokumentaci vypracovanou [REDACTED] (dále jen „**projektová dokumentace**“), jež byla podkladem pro vydání rozhodnutí (stavebního povolení) Úřadem městské části Praha 21, odborem výstavby č.j. UMCP21/03144/2020/SU/Hav, sp. zn. SZ/UMCP21/00817/2020 /SU/Hav. Tato projektová dokumentace se po jejím odsouhlasení ze strany pronajímatele stala oddělenou (nikoliv se smlouvou pevně spojenou) přílohou č. 2 Smlouvy. Skutečné náklady vynaložené nájemcem do oprav a stavebních úprav pronajatých prostor, resp. Budovy dle projektové dokumentace výrazně převýšily původní odhad smluvních stran, tj. částku 4.000.000,- Kč.
4. Provedením oprav a stavebních úprav pronajatého prostoru, resp. Budovy dle projektové dokumentace došlo ke zhodnocení Budovy o 8.650.000,- Kč, jak vyplynulo ze znaleckého posudku znaleckého ústavu Pražská znalecká kancelář s.r.o. vyhotoveného dne 15. 5. 2020 pod č. 894-49/2020, jehož závěry smluvní strany bez výhrad akceptují.
4. Dle Smlouvy činí nájemné 30.000,- Kč měsíčně, které je nájemce povinen platit od 7. 7. 2019 (po dobu prvních 6 měsíců byl nájemce od povinnosti platit nájemné osobozen). S ohledem na Smlouvou předpokládané „investice nájemce“ do oprav a stavebních úprav pronajatého prostoru, resp. Budovy se ve Smlouvě smluvní strany dohodly, že se nájemci poskytuje „sleva z nájemného“ ve výši 20.000,- Kč měsíčně, čímž se má tato „investice nájemce“ postupně „umořovat“, a tedy pouze částka ve výši 10.000,- Kč se měsíčně hradí v penězích. Tato „sleva z nájemného“ má dle Smlouvy náležet nájemci až do doby „celkového umoření investice nájemce“ při zohlednění postupného snížení hodnoty této investice v důsledku opotřebení Budovy při jejím užívání nájemcem. Pro případ, že by nájemní vztah skončil dříve, než budou „umořeny celkové náklady nájemce“ je ve Smlouvě sjednáno, že se „zůstatková hodnota investice nájemce“ vypořádá tak, že pronajímatel nájemci uhradí „peněžní kompenzaci“ ve výši 100% zůstatkové hodnoty

investice (vypočtené dle tam dohodnutých pravidel), popř. ve výši 75% zůstatkové hodnoty investice, a to dle toho, z jakého důvodu nájemní vztah skončí.

5. Obě smluvní strany prohlašují, že mají zájem:

- a) rozšířit předmět nájmu o další části pozemku parc. č. 101/2 v kat. území Koloděje;
- b) učinit nespornou výši částky (náhrady) náležející nájemci za to, že svým nákladem vynaloženým na opravy a stavební úpravy pronajatého prostoru, resp. Budovy dle projektové dokumentace Budovu zhodnotil a tuto částku (náhradu) vyjádřit pevnou (konečnou) částkou, a
- c) nárok nájemce na poskytnutí náhrady popsané pod písm. b) tohoto odstavce (pokud možno) v plné výši „umořit“ (uspokojit formou zápočtů pohledávek) v průběhu trvání nájemního vztahu (nikoliv ve formě „peněžní kompenzace“ při skončení nájemního vztahu), a
- d) smluvně ošetřit, aby nájemní vztah nemohla ani jedna smluvní strana jednostranně ukončit bez vážného důvodu dříve, než bude náhrada popsaná pod písm. b) tohoto odstavce zcela „umořena“ (uspokojena);
- e) změnit výši a též způsob úhrady nájemného a namísto „slevy z nájemného“ a „peněžní kompenzace“ náležející při skončení nájemního vztahu provádět zápočty těch peněžitých pohledávek, na nichž se smluvní strany dohodnou;
- f) z důvodu přehlednosti očíslovat odstavce Smlouvy a upřesnit či doplnit některá ujednání ve Smlouvě tak, aby práva a povinnosti smluvních stran byla stanovena přesně a jednoznačně ve snaze odstranit zbytečná nedorozumění či spory spojené s výkladem Smlouvy;
- g) aktualizovat přílohu č. 1 Smlouvy s ohledem na dokončené stavební úpravy pronajatého prostoru;
- h) změnit některá další ujednání Smlouvy, a to zejména v záležitostech skončení smlouvy;

a hlavně za tímto účelem tento dodatek uzavírají.

6. Dále se sjednává, že veškeré změny Smlouvy sjednané v tomto dodatku jsou účinné dnem, kdy tento dodatek nabude účinností dle ujednání čl. IV odst. 2.

## Článek II. Dohoda o změně Smlouvy

1. Celý článek I. Smlouvy se mění (tj. všechny jeho nečíslované odstavce) tak, že se nahrazuje tímto novým zněním:

„1.1. Pronajímatel prohlašuje, že mu v souladu s ust. §19 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, byly svěřeny do správy tyto nemovité věci v katastrálním území Koloděje, obec Praha:

a) pozemek parc. č. **101/3** v kat. úz. Koloděje, obec Praha, jehož součástí je budova čp. 250 (dále jen „**Budova**“), a dále

b) pozemek parc. č. **101/2** v kat. úz. Koloděje, obec Praha (dále jen „**Pozemek**“).

Vlastníkem shora uvedených nemovitých věcí je hlavní město Praha, přičemž v souladu s ust. §18 odst. 3 písm. d) a §34 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, vykonává pronajímatel při nakládání se svěřeným majetkem hlavního města Prahy práva a povinnosti vlastníka v rozsahu vymezeném citovaným zákonem a Statutem hlavního města Prahy.

1.2. V Budově se nachází nebytový prostor, jehož poloha v Budově je vyznačena schematicky v **příloze č. 1** této smlouvy, a jehož plánek je v **příloze č. 2** této smlouvy. Tento nebytový prostor lze užívat v souladu s kolaudačním rozhodnutím vydaným Úřadem městské části Praha 21, odborem výstavby dne 18. 9. 2020 č.j. UMPCP21/11946/2020/SU/Hav (dále jen „**Kolaudační souhlas**“).

1.3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do dočasného užívání – nájmu:

a) nebytový prostor umístěný v Budově, který je specifikován v odst. 1.2. (dále jen „**Nebytový prostor**“ či „**Nebytové prostory**“), a dále

b) část Pozemku, která jsou vyznačena schematicky na plánu, jenž tvoří **přílohu č. 3** této smlouvy pod označením „předzahrádka“,

a počínaje dnem 1.10.2020 dále též

c) části Pozemku, které jsou vyznačeny schematicky na plánu, jenž tvoří **přílohu č. 3** této smlouvy, pod označením „manipulační plocha, parkování“,

(dále jen „**Předmět nájmu**“), a nájemce Předmět nájmu od pronajímatele do dočasného užívání přijímá, to vše za dále sjednaných podmínek.

1.4. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat ke svému podnikání, přičemž Nebytový prostor je oprávněn užívat pouze v souladu s Kolaudačním souhlasem, a to k tomuto účelu:

- provozování prodejny potravin;
- provozování výroby uzenin a bourárny masa;
- provozování kavárny;
- provozování prodejny květin či jiných dárkových předmětů;
- provozování teplé kuchyně (včetně jídelny).

Pronajaté části Pozemku je nájemce oprávněn užívat jako „předzahrádku“, pro účely zásobování, jako manipulační plochu a též jako plochu pro parkování vozidel nájemce vždy tak, jak je schematicky vyznačeno na plánu, který tvoří **přílohu č. 3** této smlouvy.

1.5. Nájemce prohlašuje, že mu byl ke dni uzavření této smlouvy znám stav Předmět nájmu, jakož i potřeba jej s ohledem na zhoršený stavebně technický stav opravit a též stavebně upravit

tak, aby ho nájemce mohl plně využívat ke sjednanému účelu. Nájemce dále prohlašuje, že je mu dobře znám též stav Předmětu nájmu ke dni vydání Kolaudačního souhlasu.

1.6. Nájemce nemá právo v Předmětu nájmu bydlet či provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu výše sjednaného anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně (např. prodej jiného sortimentu), ovšem nájemce není oprávněn provozovat v Předmětu nájmu činnosti, které by mohly hlukem, prachem, zápachem nebo jinými imisemi obtěžovat okolí nad míru obvyklou.

1.7. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s umístěním osvětleného vývěsního štítu na Budově, a to za podmínek, že tento vývěsní štít bude schválen příslušným obecním úřadem, bude obsahovat pouze údaje a logo nájemce či podnájemců. V případě, že bude takový vývěsní štít osvětlen, zavazuje se nájemce, že takové osvětlení bude v provozu pouze v rozmezí mezi 6.00 až 21.00 hod.

1.8. Nájemce je oprávněn dát se souhlasem pronajímatele část Nebytového prostoru do podnájmu třetí osobě za podmínky, že bude zachován výše uvedený účel nájmu. Pronajímatel se zavazuje souhlas bezdůvodně neodpírat. Nájemce není oprávněn dát do podnájmu Nebytový prostor jako celek nebo jeho podstatnou část (více nežli 50% podlahové plochy Nebytového prostoru). Umožní-li nájemce užívat Předmět nájmu třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby ho užíval sám.

1.9. Neoprávněná změna způsobu využití Předmětu nájmu, stejně jako porušení odst. 1.8. nájemcem v souvislosti s případným podnájemem Předmětu nájmu, resp. jeho části, se považují za závažné porušení smlouvy a důvod k výpovědi.“

2. V článku II se první a druhý (nečíslovaný) odstavec, tj. text začínající slovy „Nájemce se zavazuje ne později nežli do 3 měsíců ...“ a končící slovy „...z důvodu provádění stavebních prací na nemovitosti.“ nemění, pouze se tento text označuje jako odst. 2.1. a ve větě prvé se slova „v rámci nemovitost“ nahrazují slovy „v Nebytovém prostoru“.

V článku II se dále třetí až pátý (nečíslovaný) odstavec, tj. text začínající slovy „Nájemce se zavazuje ne později nežli do 6 měsíců ...“ a končící slovy „...závažným způsobem“ mění tak, že se tento text nahrazuje novým zněním takto:

„2.2. Nájemce se zavazuje ne později nežli do 6 měsíců od podpisu této smlouvy zajistit prodej celého sortimentu potravin. Službou prodeje celého sortimentu potravin se rozumí:

- každodenní prodej čerstvého pečiva;
- prodej čerstvého ovoce a zeleniny;
- každodenní prodej nebalených masných výrobků;
- každodenní prodej dalších potravin denní potřeby (brambory, mléko, máslo, olej apod.);

Prodej potravin bude zajištěn v pracovní dny alespoň od 7.00 do 18.00 hod a v sobotu alespoň od 8.00 do 12.00 hod.

2.3. V případě, že v odst. 2.1. anebo 2.2. uvedená služba nebude ze strany nájemce řádně poskytována 5 (pět) po sobě jdoucích dní, anebo výpadky v jejím poskytování budou opakované a celkem (v součtu) v průběhu jednoho kalendářního roku budou trvat více než 25 dnů, má se za to, že nájemce porušil tuto smlouvu závažným způsobem a je dán důvod k výpovědi.“

3. Články III. až VIII. se celé mění (tj. všechny jejich odstavce), a to tak se nahrazují novými články III. až IX ve znění takto:

**„III.**

**Trvání nájmu**

- 3.1. *Pronajímatel přenechává nájemci Předmět nájmu na dobu neurčitou od 7. 1. 2019.*  
3.2. *Skončení nájemního vztahu je upraveno v článku VIII.*

**IV.**

**Nájemné, platby za služby**

- 4.1. *Po období prvních 6 měsíců ode dne podpisu této smlouvy, tj. do 7. 7. 2019 je nájemce od placení nájemného osvobozen.*  
4.2. *Pro období od 8. 7. 2019 do 30.9.2020 se nájemné sjednává ve výši **30.000,- Kč** (slovy třicet tisíc korun českých) měsíčně. Nájemné je splatné do 15. dne měsíce, za který se platí, a to na účet pronajímatele.*  
4.3. *Pro období od 1.10.2020 do 31. 12. 2020 se nájemné sjednává ve výši **31.000,- Kč** (slovy třicet jedna tisíc korun českých) měsíčně. Nájemné je splatné do 15. dne měsíce, za který se platí, a to na účet pronajímatele.*  
4.4. *V období od 1. 1. 2021 do posledního dne měsíce, ve kterém bude zcela uspokojena Pohledávka nájemce specifikovaná v odst. 5.3. (dále jen „Pohledávka nájemce“), je nájemce povinen za každý měsíc trvání nájemního vztahu uhradit nájemné vypočtené jako součet:*  
a) *částky ve výši **31.000,- Kč**, která je splatná dle ujednání odst. 4.5. a odst. 4.6. (dále jen „Základní nájemné“), přičemž tato částka se za trvání nájemního vztahu navyšuje podle inflační doložky sjednané v odst. 4.9., a*  
b) *částky ve výši **1/12** (slovy jedné dvanáctiny) níže v tabulce uvedené částky, a to vždy dle toho, o který kalendářní rok trvání nájemního vztahu se jedná (tj. za měsíce kterého roku se tato částka hradí), přičemž tato částka je splatná dle ujednání odst. 4.7. a za trvání nájemního vztahu se dle inflační doložky sjednané v odst. 4.9. nenavyšuje (dále jen „Další nájemné“):*

rok	částka (za rok)*1)
2021	173 000 Kč
2022	169 540 Kč
2023	166 149 Kč
2024	162 826 Kč
2025	159 570 Kč
2026	156 378 Kč
2027	153 251 Kč
2028	150 186 Kč
2029	147 182 Kč
2030	144 238 Kč
2031	141 354 Kč
2032	138 527 Kč
2033	135 756 Kč
2034	133 041 Kč
2035	130 380 Kč

2036	127 772 Kč
2037	125 217 Kč
2038	122 713 Kč
2039	120 258 Kč

\*) po úplném uspokojení stanoví dle odst. 4.8.,

v kalendářním roce, který je ve shora uvedené tabulce uveden

Pohledávky nájemce se nájemné a to i kdyby se jednalo o měsíc

4.5. Smluvní strany se dohodly, že Základní nájemné sjednané v odst. 4.4. písm. a) je splatné takto:

- a) částka ve výši **25.000,- Kč** (slovy dvacet pět tisíc korun českých) je splatná zápočtem proti Pohledávce nájemce, a
- b) částka ve výši **6.000,- Kč** (slovy šest tisíc korun českých) je splatná vždy do 15. dne měsíce, za který se platí, a to na účet pronajímatele.

4.6. Část Základního nájemného, která se dle ujednání odst. 4.5. písm. a) hradí zápočtem proti Pohledávce nájemce, je za všechny měsíce jednoho kalendářního roku splatná k poslednímu dni daného kalendářního roku (tj. roku, za jehož měsíce se hradí), tedy se i zápočet části Základního nájemného za všechny měsíce daného kalendářního roku proti Pohledávce nájemce provede s účinky ke dni 31.12. tohoto roku, není-li dále v tomto odstavci sjednáno jinak. Pokud však nájemní vztah skončí v průběhu kalendářního roku, je daná část Základního nájemného za všechny měsíce, kdy v daném kalendářním roce nájemní vztah trval, splatná poslední den trvání nájemního vztahu, a tedy se i zápočet provede s účinky ke stejnému dni. V posledním měsíci období vymezeném v odst. 4.4. je pak daná část Základního nájemného splatná k jeho poslednímu dni, a tedy se i zápočet provede s účinky ke stejnému dni; nebude-li v posledním měsíci postačovat neuspokojená část Pohledávky nájemce na úhradu celé části Základního nájemného, která se dle ujednání odst. 4.4. písm. a) hradí zápočtem, je nájemcem povinen doplatit tuto část Základního nájemného do plné výše v penězích, a to do konce daného měsíce.

4.7. Smluvní strany jsou si vědomy, že v důsledku užívání Nebytového prostoru nájemcem bude postupně docházet k opotřebení (mimo jiné) i těch součástí Budovy, které byly provedeny v rámci změn Budovy ve smyslu odst. 5.2., přičemž se zčásti jedná o součásti s kratší dobou životnosti, a proto se dohodly, že v období vymezeném v odst. 4.4. bude vedle Základního nájemného nájemce hradit i Další nájemné dle ujednání odst. 4.4. písm. b).

Další nájemné, které se hradí zápočtem proti Pohledávce nájemce, je za všechny měsíce jednoho kalendářního roku splatné k poslednímu dni daného kalendářního roku (tj. roku, za jehož měsíce se hradí), tedy se i příslušný zápočet Další nájemného za všechny měsíce téhož kalendářního roku proti Pohledávce nájemce provede s účinky ke dni 31.12. tohoto roku, není-li dále v tomto odstavci sjednáno jinak. Pokud však nájemní vztah skončí v průběhu kalendářního roku, je Další nájemné za všechny měsíce, kdy v daném kalendářním roce nájemní vztah trval, splatné poslední den trvání nájemního vztahu, a tedy se i zápočet provede s účinky ke stejnému dni. V posledním měsíci období vymezeném v odst. 4.4. je pak Další nájemné splatné v jeho poslední den, a tedy se i zápočet provede s účinky ke stejnému dni; nebude-li v posledním měsíci postačovat neuspokojená část Pohledávky nájemce na úhradu Dalšího nájemného, není nájemce povinen v tomto měsíci Další nájemné doplácet v penězích.

4.8. V období od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bude Pohledávka nájemce zcela uspokojena, se nájemné sjednává ve stejné výši, kolik bude činit Základní nájemné v posledním měsíci období, jež je vymezeno v odst. 4.4., tj. v měsíci, ve kterém dojde k uspokojení poslední části Pohledávky nájemce.

4.9. Pronajímatel je počínaje rokem 2023 oprávněn Základní nájemné zvyšovat o průměrnou roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Takové zvýšení může být provedeno vždy jen jednou ročně a musí být nájemci oznámeno písemně do 31. 3. příslušného roku. Zvýšené Základní nájemné bude nájemcem hrazeno poprvé

za měsíc následující po měsíci, kdy bylo takové navýšení nájemci pronajímatelem oznámeno. K vyloučení pochybností se stanoví, že dojde-li k navýšení Základního nájemného, navýší se obě jeho částky uvedené v odst. 4.5. pod písm. a) a písm. b), a dále že na základě zde sjednané inflační doložky nelze požadovat snížení Základního nájemného. Také v období vymezeném v odst. 4.8. bude pronajímatel oprávněn navyšovat měsíční nájemné podle inflační doložky sjednané v tomto odstavci smlouvy.

4.10. Pronajímatel nezajišťuje nájemci žádné služby spojené s užíváním Předmětu nájmu.

4.11. Dodávku elektrické energie do Nebytového prostoru, jakož i svoz a likvidaci komunálního odpadu, čištění komínů, dodávku vody a odvod odpadních vody (vodné, stočné) a případně i další služby, si zajistí nájemce přímým smluvním vztahem s příslušnými dodavateli. Náklady za tyto dodávky a spotřeby hradí nájemce ze svého.

4.12. Účtem pronajímatele je účet č. 9021-2000711389/0800.

4.13. Sjednává se, že nájemce není oprávněn nájemné a ani jakékoliv jiné své případné pohledávky za pronajímatelem hradit jednostranným zápočtem.

## V.

### **Investice nájemce do oprav a stavebních úprav Budovy**

5.1. Nájemce se při uzavření této smlouvy zavázal provést v Budově na svůj náklad "investici" ve výši cca. 4 mil. Kč (z důvodů uvedených v odst. 1.5. věta první), a tato se měla vypořádat podle těchto pravidel (cit.):

„Nájemce se zavazuje do nemovitosti investovat částku ve výši cca 4 mil Kč- bude ještě upřesněno do 20. 2. 2019 Nájemce investici provede na základě projektové dokumentace, kterou je povinen pronajímateli předložit do 20. 2. 2019. Po schválení pronajímatelem se projektová dokumentace stane přílohou č. 2 této smlouvy.

Nájemce se zavazuje, že stavební práce související s investicí uvedenou v předchozím odstavci dokončí nejpozději do 6 měsíců od podpisu této smlouvy. Nájemce se rovněž zavazuje, že veškeré stavební práce budou probíhat řádným způsobem a výhradně na základě platného stavebního povolení, pokud je takového povolení dle platné právní úpravy zapotřebí. Nájemce není oprávněn v průběhu stavebních prací vykonávat hlučné práce ve dny pracovního klidu a v ostatní dny v době od 20.00 hod do 6.00 hod.

Neprovedení stavebních prací v rozsahu stanoveném přílohou č. 2 této smlouvy (při zohlednění nutných víceprací a méněprací), nebo nedokončení stavebních prací ani do 30 dní od uplynutí termínu uvedeného v předchozím odstavci se považuje za závažné porušení smlouvy ze strany nájemce.“

V případě, že nájemce zjistí, že nemovitost neodpovídá stavu uvedenému v této smlouvě a bude požadovat odstranění vad nemovitosti ze strany pronajímatele či provedení investic ze strany pronajímatele, je povinen takový požadavek oznámit pronajímateli do 90 dnů od podpisu této smlouvy, jinak není pronajímatel povinen takovému požadavku vyhovět. Tím není dotčena odpovědnost pronajímatele za zhoršení stavu nemovitosti v průběhu trvání nájmu, které nebylo přímo či nepřímo zapříčiněno nájemcem.

Smluvní strany se dohodly, že investice nájemce do opravy a zlepšení stavu nemovitosti bude umožněna formou slevy z nájemného ve výši 20.000 Kč měsíčně. Sleva bude nájemci poskytována do doby celkového umožnění jí provedené investice při zohlednění postupného snížení hodnoty této investice v důsledku opotřebení nemovitosti při jejím užívání nájemcem. Strany se dohodly, že hodnota investice nájemce se bude takto snižovat o 2% za každý kalendářní rok. V posledním měsíci umožňování bude sleva činit zůstatkovou hodnotu investice.“

5.2. Na základě smluvních ustanovení citovaných v odst. 5.1. provedl nájemce po uzavření smlouvy na své náklady opravy a stavební úpravy (změny) Budovy dle projektové dokumentace vypracované [redacted] (dále jen „**projektová dokumentace**“), jež byla podkladem pro vydání rozhodnutí (stavebního povolení) Úřadem městské části Praha 21, odborem výstavby č.j. UMCP21/03144/2020/SU/Hav, sp. zn. SZ/UMCP21/00817/2020/SU/Hav (veškeré tyto opravy a stavební úpravy jsou v této smlouvě označeny jen jako „**změny Budovy**“). Užívání Budovy bylo po dokončení změn Budovy povoleno Kolaudačním souhlasem.



5.3. Protože změny Budovy byly sice provedeny na základě projektové dokumentace, ale došlo k podstatnému překročení původního odhadu výše těchto nákladů, byl na základě dohody smluvních stran vypracován znalecký posudek znaleckým ústavem Pražská znalecká kancelář s.r.o. dne 15. 5. 2020 pod č. 894-49/2020, z jehož závěrů vyplynulo, že provedením změn Budovy nákladem nájemce se hodnota Budovy zvýšila o 8.650.000,- Kč. Smluvní strany si proto sjednávají, že nájemci bude ze strany pronajímatele za zhodnocení Budovy provedením změn Budovy poskytnuta peněžní kompenzace (náhrada) ve výši celkem 8.650.000,- Kč, a tedy že nájemce má vůči pronajímateli z tohoto titulu pohledávku výši celkem 8.650.000,- Kč (v této smlouvě jen „**Pohledávka nájemce**“), přičemž tato výše je pevná a konečná. Dále se smluvní strany dohodly, že veškeré náklady vynaložené nájemcem na změny Budovy jdoucí nad částku 8.650.000,- Kč nese výhradně nájemce (nad sjednané nájemné), za což není oprávněn požadovat od pronajímatele jakékoliv plnění ani za trvání nájemního vztahu a ani po jeho skončení. Mezi smluvními stranami je též nesporné, že o částku ve výši Pohledávky nájemce si pronajímatel navýší vstupní hodnotu Budovy, přičemž o převzetí technického zhodnocení ve stejné výši pronajímatelem bude smluvními stranami sepsán předávací protokol. Smluvní strany si též v této souvislosti potvrzují, že veškeré konstrukce a součásti pevně spojené s Budovou, které provedl a instaloval nájemcem do Budovy při provádění změn Budovy, jsou vlastnictvím pronajímatele.

5.4. Smluvní strany se dohodly, že Pohledávka nájemce ve výši 8.650.000,- Kč bude nájemci uspokojena pronajímatelem formou zápočtu proti pohledávkám pronajímatele z tohoto titulu:

- a) části Základního nájemného, která se hradí zápočtem dle ujednání odst. 4.4. písm. a), a dále
- b) Dalšího nájemného, které se hradí zápočtem dle ujednání odst. 4.7.,

a výlučně jen v případech uvedených v odst. 5.6. až odst. 5.10. má nájemce právo požadovat uspokojení Pohledávky nájemce v penězích.

5.5. Sjedná se, že nájemce není oprávněn provést jednostranný zápočet jakékoliv své případné pohledávky za pronajímatelem proti Pohledávce nájemce.

5.6. V případě, že nájem skončí výpovědí danou nájemcem z jiného důvodu, než že pronajímatel závažně porušil smlouvu, anebo výpovědí danou nájemcem bez uvedení důvodu, zavazuje se pronajímatel vyplatit nájemci částku ve výši 75% (slovy sedmdesát pět procent) neuspokojené části Pohledávky nájemce (tj. zůstatku jistiny Pohledávky nájemce), a to bezhotovostně nejpozději do 3 měsíců od skončení nájmu. Sjedná se, že částku ve výši 25% neuspokojené části Pohledávky nájemce není pronajímatel povinen ve zde uvedených případech skončení nájmu nájemci uhradit, a nájemce není oprávněn ji od pronajímatele požadovat, a nájemce se pro takový případ výslovně vzdává práva požadovat částku ve výši 25% neuspokojené části Pohledávky nájemce.

5.7. V případě, že nájem skončí výpovědí danou nájemcem (případně odstoupením od smlouvy nájemcem) z toho důvodu, že pronajímatel závažně porušil smlouvu, zavazuje se pronajímatel vyplatit nájemci 100% neuspokojené části Pohledávky nájemce, a to bezhotovostně nejpozději do 3 měsíců od skončení smlouvy.

5.8. V případě, že nájem skončí výpovědí danou pronajímatelem z jiného důvodu, než že nájemce závažně porušil smlouvu, anebo výpovědí danou pronajímatelem bez uvedení důvodu, zavazuje se pronajímatel vyplatit nájemci 100% neuspokojené části Pohledávky nájemce, a to bezhotovostně nejpozději do 3 měsíců od skončení smlouvy.

5.9. V případě, že nájem skončí v důsledku výpovědi dané pronajímatelem (popř. odstoupením od smlouvy pronajímatelem) z toho důvodu, že nájemce závažně porušil tuto smlouvu, není pronajímatel povinen nájemci vyplatit neuspokojenou část Pohledávky nájemce ani zčásti, a nájemce není oprávněn ji po pronajímateli požadovat a pro takový případ se nájemce výslovně vzdává práva požadovat uspokojení celé nesplacené části Pohledávky nájemce.

5.10. V případě, že nájem skončí z důvodu zániku Předmětu nájmu, přičemž Předmětu nájmu zanikne z důvodu (příčiny), za který nájemce nebude odpovídat, zavazuje se pronajímatel vyplatit nájemci částku ve výši 100% (slovy jedno sto procent) neuspokojené části Pohledávky nájemce, a to bezhotovostně nejpozději do 6 měsíců od skončení nájmu. Pokud však Předmět nájmu zanikne z důvodu (příčiny), za který nájemce bude odpovídat, zavazuje se pronajímatel vyplatit nájemci částku ve výši 50% (slovy padesát procent) neuspokojené části Pohledávky nájemce, a to bezhotovostně nejpozději do 12 měsíců od skončení nájmu, zatímco částku ve výši 50% (slovy padesát procent) neuspokojené části Pohledávky nájemce není pronajímatel povinen v tomto případě nájemci uhradit, a nájemce není oprávněn ji od pronajímatele požadovat, a nájemce se pro takový případ výslovně vzdává práva požadovat 50% neuspokojené části Pohledávky nájemce.

## VI.

### Další povinnosti a práva smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností.

6.1. Pronajímatel je povinen:

- a) přenechat Předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu;
- b) udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit ke sjednanému užívání, pro který byl pronajat (to nevyklučuje povinnosti nájemce sjednané v odst. 6.5.); porušení této povinnosti je považováno za závažné porušení smlouvy a důvod k výpovědi;
- c) zajistit nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu nájmu;
- d) provádět nezbytné opravy Předmětu nájmu vyjma těch, které je povinen provést nájemce;
- e) sjednat živelní pojištění Budovy;
- f) provádět na své náklady předepsané revize zařízení a rozvodů umístěných v/na Předmětu nájmu, u nichž to předpisy vyžadují, a včas odstraňovat zjištěné závady.

6.2. Pronajímatel neodpovídá za vady Předmětu nájmu, o kterých v době uzavření této smlouvy smluvní strany věděly a které nebrání užívání Předmětu nájmu, a ani za vady vyvolané provedením změn Budovy či se změnami Budovy přímo související. Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli, tedy bez předchozího souhlasu pronajímatele, Budovu či její část měnit.

6.3. Nájemce je povinen:

- a) užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář a jen ke sjednanému účelu;
- b) platit nájemné dle této smlouvy;
- c) oznámit pronajímateli, že Předmět nájmu má vadu, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání zjistit mohl, jinak odpovídá za vzniklou škodu;
- d) provádět na své náklady revize všech svých spotřebičů umístěných v/na Předmětu nájmu, u nichž to předpisy vyžadují, a včas odstraňovat zjištěné závady;
- e) dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické a hygienické předpisy, které se vztahují na užívání Předmětu nájmu či k provozní činnosti nájemce prováděné v Předmětu nájmu.

6.4. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu Předmětu nájmu, kterou má provést pronajímatel a kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání Předmětu nájmu. Nájemce v této souvislosti výslovně bere na vědomí, že pronajímatel má v plánu Budovu opatřit nástavbou a zavazuje se strpět stavební práce související s provedením takové nástavby, přičemž

pronajímatel se naopak zavazuje, že bude stavební práce provádět v součinnosti s nájemcem a takovým způsobem, aby co nejméně omezil výkon práva nájemce Předmět nájmu nerušeně užívat. Provádění stavebních prací, které nejsou zapříčiněny nezbytnou opravou je pronajímatel povinen nájemci oznámit alespoň 6 (šest) měsíců před započatím provádění prací.

6.5. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad úklid, veškerou údržbu a běžné opravy Nebytového prostoru, a udržovat ho v řádném stavu a provozuschopnosti. Běžnou opravou se rozumí zejména oprava, jejíž potřeba vznikla běžným užíváním, a/nebo kterou se odstraňují vady a následky poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu, ale nevede k technickému zhodnocení Budovy, a dále i oprava, jejíž cena v každém jednotlivém případě (na každou jednotlivou opravu) nepřesáhne částku (cena bez DPH) jednoho Základního nájemného, resp. měsíčního nájemného dle odst. 4.8. (rozhodující je výše Základního nájemného, resp. měsíčního nájemného dle odst. 4.8. v době, kdy bude běžná oprava dokončena); náklady na dopravu a jiné podobné nepřímé náklady související s opravou se do tohoto limitu nezapočítávají. Provádí-li se na Předmětu nájmu několik oprav, které spolu přímo souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na všechny takové související opravy.

6.6. Nájemce je povinen zajišťovat na svůj náklad veškerou údržbu a úklid pronajaté části Pozemku, a dále též udržovat čistotu na chodnicích a veřejně přístupných plochách v bezprostředním okolí Budovy (k vyloučení pochybností se stanoví, že údržbu takových ploch a chodníků včetně zimní údržby zajišťuje pronajímatel).

6.7. Uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k Předmětu nájmu nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení Předmětu nájmu či jeho části, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu v přiměřené době ne kratší 40 dnů, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání Předmětu nájmu nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas písemně oznámil.

6.8. Oznámí-li to pronajímatel předem nájemci v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku Předmětu nájmu, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě, hrozí-li nebezpečí z prodlení nebo má-li pronajímatel důvodné podezření, že nájemce porušuje tuto smlouvu.

6.9. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na Předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby, kterým nájemce vstup do Předmětu nájmu umožnil (např. zákazníci, zaměstnanci, dodavatelé apod.). Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu bez zbytečného odkladu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

6.10. Nájemce je povinen strpět parkování jednoho nákladního automobilu pronajímatele a umístění jednoho velkoobjemového kontejneru na části Pozemku tak, jak je vyznačeno schematicky na plánu, který tvoří přílohu č. 4 s tím, že mu za to nenáleží od pronajímatele jakékoliv náhrada, resp. toto bylo zohledněno ve výši nájemného. Dojde-li k porušení této povinnosti opakovaně v jednom kalendářním roce (tj. více než dvakrát), a to i přes nejméně dvě písemné výzvy ke zjednání nápravy, má se to za závažné porušení této smlouvy a důvod k výpovědi.

6.11. Pronajímatel se zavazuje sjednat a po celou dobu trvání této smlouvy udržovat pojištění Budovy pro případ jejího poškození či zničení živelnou událostí a též z odpovědnosti pronajímatele za škody vyplývající z vlastnictví Budovy (škody na životě, zdraví a majetku).

6.12. Nájemce se zavazuje sjednat a po celou dobu trvání této smlouvy udržovat pojištění odpovědnosti za škody vzniklé činnostmi nájemce (škody na životě, zdraví a majetku), a to s limitem

pojistného plnění stanoveným tak, aby postačoval na pokrytí všech škod, které mohou vzniknout na Předmětu nájmu (včetně jeho vybavení, zařízení a dalšího příslušenství, které je vlastnictvím pronajímatele), a to jak činností nájemce, tak i činností osob užívajících službu nájemce poskytované v Předmětu nájmu; ke dni 15.7.2020 činí tento minimální limit pojistného plnění podle dohody smluvních stran 1 000 000 Kč. Nájemce je povinen pojistnou smlouvu sjednat tak, aby pojistné plnění bylo vyplaceno ve prospěch pronajímatele v případě vzniku pojistné události (tj. aby bylo vinkulováno ve prospěch pronajímatele). Splnění povinností dle předchozích ujednání tohoto odstavce je nájemce povinen doložit pronajímateli do 15. 7. 2020 a poté kdykoliv do 15 dnů poté, kdy k tomu bude pronajímatelem vyzván. V případě, že nájemce ani přes dvě písemné výzvy nedoloží pronajímateli splnění povinnosti mít uzavřenou pojistnou smlouvu tak, jak se v tomto odstavci zavázal, jde o závažné porušení této smlouvy a důvod k výpovědi.

6.13. Oznámi-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu Předmětu nájmu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může Předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem ztěžovat užívání Nebytového prostoru nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby za podmínky, že takovou neužitelnost pronajímatel neodstraní v přiměřené době, ne kratší než 40 dnů po obdržení vyrozumění nájemce o takové skutečnosti, anebo pokud taková neužitelnost je takové povahy či rozsahu, že ve 40. denní lhůtě by být odstraněna nemohla.

6.14. Trvá-li oprava Předmětu nájmu nepřiměřeně dlouhou dobu nebo ztěžuje-li oprava užívání Předmětu nájmu nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného.

6.15. V případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušení nájemního práva újmou, může se ochrany domáhat nájemce sám.

6.16. Nájemce je oprávněn do Nebytového prostoru instalovat stroje a jiná výrobní zařízení sloužící k naplnění účelu nájmu. Tato zařízení zůstávají výlučným vlastnictvím nájemce, který nese veškeré náklady na jejich provoz a údržbu. Nájemce je povinen veškeré stroje a výrobní zařízení umístěné v Nebytovém prostoru na svůj náklad pojistit.

## VII.

### Přechod nájmu

7.1. Změní-li se vlastník Předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z této smlouvy na nového vlastníka. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník Předmětu nájmu.

7.2. Nájemce může převést tuto smlouvu, tzn. práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

## VIII.

### Postup při skončení nájmu

8.1. Nájem založený touto smlouvou skončí:

- a) písemnou dohodou smluvních stran;
- b) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran;
- c) zánikem nájemce bez právního nástupce;
- d) zánikem Budovy.

8.2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v době do 31. 12. 2035 pouze v případě, že nájemce poruší tuto smlouvu závažným způsobem, tedy zejména, kdy:

- a) nájemce je v prodlení se zaplacením nájemného, a to
  - v období vymezeném v odst. 4.4. ve výši nejméně trojnásobku té části Základního nájemného, která se hradí dle ujednání odst. 4.4. písm. b) v penězích, a to po dobu delší než 3 (tři) měsíce, a
  - v období vymezeném v odst. 4.7. ve výši nejméně jednoho měsíčního nájemného sjednaného dle odst. 4.7., a to po dobu delší než 2 (dva) měsíce, a to přestože byl o zaplacení pronajímatelem písemně upomenut a byla mu poskytnuta dodatečné doba k zaplacení v délce nejméně 10 dnů od odeslání upomínky;
- b) nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem, a k písemné výzvě pronajímatele nezjedná nápravu v přiměřené době, ne kratší než 10 dnů od doručení výzvy;
- c) nastane případ (důvod výpovědi) uvedený v odst. 1.8.;
- d) nájemce provede stavební úpravy Předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele a neodstraní je do 40 dnů poté, co ho k tomu pronajímatel písemně vyzval;
- e) nastane případ (důvod výpovědi) uvedený v odst. 6.10.;
- f) nastane případ (důvod výpovědi) uvedený v odst. 6.12.;
- g) nájemce užívá Předmět nájmu takovým způsobem, že ho opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem anebo hrozí zničení Předmětu nájmu či jeho části, a k písemné výzvě pronajímatele nezjedná nápravu v přiměřené době, ne kratší než 10 dnů od doručení výzvy, přičemž v tomto případě lze nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Sjednává se, že pro účely této smlouvy se za závažné porušení smlouvy nájemcem a důvod k výpovědi ze strany pronajímatele, a to i bez výpovědní doby, rozumí též případ, kdy:

- a) nájemce na sebe podá insolvenční návrh anebo kdy insolvenční soud vydá rozhodnutí, kterým vyhlásí úpadek nájemce k návrhu pronajímatele či některého z věřitelů nájemce; v takovém případě lze dát výpověď i bez výpovědní doby;
- b) soud pravomocně rozhodne o zrušení nájemce s likvidací (zejména z důvodů uvedených v ust. § 172 obč. zák.).

V případě výpovědi dané z důvodu závažného porušení smlouvy ze strany nájemce činí výpovědní doba 3 (tři) měsíce vyjma případů, kdy je ve smlouvě výslovně ujednáno, že lze nájem vypovědět i bez výpovědní doby.

8.3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v době od 1. 1. 2036 z důvodů závažného porušení smlouvy ze strany nájemce, jakož i z jiného důvodu či bez uvedení důvodu.

V případě, že pronajímatel vypoví tuto smlouvu v době od 1. 1. 2036:

- a) z důvodů, že nájemce tuto smlouvu porušuje závažným způsobem, sjednává se výpovědní doba v délce 3 (tři) měsíců vyjma případů, kdy je ve smlouvě výslovně ujednáno, že lze nájem vypovědět i bez výpovědní doby;
- b) bez uvedení důvodu anebo z jiného důvodu než, že nájemce porušuje tuto smlouvu závažným způsobem, sjednává se výpovědní doba v délce 12 (dvanácti) měsíců.

8.4. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v době do 31. 12. 2035 pouze v případě, že pronajímatel porušuje tuto smlouvu závažným způsobem, tedy zejména v případě, kdy:

- a) pronajímatel poruší povinnost sjednanou v odst. 6.1. písm. b);
- b) nastane případ (důvod výpovědi) uvedený v odst. 6.7.;
- c) nastane případ (důvod výpovědi) uvedený v odst. 6.13.;

Dále je nájemce oprávněn v době do 31. 12. 2035 nájem vypovědět i v případě (z důvodu) uvedeném v odst. 8.6.

V případě výpovědi dané z důvodu závažného porušení smlouvy ze strany pronajímatele činí výpovědní doba 3 (tři) měsíce vyjma případů, kdy je ve smlouvě výslovně ujednáno, že lze nájem vypovědět i bez výpovědní doby.

8.5. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v době od 1. 1. 2036 z důvodů závažného porušení smlouvy ze strany pronajímatele, jakož i z jiného důvodu či bez uvedení důvodu.

V případě, že nájemce vypoví tuto smlouvu v době od 1. 1. 2036:

- a) z důvodů, že pronajímatel tuto smlouvu porušuje závažným způsobem, sjednává se výpovědní doba v délce 3 (tři) měsíců vyjma případů, kdy je ve smlouvě výslovně ujednáno, že lze nájem vypovědět i bez výpovědní doby;
- b) bez uvedení důvodu anebo z jiného důvodu než, že pronajímatel porušuje tuto smlouvu závažným způsobem, sjednává se výpovědní doba v délce 12 (dvanácti) měsíců.

Dále je nájemce oprávněn i v době od 1. 1. 2036 nájem vypovědět v případě (z důvodu) uvedeném v odst. 8.6.

8.6. Zanikne-li Předmět nájmu, nájem skončí. Zanikne-li Předmět nájmu pouze zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

8.7. Výpověď musí být vždy písemná. Ve výpovědi musí být vždy uveden výpovědní důvod, anebo z výpovědi dané po 1. 1. 2035 musí jednoznačně vyplývat, že se jedná o výpověď danou bez nutnosti výpovědní důvod uvádět (tj. s výpovědní dobou v délce 12 měsíců). Výpovědní doba počíná běžet ode dne, kdy výpověď byla doručena druhé smluvní straně. Sjednává se, že se vylučuje právo vznést proti výpovědi námitky.

8.8. Vyklidí-li nájemce Předmět nájmu v souladu s výpovědí danou mu pronajímatelem, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

8.9. Předmět nájmu předá nájemce pronajímateli nejpozději v den, ke kterému nájemní vztah skončí, a to ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě, jakož i s přihlédnutím ke všem stavebním úpravám a změnám, které nájemce na/v Předmětu nájmu provedl se souhlasem pronajímatele. Nejpozději v den skončení nájmu odstraní nájemce i vývěsní štít, popř. i další znamení, kterými Budovu opatřil. O předání Předmětu nájmu bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran. Součástí předávacího protokolu bude popis stavu Předmětu nájmu, stav příslušných měřidel a soupis případných škod či nadměrného opotřebení způsobených na Předmětu nájmu, za které odpovídá nájemce.

8.10. Zařízení a předměty upevněné nájemcem ve zdech, podlaze a stropu Budovy, které nelze odstranit bez snížení hodnoty nebo bez poškození Nebytového prostoru, resp. Budovy, přecházejí jejich upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele jako součást Budovy; v případě zařízení a předmětů, jež se staly součástí Budovy v rámci provedení změn Budovy, platí bez výjimky ujednání odst.5.3. věta poslední.

8.11. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu odstranit v Předmětu nájmu stavební úpravy, které provedl bez písemného souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění takových změn nežadá. Nájemce však není oprávněn žádat od pronajímatele v této souvislosti vyrovnání, a to i kdyby se takovými úpravami a změnami hodnota Předmětu nájmu, resp. Budovy zvýšila. Pronajímatel však může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty Předmětu nájmu, resp. Budovy, které bylo způsobeno změnami Předmětu nájmu provedenými nájemcem bez písemného souhlasu pronajímatele.

8.12. Neodevzdá-li nájemce Předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu, má pronajímatel právo na náhradu ve výši posledního nájemného, a to až do dne, kdy nájemce Předmět nájmu skutečně odevzdá.

8.13. Zůstane-li po skončení nájmu na/v Předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o takovou věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

8.14. Vylučuje se právo nájemce požadovat náhradu za převzetí zákaznické základny při skončení nájmu.

8.15. Sjednává se, že na sebe smluvní strany přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 obč. zákoníku.

8.16. Vylučuje se dle dohody smluvních stran užití ust. § 2312 obč. zák.

## IX.

### Smluvní pokuty

9.1. V případě prodlení s platbou nájemného či jakoukoliv jinou peněžitou platbou se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2% dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

9.2. V případě, že nájemce bude využívat Předmět nájmu k jinému účelu, nežli bylo sjednáno v této smlouvě, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši jeden a půl násobku jednoho Základního nájemného, resp. jednoho měsíčního nájemného dle odst. 4.8. (rozhodná je výše v době, kdy došlo k porušení povinnosti), a to za každý i započatý kalendářní měsíc, v kterém byl Předmět nájmu užíván v rozporu se sjednaným účelem.

9.3. V případě, že nájemce přeruší nebo ukončí poskytování služeb uvedených v odst. 2.1. a/nebo 2.2. této smlouvy, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/10 (jedné desetiny) jednoho Základního nájemného, resp. jednoho měsíčního nájemného dle odst. 4.8. (rozhodná je výše v době, kdy došlo k porušení povinnosti), a to za každý i započatý den, kdy služby nebyly poskytovány; to neplatí, pokud k přerušení nebo ukončení došlo z důvodu nikoliv na straně nájemce včetně důvodu vyšší moci (za vyšší moc se považuje i epidemie), nebo se jedná o plánované přerušení poskytování služeb, které bylo řádně písemně ohlášeno pronajímateli alespoň 7 (sedm) dní předem, a které nebude v jednom kalendářním roce trvat (v součtu všech dnů) déle nežli 25 dní.

9.4. Smluvní pokutu je nájemce povinen uhradit do 30 dnů od doručení výzvy pronajímatele k úhradě smluvní pokuty.

9.5. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká nárok pronajímatele na náhradu případné škody přesahující smluvní pokutu."

#### 4. Článek IX. Smlouvy se nově čísluje jako článek X.

V článku IX. Smlouvy (nově článku X.) se první (nečíslovaný) odstavec začínající slovy „Vztahy, které ...“ nemění, pouze se označuje jako odstavec 10.1.

V článku IX. Smlouvy (nově článku X.) se druhý (nečíslovaný) odstavec začínající slovy „*K jednání o věcech ...*“ nemění, pouze se označuje jako odst. 10.2. a doplňuje se u jména Angela Morávková před jméno titul „*Ing.*“.

V článku IX. Smlouvy (nově článku X.) se třetí (nečíslovaný) odstavec začínající slovy „*Stane-li se nebo bude-li ...*“ nemění, pouze se označuje jako odst. 10.3.

V článku IX. Smlouvy (nově článku X.) se čtvrtý (nečíslovaný) odstavec začínající slovy „*Tato smlouva může být měněna...*“ nemění, pouze se označuje jako odst. 10.4.

V článku IX. Smlouvy (nově článku X.) se pátý až poslední (nečíslovaný) odstavec, tj. text začínající slovy „*Tato smlouva je výrazem...*“ a končící slovy „*...obdrží po jednom vyhotovení*“ mění tak, že se tento text nahrazuje novým znění takto:

„10.5. Přílohy této smlouvy jsou:

- Příloha č. 1*      *schematické vyznačení Nebytového prostoru v Budově*
- Příloha č. 2*      *Plánek Nebytového prostoru po dokončení změn Budovy*
- Příloha č. 3*      *pronajaté části pozemku parc. č. 101/2 k.ú. Koloděje*
- Příloha č. 4*      *část pozemku parc. č. 101/2 k.ú. Koloděje vyhrazená pro parkování nákl. vozidla a pro umístění kontejneru pronajímatele*

10.6. Smlouva je výrazem svobodné vůle obou smluvních stran a nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

10.7. Tato smlouva byla sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.5. Příloha č. 1 Smlouvy, kde je specifikace pronajatých prostor, se mění tak, že se nahrazuje novou Přílohou č. 1 a Přílohou č. 2, které jsou připojeny k tomuto dodatku. Ke Smlouvě se nově připojuje Příloha č. 3 a č. 4 ve znění, která jsou připojena k tomuto dodatku.“

### **Článek III.**

#### **Potvrzení smluvních stran**

1. Smluvní strany si podpisem tohoto dodatku vzájemně potvrzují, že smluvní pokuta za prodlení nájemce s dokončením stavebních úprav pronajatého prostoru, resp. Budovy, kterou pronajímatel uplatnil u nájemce dle ujednání čl. VIII čtvrtého (nečíslovaného) odstavce Smlouvy za dobu prodlení od 8. 7. 2019 do 31. 12. 2019 byla nájemcem v plné výši uhrazena, a dále si potvrzují, že za dobu prodlení od 1. 1. 2020 do 30.6.2020 není nájemce povinen smluvní pokutu hradit na základě rozhodnutí Zastupitelstva městské části Praha – Koloděje ze dne 1.7.2020 č 3/10/2020.
2. Pronajímatel podpisem tohoto dodatku potvrzuje, že ke dni podpisu tohoto dodatku pronajímatel nemá vůči nájemci nárok na zaplacení jiné smluvní pokuty než té, která je uvedena v odst. 1. písm. b) tohoto článku dodatku.
3. Smluvní strany si podpisem tohoto dodatku potvrzují, že nájemné za dobu od 8. 7. 2019 do podpisu tohoto dodatku bylo nájemcem uhrazeno plně v souladu s jejich dohodou,

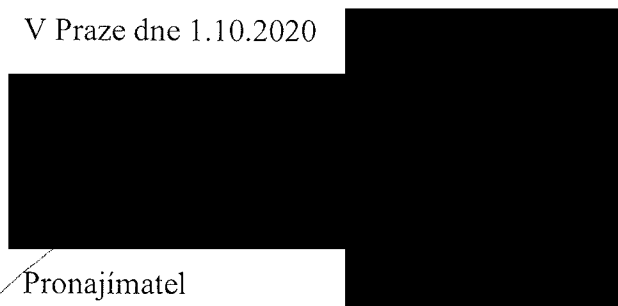


resp. se Smlouvou, a tedy že nájemce ke dni podpisu tohoto dodatku pronajímateli na nájemném ničeho nedluží.

#### **Článek IV. Závěrečná ustanovení**

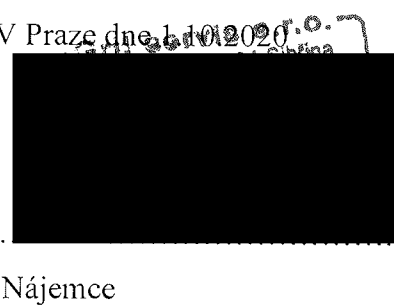
1. Tento dodatek se uzavírá ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden.
2. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.8.2020, nejdříve však dnem, kdy bude zveřejněn v registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
3. Záměr změnit Smlouvu v intencích tohoto dodatku byl zveřejněn na úřední desce ÚMČ Praha – Koloděje od 4.6.2020 do 18.6.2020
4. V příloze tohoto dodatku jako jeho nedílné součásti je úplné znění Smlouvy, ve kterém jsou zapracovány změny sjednané v tomto dodatku, přičemž součástí úplného znění Smlouvy a tedy i dodatku je též
  - Příloha č. 1 schematické vyznačení pronajatého prostoru v Budově
  - Příloha č. 2 Plánek pronajatého prostoru po dokončení změn Budovy
  - Příloha č. 3 pronajaté části pozemku parc. č. 101/2 k.ú. Koloděje
  - Příloha č. 4 část pozemku parc. č. 101/2 k.ú. Koloděje vyhrazená pro parkování nákl. vozidla a pro umístění kontejneru pronajímatele
5. Tento Dodatek je výrazem svobodné vůle smluvních stran, což podpisem smluvní strany stvrzují.

V Praze dne 1.10.2020



Pronajímatel

V Praze dne 1.10.2020



Nájemce



## SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

Městská část Praha Koloděje  
se sídlem K Jízdárně 9, 190 16 Praha-Koloděje  
IČ: 00240338  
na straně jedné (dále jen jako „**pronajímatel**“)

a

Gril servis s.r.o.  
se sídlem Kolodějská 14, 250 84 Sibřina - Stupice  
IČ: 27381480  
na straně druhé (dále jen jako „**nájemce**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku:

### I.

#### Předmět a účel nájmu

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že mu v souladu s ust. §19 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, byly svěřeny do správy tyto nemovité věci v katastrálním území Koloděje, obec Praha:
  - a) pozemek parc. č. **101/3** v kat. úz. Koloděje, obec Praha, jehož součástí je budova čp. 250 (dále jen „**Budova**“), a dále
  - b) pozemek parc. č. **101/2** v kat. úz. Koloděje, obec Praha (dále jen „**Pozemek**“).Vlastníkem shora uvedených nemovitých věcí je hlavní město Praha, přičemž v souladu s ust. §18 odst. 3 písm. d) a §34 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, vykonává pronajímatel při nakládání se svěřeným majetkem hlavního města Prahy práva a povinnosti vlastníka v rozsahu vymezeném citovaným zákonem a Statutem hlavního města Prahy.
- 1.2. V Budově se nachází nebytový prostor, jehož poloha v Budově je vyznačena schematicky v **příloze č. 1** této smlouvy, a jehož plánek je v **příloze č. 2** této smlouvy. Tento nebytový prostor lze užívat v souladu s kolaudačním rozhodnutím vydaným Úřadem městské části Praha 21, odborem výstavby dne 18.9.2020 č.j. UMCP21/11946/2020/SU/Hav. (dále jen „**Kolaudačním souhlas**“).
- 1.3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do dočasného užívání – nájmu:
  - a) nebytový prostor umístěný v Budově, který je specifikován v odst. 1.2. (dále jen „**Nebytový prostor**“ či „**Nebytové prostory**“), a dále
  - b) část Pozemku, která jsou vyznačena schematicky na plánu, jenž tvoří **přílohu č. 3** této smlouvy pod označením „předzahrádka“,  
a počínaje dnem 1.10.2020 dále též
  - c) části Pozemku, které jsou vyznačeny schematicky na plánu, jenž tvoří **přílohu č. 3** této smlouvy, pod označením „manipulační plocha, parkování“,  
(dále jen „**Předmět nájmu**“), a nájemce Předmět nájmu od pronajímatele do dočasného užívání přijímá, to vše za dále sjednaných podmínek.

1.4. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat ke svému podnikání, přičemž Nebytový prostor je oprávněn užívat pouze v souladu s Kolaudačním souhlasem, a to k tomuto účelu:

- provozování prodejny potravin;
- provozování výroby uzenin a bourárny masa;
- provozování kavárny;
- provozování prodejny květin či jiných dárkových předmětů;
- provozování teplé kuchyně (včetně jídelny).

Pronajaté části Pozemku je nájemce oprávněn užívat jako „předzahrádku“, pro účely zásobování, jako manipulační plochu a též jako plochu pro parkování vozidel nájemce vždy tak, jak je schematicky vyznačeno na plánu, který tvoří **přílohu č. 3** této smlouvy.

1.5. Nájemce prohlašuje, že mu byl ke dni uzavření této smlouvy znám stav Předmět nájmu, jakož i potřeba jej s ohledem na zhoršený stavebně technický stav opravit a též stavebně upravit tak, aby ho nájemce mohl plně využívat ke sjednanému účelu. Nájemce dále prohlašuje, že je mu dobře znám též stav Předmětu nájmu ke dni vydání Kolaudačního souhlasu.

1.6. Nájemce nemá právo v Předmětu nájmu bydlet či provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu výše sjednaného anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změnila jen nepodstatně (např. prodej jiného sortimentu), ovšem nájemce není oprávněn provozovat v Předmětu nájmu činnosti, které by mohly hlukem, prachem, zápachem nebo jinými imisemi obtěžovat okolí nad míru obvyklou.

1.7. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s umístěním osvětleného vývěsního štítu na Budově, a to za podmínky, že tento vývěsní štít bude schválen příslušným obecním úřadem, bude obsahovat pouze údaje a logo nájemce či podnájemců. V případě, že bude takový vývěsní štít osvětlen, zavazuje se nájemce, že takové osvětlení bude v provozu pouze v rozmezí mezi 6.00 až 21.00 hod.

1.8. Nájemce je oprávněn dát se souhlasem pronajímatele část Nebytového prostoru do podnájmu třetí osobě za podmínky, že bude zachován výše uvedený účel nájmu. Pronajímatel se zavazuje souhlas bezdůvodně neodpírat. Nájemce není oprávněn dát do podnájmu Nebytový prostor jako celek nebo jeho podstatnou část (více nežli 50% podlahové plochy Nebytového prostoru). Umožní-li nájemce užívat Předmět nájmu třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby ho užíval sám.

1.9. Neoprávněná změna způsobu využití Předmětu nájmu, stejně jako porušení odst. 1.8. nájemcem v souvislosti s případným podnájemem Předmětu nájmu, resp. jeho části, se považují za závažné porušení smlouvy a důvod k výpovědi.

## II.

### Povinnosti nájemce související s účelem nájmu

2.1. Nájemce se zavazuje ne později nežli do 3 měsíců od podpisu této smlouvy zajistit v rámci Nebytového prostoru provizorní službu prodeje základních potravin v rozsahu:

- prodej čerstvého pečiva,
- prodej ovoce a zeleniny,
- prodej alespoň balených masných výrobků.

Provizorní prodej potravin bude zajištěn ve všední dny alespoň od 7.00 do 18.00 hod a v sobotu a neděli od 8.00 do 12.00 hod. V případě zajištění provizorního prodeje je pronajímatel srozuměn s tím, že prodej bude zajištěn pouze v malé části pronajatých Prostor a může být dle potřeby na dobu nezbytně nutnou přerušen z důvodu provádění stavebních prací na nemovitosti.

2.2. Nájemce se zavazuje ne později nežli do 6 měsíců od podpisu této smlouvy zajistit prodej celého sortimentu potravin. Službou prodeje celého sortimentu potravin se rozumí:

- každodenní prodej čerstvého pečiva;
- prodej čerstvého ovoce a zeleniny;
- každodenní prodej nebalených masných výrobků;
- každodenní prodej dalších potravin denní potřeby (brambory, mléko, máslo, olej apod.);

Prodej potravin bude zajištěn v pracovní dny alespoň od 7.00 do 18.00 hod a v sobotu alespoň od 8.00 do 12.00 hod.

- 2.3. V případě, že v odst. 2.1. anebo 2.2. uvedená služba nebude ze strany nájemce řádně poskytována 5 (pět) po sobě jdoucích dní, anebo výpadky v jejím poskytování budou opakované a celkem (v součtu) v průběhu jednoho kalendářního roku budou trvat více než 25 dnů, má se za to, že nájemce porušil tuto smlouvu závažným způsobem a je dán důvod k výpovědi.

### III.

#### Trvání nájmu

- 3.1. Pronajímatel přenechává nájemci Předmět nájmu na dobu neurčitou od 7. 1. 2019.
- 3.2. Skončení nájemního vztahu je upraveno v článku VIII.

### IV.

#### Nájemné, platby za služby

- 4.1. Po období prvních 6 měsíců ode dne podpisu této smlouvy, tj. do 7. 7. 2019 je nájemce od placení nájemného osvobozen.
- 4.2. Pro období od 8. 7. 2019 do ..... se nájemné sjednává ve výši **30.000,- Kč** (slovy třicet tisíc korun českých) měsíčně. Nájemné je splatné do 15. dne měsíce, za který se platí, a to na účet pronajímatele.
- 4.3. Pro období od ..... do 31. 12. 2020 se nájemné sjednává ve výši **31.000,- Kč** (slovy třicet jedna tisíc korun českých) měsíčně. Nájemné je splatné do 15. dne měsíce, za který se platí, a to na účet pronajímatele.
- 4.4. V období od 1. 1. 2021 do posledního dne měsíce, ve kterém bude zcela uspokojena Pohledávka nájemce specifikovaná v odst. 5.3. (dále jen „Pohledávka nájemce“), je nájemce povinen za každý měsíc trvání nájemního vztahu uhradit nájemné vypočtené jako součet:
- a) **částky ve výši 31.000,- Kč**, která je splatná dle ujednání odst. 4.5. a odst. 4.6. (dále jen „**Základní nájemné**“), přičemž tato částka se za trvání nájemního vztahu navyšuje podle inflační doložky sjednané v odst. 4.9., a
- b) **částky ve výši 1/12** (slovy jedné dvanáctiny) **níže v tabulce uvedené částky, a to vždy dle toho, o který kalendářní rok trvání nájemního vztahu se jedná** (tj. za měsíce kterého roku se tato částka hradí), přičemž tato částka je splatná dle ujednání odst. 4.7. a za trvání nájemního vztahu se dle inflační doložky sjednané v odst. 4.9. navyšuje (dále jen „**Další nájemné**“):

rok	částka (za rok) <sup>*)</sup>
2021	173 000 Kč
2022	169 540 Kč
2023	166 149 Kč
2024	162 826 Kč
2025	159 570 Kč
2026	156 378 Kč
2027	153 251 Kč
2028	150 186 Kč

2029	147 182 Kč
2030	144 238 Kč
2031	141 354 Kč
2032	138 527 Kč
2033	135 756 Kč
2034	133 041 Kč
2035	130 380 Kč
2036	127 772 Kč
2037	125 217 Kč
2038	122 713 Kč
2039	120 258 Kč

*\*) po úplném uspokojení Pohledávky nájemce se nájemné stanoví dle odst. 4.8., a to i kdyby se jednalo o měsíc v kalendářním roce, který je ve shora uvedené tabulce uveden*

- 4.5. Smluvní strany se dohodly, že Základní nájemné sjednané v odst. 4.4. písm. a) je splatné takto:
- částka ve výši **25.000,- Kč** (slovy dvacet pět tisíc korun českých) je splatná zápočtem proti Pohledávce nájemce, a
  - částka ve výši **6.000,- Kč** (slovy šest tisíc korun českých) je splatná vždy do 15. dne měsíce, za který se platí, a to na účet pronajímatele.
- 4.6. Část Základního nájemného, která se dle ujednání odst. 4.5. písm. a) hradí zápočtem proti Pohledávce nájemce, je za všechny měsíce jednoho kalendářního roku splatná k poslednímu dni daného kalendářního roku (tj. roku, za jehož měsíce se hradí), tedy se i zápočet části Základního nájemného za všechny měsíce daného kalendářního roku proti Pohledávce nájemce provede s účinky ke dni 31.12. tohoto roku, není-li dále v tomto odstavci sjednáno jinak. Pokud však nájemní vztah skončí v průběhu kalendářního roku, je daná část Základního nájemného za všechny měsíce, kdy v daném kalendářním roce nájemní vztah trval, splatná poslední den trvání nájemního vztahu, a tedy se i zápočet provede s účinky ke stejnému dni. V posledním měsíci období vymezeném v odst. 4.4. je pak daná část Základního nájemného splatná k jeho poslednímu dni, a tedy se i zápočet provede s účinky ke stejnému dni; nebude-li v posledním měsíci postačovat neuspokojená část Pohledávky nájemce na úhradu celé části Základního nájemného, která se dle ujednání odst. 4.4. písm. a) hradí zápočtem, je nájemcem povinen doplatit tuto část Základního nájemného do plné výše v penězích, a to do konce daného měsíce.
- 4.7. Smluvní strany jsou si vědomy, že v důsledku užívání Nebytového prostoru nájemcem bude postupně docházet k opotřebení (mimo jiné) i těch součástí Budovy, které byly provedeny v rámci změn Budovy ve smyslu odst. 5.2., přičemž se zčásti jedná o součásti s kratší dobou životnosti, a proto se dohodly, že v období vymezeném v odst. 4.4. bude vedle Základního nájemného nájemce hradit i Další nájemné dle ujednání odst. 4.4. písm. b).

Další nájemné, které se hradí zápočtem proti Pohledávce nájemce, je za všechny měsíce jednoho kalendářního roku splatné k poslednímu dni daného kalendářního roku (tj. roku, za jehož měsíce se hradí), tedy se i příslušný zápočet Další nájemného za všechny měsíce téhož kalendářního roku proti Pohledávce nájemce provede s účinky ke dni 31.12. tohoto roku, není-li dále v tomto odstavci sjednáno jinak. Pokud však nájemní vztah skončí v průběhu kalendářního roku, je Další nájemné za všechny měsíce, kdy v daném kalendářním roce nájemní vztah trval, splatné poslední den trvání nájemního vztahu, a tedy se i zápočet provede s účinky ke stejnému dni. V posledním měsíci období vymezeném v odst. 4.4. je pak Další nájemné splatné v jeho poslední den, a tedy se i zápočet provede s účinky ke stejnému dni; nebude-li v posledním měsíci postačovat

neuspokojená část Pohledávky nájemce na úhradu Dalšího nájemného, není nájemce povinen v tomto měsíci Další nájemné dopláct v penězích.

- 4.8. V období od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bude Pohledávka nájemce zcela uspokojena, se nájemné sjednává ve stejné výši, kolik bude činit Základní nájemné v posledním měsíci období, jež je vymezeno v odst. 4.4., tj. v měsíci, ve kterém dojde k uspokojení poslední části Pohledávky nájemce.
- 4.9. Pronajímatel je počínaje rokem 2023 oprávněn Základní nájemné zvyšovat o průměrnou roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Takové zvýšení může být provedeno vždy jen jednou ročně a musí být nájemci oznámeno písemně do 31. 3. příslušného roku. Zvýšené Základní nájemné bude nájemcem hrazeno poprvé za měsíc následující po měsíci, kdy bylo takové navýšení nájemci pronajímatelem oznámeno. K vyloučení pochybností se stanoví, že dojde-li k navýšení Základního nájemného, navýší se obě jeho částky uvedené v odst. 4.5. pod písm. a) a písm. b), a dále že na základě zde sjednané inflační doložky nelze požadovat snížení Základního nájemného. Také v období vymezeném v odst. 4.8. bude pronajímatel oprávněn navyšovat měsíční nájemné podle inflační doložky sjednané v tomto odstavci smlouvy.
- 4.10. Pronajímatel nezajišťuje nájemci žádné služby spojené s užíváním Předmětu nájmu.
- 4.11. Dodávku elektrické energie do Nebytového prostoru, jakož i svoz a likvidaci komunálního odpadu, čištění komínů, dodávku vody a odvod odpadních vody (vodné, stočné) a případně i další služby, si zajistí nájemce přímým smluvním vztahem s příslušnými dodavateli. Náklady za tyto dodávky a spotřeby hradí nájemce ze svého.
- 4.12. Účtem pronajímatele je účet č. 9021-2000711389/0800.
- 4.13. Sjednává se, že nájemce není oprávněn nájemné a ani jakékoliv jiné své případné pohledávky za pronajímatelem hradit jednostranným zápočtem.

## V.

### Investice nájemce do oprav a stavebních úprav Budovy

- 5.1. Nájemce se při uzavření této smlouvy zavázal provést v Budově na svůj náklad "investici" ve výši cca. 4 mil. Kč (z důvodů uvedených v odst. 1.5. věta první), a tato se měla vypořádat podle těchto pravidel (cit.):

*„Nájemce se zavazuje do nemovitosti investovat částku ve výši cca 4 mil Kč- bude ještě upřesněno do 20. 2. 2019 Nájemce investici provede na základě projektové dokumentace, kterou je povinen pronajímateli předložit do 20. 2. 2019. Po schválení pronajímatelem se projektová dokumentace stane přílohou č. 2 této smlouvy.*

*Nájemce se zavazuje, že stavební práce související s investicí uvedenou v předchozím odstavci dokončí nejpozději do 6 měsíců od podpisu této smlouvy. Nájemce se rovněž zavazuje, že veškeré stavební práce budou probíhat řádným způsobem a výhradně na základě platného stavebního povolení, pokud je takového povolení dle platné právní úpravy zapotřebí. Nájemce není oprávněn v průběhu stavebních prací vykonávat hlučné práce ve dny pracovního klidu a v ostatní dny v době od 20.00 hod do 6.00 hod.*

*Neprovedení stavebních prací v rozsahu stanoveném přílohou č. 2 této smlouvy (při zohlednění nutných víceprací a méněprací), nebo nedokončení stavebních prací ani do 30 dní od uplynutí termínu uvedeného v předchozím odstavci se považuje za závažné porušení smlouvy ze strany nájemce.“*

*V případě, že nájemce zjistí, že nemovitost neodpovídá stavu uvedenému v této smlouvě a bude požadovat odstranění vad nemovitosti ze strany pronajímatele či provedení investic ze strany pronajímatele, je povinen takový požadavek oznámit pronajímateli do 90 dnů od podpisu této smlouvy, jinak není pronajímatel povinen takovému požadavku vyhovět. Tím není dotčena*

*odpovědnost pronajímatele za zhoršení stavu nemovitosti v průběhu trvání nájmu, které nebylo přímo či nepřímo zapříčiněno nájemcem.*

*Smluvní strany se dohodly, že investice nájemce do opravy a zlepšení stavu nemovitosti bude umořena formou slevy z nájemného ve výši 20.000 Kč měsíčně. Sleva bude nájemci poskytována do doby celkového umoření jím provedené investice při zohlednění postupného snížení hodnoty této investice v důsledku opotřebení nemovitosti při jejím užívání nájemcem. Strany se dohodly, že hodnota investice nájemce se bude takto snižovat o 2% za každý kalendářní rok. V posledním měsíci umořování bude sleva činit zůstatkovou hodnotu investice.“*

- 5.2. Na základě smluvních ustanovení citovaných v odst. 5.1. provedl nájemce po uzavření smlouvy na své náklady opravy a stavební úpravy (změny) Budovy dle projektové dokumentace vypracované [REDAKCE] (dále jen „**projektová dokumentace**“), jež byla podkladem pro vydání rozhodnutí (stavebního povolení) Úřadem městské části Praha 21, odborem výstavby č.j. UMCP21/03144/2020/SU/Hav, sp. zn. SZ/UMCP21/00817/2020/SU/Hav (veškeré tyto opravy a stavební úpravy jsou v této smlouvě označeny jen jako „**změny Budovy**“). Užívání Budovy bylo po dokončení změn Budovy povoleno Kolaudačním souhlasem.
- 5.3. Protože změny Budovy byly sice provedeny na základě projektové dokumentace, ale došlo k podstatnému překročení původního odhadu výše těchto nákladů, byl na základě dohody smluvních stran vypracován znalecký posudek znaleckým ústavem Pražská znalecká kancelář s.r.o. dne 15. 5. 2020 pod č. 894-49/2020, z jehož závěrů vyplynulo, že provedením změn Budovy nákladem nájemce se hodnota Budovy zvýšila o 8.650.000,- Kč. Smluvní strany si proto sjednávají, že nájemci bude ze strany pronajímatele za zhodnocení Budovy provedením změn Budovy poskytnuta peněžní kompenzace (náhrada) ve výši celkem 8.650.000,- Kč, a tedy že nájemce má vůči pronajímateli z tohoto titulu pohledávku výši celkem 8.650.000,- Kč (v této smlouvě jen „**Pohledávka nájemce**“), přičemž tato výše je pevná a konečná. Dále se smluvní strany dohodly, že veškeré náklady vynaložené nájemcem na změny Budovy jdoucí nad částku 8.650.000,- Kč nese výhradně nájemce (nad sjednané nájemné), za což není oprávněn požadovat od pronajímatele jakékoliv plnění ani za trvání nájemního vztahu a ani po jeho skončení. Mezi smluvními stranami je též nesporné, že o částku ve výši Pohledávky nájemce si pronajímatel navýší vstupní hodnotu Budovy, přičemž o převzetí technického zhodnocení ve stejné výši pronajímatelem bude smluvními stranami sepsán předávací protokol. Smluvní strany si též v této souvislosti potvrzují, že veškeré konstrukce a součásti pevně spojené s Budovou, které provedl a instaloval nájemcem do Budovy při provádění změn Budovy, jsou vlastnictvím pronajímatele.
- 5.4. Smluvní strany se dohodly, že Pohledávka nájemce ve výši 8.650.000,- Kč bude nájemci uspokojena pronajímatelem formou zápočtu proti pohledávkám pronajímatele z tohoto titulu:
  - a) částí Základního nájemného, která se hradí zápočtem dle ujednání odst. 4.4. písm. a), a dále
  - b) Dalšího nájemného, které se hradí zápočtem dle ujednání odst. 4.7.,a výlučně jen v případech uvedených v odst. 5.6. až odst. 5.10. má nájemce právo požadovat uspokojení Pohledávky nájemce v penězích.
- 5.5. Sjedná se, že nájemce není oprávněn provést jednostranný zápočet jakékoliv své případné pohledávky za pronajímatelem proti Pohledávce nájemce.
- 5.6. V případě, že nájem skončí výpovědí danou nájemcem z jiného důvodu, než že pronajímatel závažně porušil smlouvu, anebo výpovědí danou nájemcem bez uvedení důvodu, zavazuje se pronajímatel vyplatit nájemci částku ve výši 75% (slovy sedmdesát pět procent) neuspokojené části Pohledávky nájemce (tj. zůstatku jistiny Pohledávky nájemce), a to bezhotovostně nejpozději do 3 měsíců od skončení nájmu. Sjedná se, že částku ve výši 25% neuspokojené části Pohledávky nájemce není pronajímatel povinen ve zde uvedených případech skončení nájmu nájemci uhradit, a nájemce není oprávněn ji od pronajímatele požadovat, a nájemce se pro takový případ výslovně vzdává práva požadovat částku ve výši 25% neuspokojené části Pohledávky nájemce.



- 5.7. V případě, že nájem skončí výpovědí danou nájemcem (případně odstoupením od smlouvy nájemcem) z toho důvodu, že pronajímatel závažně porušil smlouvu, zavazuje se pronajímatel vyplatit nájemci 100% neuspokojené části Pohledávky nájemce, a to bezhotovostně nejpozději do 3 měsíců od skončení smlouvy.
- 5.8. V případě, že nájem skončí výpovědí danou pronajímatelem z jiného důvodu, než že nájemce závažně porušil smlouvu, anebo výpovědí danou pronajímatelem bez uvedení důvodu, zavazuje se pronajímatel vyplatit nájemci 100% neuspokojené části Pohledávky nájemce, a to bezhotovostně nejpozději do 3 měsíců od skončení smlouvy.
- 5.9. V případě, že nájem skončí v důsledku výpovědi dané pronajímatelem (popř. odstoupením od smlouvy pronajímatelem) z toho důvodu, že nájemce závažně porušil tuto smlouvu, není pronajímatel povinen nájemci vyplatit neuspokojenou část Pohledávky nájemce ani zčásti, a nájemce není oprávněn ji po pronajímateli požadovat a pro takový případ se nájemce výslovně vzdává práva požadovat uspokojení celé nesplacené části Pohledávky nájemce.
- 5.10. V případě, že nájem skončí z důvodu zániku Předmětu nájmu, přičemž Předmětu nájmu zanikne z důvodu (příčiny), za který nájemce nebude odpovídat, zavazuje se pronajímatel vyplatit nájemci částku ve výši 100% (slovy jedno sto procent) neuspokojené části Pohledávky nájemce, a to bezhotovostně nejpozději do 6 měsíců od skončení nájmu. Pokud však Předmět nájmu zanikne z důvodu (příčiny), za který nájemce bude odpovídat, zavazuje se pronajímatel vyplatit nájemci částku ve výši 50% (slovy padesát procent) neuspokojené části Pohledávky nájemce, a to bezhotovostně nejpozději do 12 měsíců od skončení nájmu, zatímco částku ve výši 50% (slovy padesát procent) neuspokojené části Pohledávky nájemce není pronajímatel povinen v tomto případě nájemci uhradit, a nájemce není oprávněn ji od pronajímatele požadovat, a nájemce se pro takový případ výslovně vzdává práva požadovat 50% neuspokojené části Pohledávky nájemce.

## VI.

### Další povinnosti a práva smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností.

- 6.1. Pronajímatel je povinen:
  - a) přenechat Předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu;
  - b) udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit ke sjednanému užívání, pro který byl pronajat (to nevyklučuje povinnosti nájemce sjednané v odst. 6.5.); porušení této povinnosti je považováno za závažné porušení smlouvy a důvod k výpovědi;
  - c) zajistit nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu nájmu;
  - d) provádět nezbytné opravy Předmětu nájmu vyjma těch, které je povinen provést nájemce;
  - e) sjednat živelní pojištění Budovy;
  - f) provádět na své náklady předepsané revize zařízení a rozvodů umístěných v/na Předmětu nájmu, u nichž to předpisy vyžadují, a včas odstraňovat zjištěné závady.
- 6.2. Pronajímatel neodpovídá za vady Předmětu nájmu, o kterých v době uzavření této smlouvy smluvní strany věděly a které nebrání užívání Předmětu nájmu, a ani za vady vyvolané provedením změn Budovy či se změnami Budovy přímo související. Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli, tedy bez předchozího souhlasu pronajímatele, Budovu či její část měnit.
- 6.3. Nájemce je povinen:
  - a) užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář a jen ke sjednanému účelu;
  - b) platit nájemné dle této smlouvy;

- c) oznámit pronajímateli, že Předmět nájmu má vadu, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání zjistit mohl, jinak odpovídá za vzniklou škodu;
  - d) provádět na své náklady revize všech svých spotřebičů umístěných v/na Předmětu nájmu, u nichž to předpisy vyžadují, a včas odstraňovat zjištěné závady;
  - e) dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické a hygienické předpisy, které se vztahují na užívání Předmětu nájmu či k provozní činnosti nájemce prováděné v Předmětu nájmu.
- 6.4. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu Předmětu nájmu, kterou má provést pronajímatel a kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání Předmětu nájmu. Nájemce v této souvislosti výslovně bere na vědomí, že pronajímatel má v plánu Budovu opatřit nástavbou a zavazuje se strpět stavební práce související s provedením takové nástavby, přičemž pronajímatel se naopak zavazuje, že bude stavební práce provádět v součinnosti s nájemcem a takovým způsobem, aby co nejméně omezil výkon práva nájemce Předmět nájmu nerušeně užívat. Provádění stavebních prací, které nejsou zapříčiněny nezbytnou opravou je pronajímatel povinen nájemci oznámit alespoň 6 (šest) měsíců před započítáním provádění prací.
- 6.5. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad úklid, veškerou údržbu a běžné opravy Nebytového prostoru, a udržovat ho v řádném stavu a provozuschopnosti. Běžnou opravou se rozumí zejména oprava, jejíž potřeba vznikla běžným užíváním, a/nebo kterou se odstraňují vady a následky poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu, ale nevede k technickému zhodnocení Budovy, a dále i oprava, jejíž cena v každém jednotlivém případě (na každou jednotlivou opravu) nepřesáhne částku (cena bez DPH) jednoho Základního nájemného, resp. měsíčního nájemného dle odst. 4.8. (rozhodující je výše Základního nájemného, resp. měsíčního nájemného dle odst. 4.8. v době, kdy bude běžná oprava dokončena); náklady na dopravu a jiné podobné nepřímé náklady související s opravou se do tohoto limitu nezapočítávají. Provádí-li se na Předmětu nájmu několik oprav, které spolu přímo souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na všechny takové související opravy.
- 6.6. Nájemce je povinen zajišťovat na svůj náklad veškerou údržbu a úklid pronajaté části Pozemku, a dále též udržovat čistotu na chodnicích a veřejně přístupných plochách v bezprostředním okolí Budovy (k vyloučení pochybností se stanoví, že údržbu takových ploch a chodníků včetně zimní údržby zajišťuje pronajímatel).
- 6.7. Uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k Předmětu nájmu nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení Předmětu nájmu či jeho části, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu v přiměřené době ne kratší 40 dnů, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání Předmětu nájmu nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas písemně oznámil.
- 6.8. Oznámí-li to pronajímatel předem nájemci v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku Předmětu nájmu, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě, hrozí-li nebezpečí z prodlení nebo má-li pronajímatel důvodné podezření, že nájemce porušuje tuto smlouvu.
- 6.9. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na Předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby, kterým nájemce vstup do Předmětu nájmu umožnil (např. zákazníci, zaměstnanci, dodavatelé apod.). Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu bez zbytečného odkladu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

- 6.10. Nájemce je povinen strpět parkování jednoho nákladního automobilu pronajímatele a umístění jednoho velkoobjemového kontejneru na části Pozemku tak, jak je vyznačeno schematicky na plánu, který tvoří **přílohu č. 4** s tím, že mu za to nenáleží od pronajímatele jakékoliv náhrada, resp. toto bylo zohledněno ve výši nájemného. Dojde-li k porušení této povinnosti opakovaně v jednom kalendářním roce (tj. více než dvakrát), a to i přes nejméně dvě písemné výzvy ke zjednání nápravy, má se to za závažné porušení této smlouvy a důvod k výpovědi.
- 6.11. Pronajímatel se zavazuje sjednat a po celou dobu trvání této smlouvy udržovat pojištění Budovy pro případ jejího poškození či zničení živelnou událostí a též z odpovědnosti pronajímatele za škody vyplývající z vlastnictví Budovy (škody na životě, zdraví a majetku).
- 6.12. Nájemce se zavazuje sjednat a po celou dobu trvání této smlouvy udržovat pojištění odpovědnosti za škody vzniklé činností nájemce (škody na životě, zdraví a majetku), a to s limitem pojistného plnění stanoveným tak, aby postačoval na pokrytí všech škod, které mohou vzniknout na Předmětu nájmu (včetně jeho vybavení, zařízení a dalšího příslušenství, které je vlastnictvím pronajímatele), a to jak činností nájemce, tak i činností osob užívajících služby nájemce poskytované v Předmětu nájmu; ke dni 15.7.2020 činí tento minimální limit pojistného plnění podle dohody smluvních stran 1 000 000 Kč. Nájemce je povinen pojistnou smlouvu sjednat tak, aby pojistné plnění bylo vyplaceno ve prospěch pronajímatele v případě vzniku pojistné události (tj. aby bylo vinkulováno ve prospěch pronajímatele). Splnění povinností dle předchozích ujednání tohoto odstavce je nájemce povinen doložit pronajímateli do 15. 7. 2020 a poté kdykoliv do 15 dnů poté, kdy k tomu bude pronajímatelem vyzván. V případě, že nájemce ani přes dvě písemné výzvy nedoloží pronajímateli splnění povinnosti mít uzavřenou pojistnou smlouvu tak, jak se v tomto odstavci zavázal, jde o závažné porušení této smlouvy a důvod k výpovědi.
- 6.13. Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu Předmětu nájmu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může Předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem ztěžovat užívání Nebytového prostoru nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby za podmínky, že takovou neužitelnost pronajímatel neodstraní v přiměřené době, ne kratší než 40 dnů po obdržení vyrozumění nájemce o takové skutečnosti, anebo pokud taková neužitelnost je takové povahy či rozsahu, že ve 40. denní lhůtě by být odstraněna nemohla.
- 6.14. Trvá-li oprava Předmětu nájmu nepřiměřeně dlouhou dobu nebo ztěžuje-li oprava užívání Předmětu nájmu nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného.
- 6.15. V případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.
- 6.16. Nájemce je oprávněn do Nebytového prostoru instalovat stroje a jiná výrobní zařízení sloužící k naplnění účelu nájmu. Tato zařízení zůstávají výlučným vlastnictvím nájemce, který nese veškeré náklady na jejich provoz a údržbu. Nájemce je povinen veškeré stroje a výrobní zařízení umístěné v Nebytovém prostoru na svůj náklad pojistit.

## VII. Přechod nájmu

- 7.1. Změní-li se vlastník Předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z této smlouvy na nového vlastníka. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník Předmětu nájmu.
- 7.2. Nájemce může převést tuto smlouvu, tzn. práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

## VIII. Postup při skončení nájmu

8.1. Nájem založený touto smlouvou skončí:

- a) písemnou dohodou smluvních stran;
- b) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran;
- c) zánikem nájemce bez právního nástupce;
- d) zánikem Budovy.

8.2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v době do 31. 12. 2035 pouze v případě, že nájemce poruší tuto smlouvu závažným způsobem, tedy zejména, kdy:

- a) nájemce je v prodlení se zaplacením nájemného, a to
  - v období vymezeném v odst. 4.4. ve výši nejméně trojnásobku té části Základního nájemného, která se hradí dle ujednání odst. 4.4. písm. b) v penězích, a to po dobu delší než 3 (tři) měsíce, a
  - v období vymezeném v odst. 4.7. ve výši nejméně jednoho měsíčního nájemného sjednaného dle odst. 4.7., a to po dobu delší než 2 (dva) měsíce,a to přestože byl o zaplacení pronajímatelem písemně upomenut a byla mu poskytnuta dodatečné doba k zaplacení v délce nejméně 10 dnů od odeslání upomínky;
- b) nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem, a k písemné výzvě pronajímatele nezjedná nápravu v přiměřené době, ne kratší než 10 dnů od doručení výzvy;
- c) nastane případ (důvod výpovědi) uvedený v odst. 1.8.;
- d) nájemce provede stavební úpravy Předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele a neodstraní je do 40 dnů poté, co ho k tomu pronajímatel písemně vyzval;
- e) nastane případ (důvod výpovědi) uvedený v odst. 6.10.;
- f) nastane případ (důvod výpovědi) uvedený v odst. 6.12.;
- g) nájemce užívá Předmět nájmu takovým způsobem, že ho opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem anebo hrozí zničení Předmětu nájmu či jeho části, a k písemné výzvě pronajímatele nezjedná nápravu v přiměřené době, ne kratší než 10 dnů od doručení výzvy, přičemž v tomto případě lze nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Sjednává se, že pro účely této smlouvy se za závažné porušení smlouvy nájemcem a důvod k výpovědi ze strany pronajímatele, a to i bez výpovědní doby, rozumí též případ, kdy:

- a) nájemce na sebe podá insolvenční návrh anebo kdy insolvenční soud vydá rozhodnutí, kterým vyhlásí úpadek nájemce k návrhu pronajímatele či některého z věřitelů nájemce; v takovém případě lze dát výpověď i bez výpovědní doby;
- b) soud pravomocně rozhodne o zrušení nájemce s likvidací (zejména z důvodů uvedených v ust. § 172 obč. zák.).

V případě výpovědi dané z důvodu závažného porušení smlouvy ze strany nájemce činí výpovědní doba 3 (tři) měsíce vyjma případů, kdy je ve smlouvě výslovně ujednáno, že lze nájem vypovědět i bez výpovědní doby.

8.3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v době od 1. 1. 2036 z důvodů závažného porušení smlouvy ze strany nájemce, jakož i z jiného důvodu či bez uvedení důvodu.

V případě, že pronajímatel vypoví tuto smlouvu v době od 1. 1. 2036:

- a) z důvodů, že nájemce tuto smlouvu porušuje závažným způsobem, sjednává se výpovědní doba v délce 3 (tři) měsíců vyjma případů, kdy je ve smlouvě výslovně ujednáno, že lze nájem vypovědět i bez výpovědní doby;
  - b) bez uvedení důvodu anebo z jiného důvodu než, že nájemce porušuje tuto smlouvu závažným způsobem, sjednává se výpovědní doba v délce 12 (dvanácti) měsíců.
- 8.4. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v době do 31. 12. 2035 pouze v případě, že pronajímatel porušuje tuto smlouvu závažným způsobem, tedy zejména v případě, kdy:
- a) pronajímatel poruší povinnost sjednanou v odst. 6.1. písm. b);
  - b) nastane případ (důvod výpovědi) uvedený v odst. 6.7.;
  - c) nastane případ (důvod výpovědi) uvedený v odst. 6.13.;

Dále je nájemce oprávněn v době do 31. 12. 2035 nájem vypovědět i v případě (z důvodu) uvedeném v odst. 8.6.

V případě výpovědi dané z důvodu závažného porušení smlouvy ze strany pronajímatele činí výpovědní doba 3 (tři) měsíce vyjma případů, kdy je ve smlouvě výslovně ujednáno, že lze nájem vypovědět i bez výpovědní doby.

- 8.5. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v době od 1. 1. 2036 z důvodů závažného porušení smlouvy ze strany pronajímatele, jakož i z jiného důvodu či bez uvedení důvodu.

V případě, že nájemce vypoví tuto smlouvu v době od 1. 1. 2036:

- a) z důvodů, že pronajímatel tuto smlouvu porušuje závažným způsobem, sjednává se výpovědní doba v délce 3 (tři) měsíců vyjma případů, kdy je ve smlouvě výslovně ujednáno, že lze nájem vypovědět i bez výpovědní doby;
- b) bez uvedení důvodu anebo z jiného důvodu než, že pronajímatel porušuje tuto smlouvu závažným způsobem, sjednává se výpovědní doba v délce 12 (dvanácti) měsíců.

Dále je nájemce oprávněn i v době od 1. 1. 2036 nájem vypovědět v případě (z důvodu) uvedeném v odst. 8.6.

- 8.6. Zanikne-li Předmět nájmu, nájem skončí. Zanikne-li Předmět nájmu pouze zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 8.7. Výpověď musí být vždy písemná. Ve výpovědi musí být vždy uveden výpovědní důvod, anebo z výpovědi dané po 1. 1. 2035 musí jednoznačně vyplývat, že se jedná o výpověď danou bez nutnosti výpovědní důvod uvádět (tj. s výpovědní dobou v délce 12 měsíců). Výpovědní doba počíná běžet ode dne, kdy výpověď byla doručena druhé smluvní straně. Sjednává se, že se vylučuje právo vznést proti výpovědi námítky.
- 8.8. Vyklidí-li nájemce Předmět nájmu v souladu s výpovědí danou mu pronajímatelem, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
- 8.9. Předmět nájmu předá nájemce pronajímateli nejpozději v den, ke kterému nájemní vztah skončí, a to ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě, jakož i s přihlédnutím ke všem stavebním úpravám a změnám, které nájemce na/v Předmětu nájmu provedl se souhlasem pronajímatele. Nejpozději v den skončení nájmu odstraní nájemce i vývěsní štít, popř. i další znamení, kterými Budovu opatřil. O předání Předmětu nájmu bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran. Součástí předávacího protokolu bude popis stavu Předmětu nájmu, stav příslušných měřidel a soupis případných škod či nadměrného opotřebení způsobených na Předmětu nájmu, za které odpovídá nájemce.
- 8.10. Zařízení a předměty upevněné nájemcem ve zdech, podlaze a stropu Budovy, které nelze odstranit bez snížení hodnoty nebo bez poškození Nebytového prostoru, resp. Budovy, přecházejí jejich upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele jako součást Budovy; v případě zařízení

a předmětů, jež se staly součástí Budovy v rámci provedení změn Budovy, platí bez výjimky ujednání odst.5.3. věta poslední.

- 8.11. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu odstranit v Předmětu nájmu stavební úpravy, které provedl bez písemného souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění takových změn nežádá. Nájemce však není oprávněn žádat od pronajímatele v této souvislosti vyrovnání, a to i kdyby se takovými úpravami a změnami hodnota Předmětu nájmu, resp. Budovy zvýšila. Pronajímatel však může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty Předmětu nájmu, resp. Budovy, které bylo způsobeno změnami Předmětu nájmu provedenými nájemcem bez písemného souhlasu pronajímatele.
- 8.12. Neodevzdá-li nájemce Předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu, má pronajímatel právo na náhradu ve výši posledního nájemného, a to až do dne, kdy nájemce Předmět nájmu skutečně odevzdá.
- 8.13. Zůstane-li po skončení nájmu na/v Předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o takovou věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
- 8.14. Vylučuje se právo nájemce požadovat náhradu za převzetí zákaznické základny při skončení nájmu.
- 8.15. Sjednává se, že na sebe smluvní strany přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 obč. zákoníku.
- 8.16. Vylučuje se dle dohody smluvních stran užití ust. § 2312 obč. zák.

## **IX.**

### **Smluvní pokuty**

- 9.1. V případě prodlení s platbou nájemného či jakoukoliv jinou peněžitou platbou se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2% dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- 9.2. V případě, že nájemce bude využívat Předmět nájmu k jinému účelu, nežli bylo sjednáno v této smlouvě, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši jeden a půl násobku jednoho Základního nájemného, resp. jednoho měsíčního nájemného dle odst. 4.8. (rozhodná je výše v době, kdy došlo k porušení povinnosti), a to za každý i započatý kalendářní měsíc, ve kterém byl Předmět nájmu užíván v rozporu se sjednaným účelem.
- 9.3. V případě, že nájemce přeruší nebo ukončí poskytování služeb uvedených v odst. 2.1. a/nebo 2.2. této smlouvy, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/10 (jedné desetiny) jednoho Základního nájemného, resp. jednoho měsíčního nájemného dle odst. 4.8. (rozhodná je výše v době, kdy došlo k porušení povinnosti), a to za každý i započatý den, kdy služby nebyly poskytovány; to neplatí, pokud k přerušení nebo ukončení došlo z důvodu nikoliv na straně nájemce včetně důvodu vyšší moci (za vyšší moc se považuje i epidemie), nebo se jedná o plánované přerušování poskytování služeb, které bylo řádně písemně ohlášeno pronajímateli alespoň 7 (sedm) dní předem, a které nebude v jednom kalendářním roce trvat (v součtu všech dnů) déle nežli 25 dní.
- 9.4. Smluvní pokutu je nájemce povinen uhradit do 30 dnů od doručení výzvy pronajímatele k úhradě smluvní pokuty.
- 9.5. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká nárok pronajímatele na náhradu případné škody přesahující smluvní pokutu.

## **X.**

## Závěrečná ujednání

- 10.1. Vztahy, které nejsou v této smlouvě zvlášť upraveny, se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem. Všechny lhůty sjednané ve dnech se rozumí v kalendářních dnech.
- 10.2. K jednání o věcech spojených s touto smlouvou jsou oprávněni
  - a) za pronajímatele: Ing. Angela Morávková – starostka MČ Praha–Koloděje;
  - b) za nájemce: Jan Kubánek a Petra Kubánková - jednatele společnosti Gril servis s.r.o., se sídlem Kolodějská 14, Sibrina – Stupice.
- 10.3. Stane-li se nebo bude-li shledáno některé ustanovení této smlouvy neplatným, nevymahatelným či neúčinným, nedotýká se to ostatních ustanovení této Smlouvy, která zůstávají platná, vymahatelná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/nevymahatelné/neúčinné novým ustanovením platným/vymahatelným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení, které nemůže být použito. Do té doby platí odpovídající úprava právních předpisů České republiky.
- 10.4. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována jen písemnými dodatky, čísloványi ve vzestupné řadě, a podepsanými oběma smluvními stranami. Případná změna kontaktních osob bude řešena písemným oznámením druhé smluvní straně na její adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy.
- 10.5. Přílohy této smlouvy jsou:

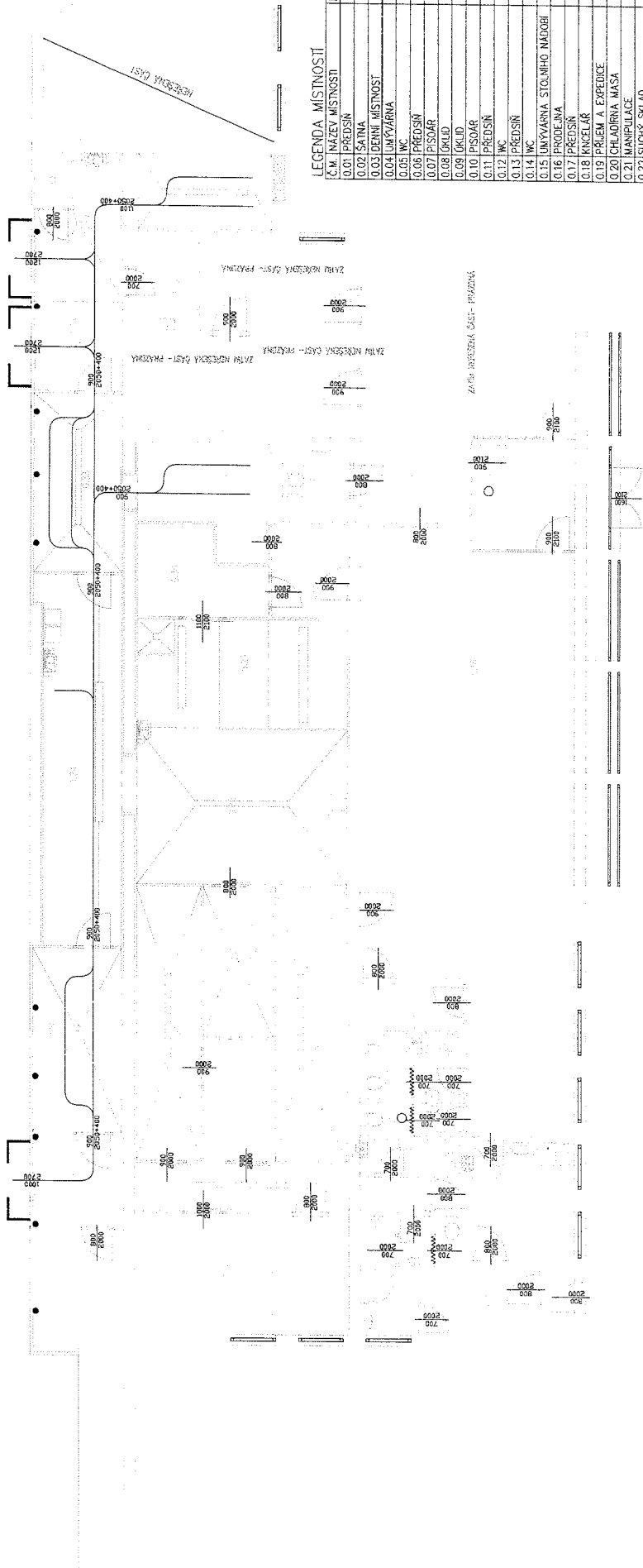
Příloha č. 1	schematické vyznačení Nebytového prostoru v Budově
Příloha č. 2	Plánek Nebytového prostoru po dokončení změn Budovy
Příloha č. 3	pronajaté části pozemku parc. č. 101/2 k.ú. Koloděje
Příloha č. 4	část pozemku parc. č. 101/2 k.ú. Koloděje vyhrazená pro parkování nákl. vozidla a pro umístění kontejneru pronajímatele
- 10.6. Smlouva je výrazem svobodné vůle obou smluvních stran a nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 10.7. Tato smlouva byla sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.







Příloha č. 2



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

Č. M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA m <sup>2</sup>
0.01	PRĚDŠÍN	1,80
0.02	ŠATNA	5,26
0.03	DEŽNÍ MÍSTNOST	8,65
0.04	UKVYVARNÁ	2,67
0.05	WC	1,19
0.06	PRĚDŠÍN	1,19
0.07	PŘÍSLUŠAR	1,19
0.08	OKLUD	1,13
0.09	OKLUD	1,30
0.10	PŘÍSLUŠAR	1,06
0.11	PRĚDŠÍN	1,19
0.12	WC	1,19
0.13	PRĚDŠÍN	1,20
0.14	WC	1,20
0.15	UKVYVARNÁ STOLNÍHO NADOBÍ	5,09
0.16	PRODEJNA	97,30
0.17	PRĚDŠÍN	10,43
0.18	KANCELÁŘ	7,06
0.19	PŘÍLEH. A. EXPEDICE	6,00
0.20	CHLADIRNÁ MASA	11,26
0.21	MANIPULACE	9,32
0.22	SUCHÝ SKLAD	11,64
0.23	MRKZIRNA	5,40
0.24	BOUŘARNA MASA	20,95
0.25	STUPEŇNA KUCHYŇE	12,63
0.26	TEPLA KUCHYŇE	20,06
0.27	UKVYVARNÁ	7,40
0.28	DÍLNA MASNE VÝROBY	23,24
0.29	TEPELNÉ OPRACOVÁNÍ	16,18
0.30	CHLADIRNÁ LZEŇNÍ	7,00
0.31	CHLADIRNÁ MASA	8,92
0.32	CHLADIRNÁ MANIPULACE	7,82
0.33	CHLADIRNÁ MASA	11,19
0.34	CHLADIRNÁ ZVĚRNÝ V DECE	7,17
0.35	CHLADIRNÁ ODPADU	1,50
0.36	EXPEDICE MASA	5,45
0.37	PŘÍLEH. A. EXPEDICE ZVĚRNÝ	7,88
0.38	PRĚDŠÍN	5,96
0.39	SANTACNÍ BOD	4,26
0.40	MOBILNÍ WC	4,40

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

Příloha č. 3



pronajatá část pozemku 101/2 k. ú. Koloděje



Příloha č. 4

Parkování nákladního vozidla a kontejneru

