



## Nájemní smlouva

č. 477/20/26

kterou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají  
dle § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů  
(dále jen jako „občanský zákoník“)  
(dále jen jako „nájemní smlouva“ nebo „smlouva“)

### Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581, plátce DPH

zastoupené:

### TRADE CENTRE PRAHA a.s.

se sídlem Blanická 1008/28, 120 00 Praha 2

zastoupená p. Filipem Veselým, předsedou představenstva a

Mgr. Janem Bouškou, místopředsedou představenstva

IČO: 00409316

DIČ: CZ00409316

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spis. zn. B 43

(dále také jako „pronajímatel“) na straně jedné

a

### LORINFAJ Promotion s.r.o.

se sídlem Těšnov 1163/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

doručovací adresa: Panská 892/1, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 02570041

DIČ: CZ02570041, plátce DPH

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spis. zn. C 220470

zastoupená p. Lorencem Hysim, jednatelem společnosti

(dále jen jako „nájemce“) na straně druhé

(oba dále jen jako „smluvní strany“)

t a k t o:

## Nájemní smlouva

### I.

#### Prohlášení

1. Společnost TRADE CENTRE PRAHA a.s. prohlašuje, že je na základě Smlouvy o zajištění správy a obchodního využití majetku a o výkonu dalších činností uzavřené s hlavním městem Prahou ze dne 29. 11. 2019 oprávněna pronajímat byty a prostory sloužící podnikání v památkově chráněné stavbě č. p. 550, která je součástí pozemku parc. č. 541, k. ú. Staré Město, na adrese

Staroměstské náměstí 18, Praha 1, ve vlastnictví hlavního města Prahy, a zabezpečovat řádně plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytů a prostorů sloužících podnikání spojeno.

2. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána v souladu se Záměrem č. HOM-73441/2020, č.j. 710/20, o pronájmu prostor sloužících podnikání o výměře 894,19 m<sup>2</sup>, v budově č.p. 550, Staroměstské náměstí 18, Praha 1, jehož součástí jsou Podmínky výběrového řízení na uzavření smlouvy o pronájmu prostor sloužících podnikání v objektu Staroměstské náměstí 18, a dále v souladu s Nabídkou nájemce do výběrového řízení podaná dne 12. 8. 2020, kdy vše výše uvedené, tvoří, jakožto **příloha č. 1, příloha č. 2 a příloha č. 3**, nedílnou součástí této smlouvy.

## II. Předmět nájmu

1. Hlavní město Praha je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 541 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 550, Staroměstské náměstí 18, Praha 1, to vše v kat. území Staré Město, obec Praha, tak, jak je vše zapsáno na LV č. 122 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen jako „budova“). Vlastnické právo k uvedenému pozemku a budově nabylo hlavní město Praha v souladu se zákonem č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory sloužící k podnikání v budově uvedené v odst. 1 tohoto článku, nacházející se ve jejím v 1. a 2. podzemním podlaží a 1., 2. a 3. nadzemním podlaží, o celkové výměře podlahové plochy 894,19 m<sup>2</sup>, tak, jak je vše vyznačeno na přiloženém Přehledu výměr podlahových ploch v budově včetně plánků jednotlivých podlaží budovy, které společně, jakožto **příloha č. 4**, tvoří nedílnou součást této smlouvy (to vše dále jen jako „**předmět nájmu**“).
3. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že budova uvedená v odst. 1 tohoto článku je kulturní památkou ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „**zákon o státní památkové péči**“). Jakýkoliv stavební zásah v/na předmětu nájmu je proto nutné předem písemně projednat s pronajímatelem a příslušnými orgány státní památkové péče, a pokud je k takovému zásahu souhlasu orgánu státní památkové péče dle zákona o státní památkové péči potřeba, nelze bez jeho vydání provést jakýkoliv stavební zásah v/na předmětu nájmu.

## III. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu uvedený v čl. II. odst. 2 této smlouvy za účelem provozování restaurace.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k provozu činností výslovně specifikovaných v Záměru č. HOM-73441/2020, č.j. 710/20.

## IV. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na **dobu určitou 15 let** (slovy: patnáct let) ode dne nabytí účinnosti této smlouvy dle čl. XII. odst. 9 této smlouvy.

2. Smluvní strany se dohodly, že pokud bude nájemce po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy řádně a včas plnit veškeré své závazky a povinnosti sjednané touto smlouvou a současně nejpozději 6 měsíců před skončením doby nájmu dle odst. 1 tohoto článku písemně u pronajímatele uplatní právo na prodloužení doby nájmu o 5 let, zavazuje se pronajímatel přednostně jednat s nájemcem o prodloužení doby nájmu o dalších 5 let, pokud bude nájemce zároveň souhlasit s novou výší nájemného stanoveného pronajímatelem.
3. Smluvní strany ve smyslu § 2311 občanského zákoníku výslovně vylučují použití § 2285 občanského zákoníku.

## V.

### Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. II. odst. 2 této smlouvy za dohodnuté nájemné, které činí v daném případě **21.828.000 Kč** (slovy: dvacet jedna miliónů osm set dvacet osm tisíc korun českých) ročně. Nájem je dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, od daně osvobozen.
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné pronajímateli ve 12 stejných splátkách, tj. ve výši  $\frac{1}{12}$  ročního nájemného, vždy nejpozději do 25. dne příslušného měsíce, za něhož se příslušná splátka nájemného hradí, a to formou bezhotovostního převodu na účet pronajímatele vedený u **\_\_\_\_\_ s., Evropská 2690/17, Praha 6, č. ú. \_\_\_\_\_, VS: 2096.**
3. Smluvní strany se dohodly, že za období od 1. 12. 2020 do 31.8. 2021 je nájemce povinen hradit nájemné ve výši **10.000 Kč** (slovy: deset tisíc korun českých) měsíčně, a to vždy do 25. dne příslušného měsíce, za něhož se nájemné hradí, na účet a pod VS uvedených v odst. 2 tohoto článku.
4. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že počínaje 1.7.2026 je pronajímatel po zbytek doby trvání nájmu dle této smlouvy oprávněn jednostranným výměrem zvýšit výši nájemného uvedeného v odst. 1 tohoto článku o částku odpovídající roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nájemné bude valorizováno každý rok k 1. červenci, a to počínaje 1. 7. 2026. Výměr dle tohoto odstavce musí být doručen nájemci nejpozději do 30. 6. kalendářního roku. Nový výměr nájemného bude tvořit přílohu k této smlouvě a stane se tak její nedílnou součástí.

## VI.

### Úhrady za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (zejm. dodávku tepla, vodné, stočné, ohřev TUV, povinná preventivní opatření – deratizace, dezinfekce, dezinfekce, odběr elektrické energie ve společných prostorách, jejich úklid) uvedené ve výpočtovém listu zálohovou částkou. Zálohová částka bude uvedena ve výpočtovém listu vystaveném pronajímatelem do 15 dnů po protokolárním předání předmětu nájmu. Výpočtový list se, jakožto příloha stane nedílnou součástí této smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listu jsou závazným podkladem pro úhradu služeb.
2. Zálohy za služby stanovené ve výpočtovém listu podle předchozího odstavce jsou splatné vždy společně s termínem platby jednotlivé splátky nájemného dle čl. V. odst. 2 a 3 této smlouvy. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede pronajímatel dle „Pravidel o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek“ schválených usnesením Rady hl. m. Prahy č. 0962 ze dne 24. 6. 2003, ve znění pozdějších předpisů.

3. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy uvedené ve výpočtovém listu, bude-li toto zvýšení ospravedlnitelné. Ospravedlnitelným zvýšením se zejména rozumí zvýšení cen dodavatelů služeb pronajímateli.
4. Úhrady za služby, které nejsou uvedeny ve výpočtovém listu, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.

## VII. Jistota

1. Nájemce se zavazuje složit na účet pronajímatele č. ú. \_\_\_\_\_, variabilní symbol 2096, jistotu ve výši 3.638.000 Kč (slovy tři milióny šest set třicet osm tisíc korun českých), a to v následujících splátkách:

<b>do 30 dnů od uzavření této smlouvy</b>	<b>1.819.000 Kč</b>
<b>do 31. 8. 2021</b>	<b>1.819.000 Kč</b>

V případě, že nebude jistota nájemcem v plné výši a v uvedených termínech složena, má pronajímatel právo po předchozím písemném upozornění nájemce s minimálně desetidenní lhůtou k nápravě od této smlouvy odstoupit. Právní účinky odstoupení od této smlouvy nastanou dnem doručení tohoto odstoupení nájemci.

2. Pronajímatel je oprávněn z jistoty čerpat peněžní prostředky na úhradu jakýchkoliv plateb dlužného nájemného, dlužných záloh za služby, či na úhradu jakékoli pohledávky pronajímatele za nájemcem vzniklé z titulu této nájemní smlouvy, je-li nájemce v prodlení s jejich úhradou.
3. Nájemce se zavazuje v případě čerpání pronajímatele z jistoty v souladu s odst. 2 tohoto článku doplnit jistotu do výše stanovené v odst. 1 tohoto článku, a to ve lhůtě 15 dní ode dne doručení písemného upozornění pronajímatele nájemci o tom, že bylo pronajímatelem čerpáno z jistoty a v jaké výši. Pokud bude nájemce v prodlení s plněním svého povinnosti dle předchozí věty, má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět dle čl. X. odst. 4 této smlouvy.
4. Jistota nebo její zbylá část, došlo-li k jejímu čerpání ze strany pronajímatele dle tohoto článku, bude pronajímatelem nájemci vrácena nejpozději ve lhůtě 1 měsíce ode dne protokolárního převzetí předmětu nájmu pronajímatelem po skončení této smlouvy.

## VIII. Závazková část

1. Pronajímatel se zavazuje protokolárně odevzdat nájemci předmět nájmu ve lhůtě 7 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy a nájemce se zavazuje předmět nájmu v této lhůtě převzít, nebylo-li smluvními stranami sjednáno jinak. Pronajímatel se dále zavazuje:
  - a) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu;
  - b) provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy;
  - c) předat nájemci veškerou dostupnou stavební a projektovou dokumentaci týkající se budovy, která tvoří přílohu této smlouvy

2. Nájemce se zejména zavazuje:

- a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě,
- b) řádně a včas hradit nájemné a zálohy za služby dle čl. V. a čl. VI. této smlouvy,
- c) oznámí-li to pronajímatel předem umožnit pronajímateli v nezbytném rozsahu prohlídku a revizi předmětu nájmu jakož i přístup k a do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem,
- d) bezodkladně hlásit pronajímateli všechny vady vážnějšího charakteru, změny okolností na/v předmětu nájmu, které by mohly způsobit pronajímateli škodu,
- e) provádět na své vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy na/v předmětu nájmu, přičemž se běžnou údržbou rozumí: provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu, tzn. zejména úklid (čištění), malování (zdí), natírání (dveří atd.), dále drobné opravy (zámečnické, sklenářské, truhlářské, zdravotní instalace a elektroinstalace),
- f) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovi na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení,
- g) kolem a v předmětu nájmu udržovat klid, čistotu a pořádek a dodržovat hlukové limity a noční klid dle účinných právních předpisů,
- h) po celou dobu nájmu dodržovat nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů,
- i) v předmětu nájmu plnit povinnosti původce odpadů dle § 16 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Nejpozději do 24 hodin po převzetí předmětu nájmu smluvně zajistit nakládání s odpady (sběrná nádoba na směsný komunální odpad, separační sběrné nádoby na jednotlivé komodity, které při provozu podnikatelské činnosti vznikají, pokud není původce odpadů na základě písemné smlouvy zapojen do systému organizovanému HMP aj.),
- j) jakýkoliv zásah v/na předmětu nájmu je nutné předem písemně projednat s příslušnými správními orgány, zejména se jedná o nátěry fasád apod.,
- k) umísťovat poutače, tj. štíty, návěští a podobná znamení, pouze ve vnitřní části předmětu nájmu, a to na základě písemného souhlasu pronajímatele. Jiné umístění poutačů není povoleno, nedohodnou-li se smluvní strany jinak,
- l) zajistit si ochranu veškerého zařízení a techniky umístění na/v předmětu nájmu,
- m) počínat si tak, aby svým jednáním v předmětu nájmu nezpůsobil újmy na zdraví, škody na majetku a životním prostředí, a aby nezavdal příčinu vzniku požáru, neohrozil život a zdraví osob, zvířat a majetku dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
- n) užívat předmět nájmu v souladu se všemi účinnými právními předpisy České republiky. Veškerá činnost provozovaná na/v předmětu nájmu bude provozována na vlastní odpovědnost a riziko nájemce,
- o) při skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol.

3. Nájemce je povinen:

- a) do 10. 12. každého kalendářního roku, počínaje rokem 2021 oznámit písemně pronajímateli průměrný počet osob užívajících předmět nájmu v daném roce. V případě, že tak nájemce neučiní, bude pro účely vyúčtování služeb počet osob stanoven odborným odhadem ze strany pronajímatelem,

- b) pečovat o to, aby na/v předmětu nájmu nevznikla škoda, příp. odstranit veškeré vady na/v předmětu nájmu, které způsobil nájemce nebo ostatní osoby prodlévající na/v předmětu nájmu se souhlasem nájemce, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
  - c) po předchozím oznámení umožnit pronajímateli vstup na/do předmětu nájmu za účelem provedení potřebné úpravy nebo údržby věci apod. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě (např. havárie, požáru na/v předmětu nájmu apod.) nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení; v tomto případě je pronajímatel ke vstupu oprávněn i v nepřítomnosti nájemce,
  - d) nájemce je povinen si na svůj náklad sjednat pojištění předmětu nájmu, přičemž toto pojištění musí pokrývat škody způsobené zejména živelnými pohromami, vandalismem, poruchou v elektrické síti či zkratem, haváriemi rozvodů vody, energií a odpadu apod., a dále je povinen si sjednat pojištění odpovědnosti své podnikatelské činnosti, a to vše nejpozději do 30ti dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy s v minimální výši 100.000.000,- Kč pro jednu pojistnou událost. Nájemce je povinen být pojištěný dle předchozí věty do konce trvání nájmu dle této smlouvy a udržovat pojištění v odpovídajících částkách, přičemž příslušnou pojistnou smlouvu se nájemce zavazuje předložit pronajímateli nejpozději do 7 dnů ode dne jejího uzavření. V případě poškození předmětu nájmu bude pojistné plnění postoupeno bez zbytečného odkladu na pronajímatele.
  - e) provádět preventivní prohlídky stavu předmětu nájmu a na základě informací z nich získaných zajistit včasnou opravu a údržbu, aby bylo předcházeno škodám na/v předmětu nájmu,
  - f) umožnit pronajímateli průběžně provádět kontrolu dodržování podmínek této smlouvy nájemcem. V případě vzniklých závad pronajímatel tyto závady zdokumentuje a prokazatelným způsobem oznámí nájemci a stanoví mu lhůtu k odstranění těchto zjištěných závad. Nájemce je povinen takto zjištěné a oznámené vady ve stanovené lhůtě odstranit,
  - g) při nakládání s předmětem nájmu plně uplatňovat ustanovení zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.
4. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, rozhodnutí příslušného stavebního úřadu a rozhodnutí příslušného orgánu státní památkové péče nesmí nájemce v/na předmětu nájmu provádět změny, nebo pro zamýšlené užívání předmětu nájmu potřebné stavební a ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, především pokud překračují stav předání nebo se od něj jinak odchylují. Takové změny na předmětu nájmu, stavební či jiné úpravy či opravy provedené se souhlasem pronajímatele přesahující rámec běžné údržby provádí nájemce na svůj náklad a odpovědnost. Provede-li nájemce jakoukoliv změnu na předmětu nájmu, stavební či ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, a to bez písemného souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději při skončení nájmu, neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu uvést do původního stavu na náklady nájemce.
5. Nájemce nesmí zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Oběma smluvními stranami bylo sjednáno, že nájemci po dobu trvání nájmu i po skončení nájmu nenáleží jakýkoli nárok na poskytnutí jakékoli náhrady, kompenzace, odměny či majetkového vypořádání za provedení pronajímatelem schválených i neschválených stavebních úprav a změn v předmětu nájmu. Dále nájemci po dobu trvání nájmu i po skončení nájmu nenáleží jakýkoli nárok na poskytnutí jakékoli náhrady, kompenzace, odměny či majetkového vypořádání za finanční prostředky či majetek vložených do realizace jakýchkoli technických či stavebních změn v předmětu nájmu, zejména ani nárok na kompenzaci či úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila tržní či faktická hodnota předmětu nájmu v důsledku činností nájemce. Nájemce výslovně prohlašuje, že po skončení nájmu bezúplatně převede zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení předmětu nájmu na pronajímatele a výslovně prohlašuje, že nebude po pronajímateli v budoucnu čehokoli vymáhat v souvislosti s případnými nároky, které by nájemci vlivem jeho činnosti na předmětu nájmu za pronajímatelem vznikly a takových nároků se vzdává.

7. Nepředá-li nájemce při ukončení nájmu vyklizený předmět nájmu pronajímateli, postará se pronajímatel o nevyklizené věci, u kterých lze mít za to, že patří nájemci, ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tyto věci bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věci po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. Předchozí věty se nepoužijí, pokud se jedná o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

## IX.

### Notářský zápis s přímou vykonatelností

1. Smluvní strany se zavazují, že k zajištění práv pronajímatele bude při uzavření této smlouvy sepsán u pronajímatelem zvoleného notáře notářský zápis s přímou vykonatelností mezi pronajímatelem jako osobou oprávněnou a nájemcem jako osobou povinnou o dohodě, kterou se nájemce zaváže vyklidit předmět nájmu při skončení doby nájmu dle čl. IV. odst. 1 této smlouvy, tj. dne 1. 12. 2035, a v níž nájemce svolí, aby podle notářského zápisu byla nařízena a provedena exekuce vyklizením předmětu nájmu a aby notářský zápis byl exekučním titulem, jestliže nájemce nesplní řádně a včas svůj závazek vyklidit předmět nájmu a předat jej pronajímateli v případě skončení nájemního vztahu uplynutím doby trvání nájmu dle této smlouvy. Náklady na sepsání notářského zápisu se zavazuje uhradit v celém rozsahu nájemce.
2. Smluvní strany sjednávají rozvazovací podmínku tak, že pokud nájemce nepodepíše notářský zápis s přímou vykonatelností pro případ ukončení nájemního vztahu dle odst. 1 tohoto článku, dojde k pozbytí účinnosti této smlouvy posledním dnem kalendářního měsíce, ve kterém tato smlouva nabyla účinnosti.

## X.

### Výpověď smlouvy a skončení nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:
  - a) uplynutím sjednané doby nájmu,
  - b) výpovědí nájemní smlouvy ze strany pronajímatele, a to z důvodů uvedených v odst. 2, 3, 4, nebo 5 tohoto článku,
  - c) výpovědí nájemní smlouvy ze strany nájemce, a to z důvodů uvedených v odst. 6, 7, nebo 8 tohoto článku
  - d) Smluvní strany si ujednaly, že použití ust. 2311 občanského zákoníku se vylučuje.
2. V případě prodlení nájemce s placením jakékoli splátky nájemného, nebo jakékoliv platby záloh za služby po dobu delší než 30 dnů, je pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění nájemce obsahujícím náhradní lhůtu k plnění, která nesmí být kratší než 30 dnů, vypovědět tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní době.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní době, užívá-li nájemce předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem nájmu dle čl. III. odst. 1 této smlouvy a nesjedná nápravu do 30 dnů ode dne doručení písemného upozornění pronajímatele.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby, užívá-li nájemce předmět nájmu k provozu jakékoliv činnosti uvedené v čl. III. odst. 2 této smlouvy, resp. v Záměru č. HOM-73441/2020, č.j. 710/20.
5. V případě prodlení nájemce s doplněním jistoty po dobu delší než 30 dnů, je pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění nájemce obsahujícím náhradní lhůtu k plnění, která nesmí být kratší než 30 dnů, vypovědět tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní době.
6. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní době, ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen.

7. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní době, přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor.
8. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní době porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
9. Výpovědní doby počínají běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpověď bez výpovědní doby je účinná dnem doručení výpovědi druhé smluvní straně.
10. Výpověď bude druhé smluvní straně doručena do vlastních rukou na její adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, popřípadě na jinou adresu oznámenou dle odst. 8 věty druhé tohoto článku. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn doručovat výpovědi dle tohoto článku i do datové schránky nájemce.
11. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na jejich doručovací adresu jsou-li uvedeny v záhlaví této smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy/doručovací adresy některého z účastníků této smlouvy, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn doručovat veškeré písemnosti, výzvy a oznámení i do datové schránky nájemce.
12. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku. Smluvní strany sjednávají, že na doručování zásilek odeslaných s využitím datových schránek se použije § 17 odst. 3, 4 a 6 zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů.

## XI.

### Smluvní pokuty

1. Za porušení níže uvedených smluvních povinností je nájemce povinen zaplatit pronajímateli tyto smluvní pokuty:
  - a) za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu dle čl. III. odst. 1 této smlouvy smluvní pokutu ve výši **50.000,- Kč** (slovy: padesát tisíc korun českých), a to za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinnosti trvat,
  - b) v případě, že nájemce při skončení nájmu dle této smlouvy nepředá v souladu s čl. VIII. odst. 2 písm. o) této smlouvy pronajímateli vyklizený předmět nájmu, a to nejpozději ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **50.000,- Kč** (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti, a to do dne protokolárního předání předmětu nájmu,
  - c) v případě, že nájemné nebude zapláceno řádně a včas, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **0,1 %** z dlužné částky za každý i jen započatý den počínaje 31. dnem prodlení,
  - d) za porušení povinnosti oznámit místo doručování korespondence podle čl. X. odst. 8 věty druhé této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinností trvat,



- e) za porušení povinnosti uzavřít a udržovat pojištění v rozsahu stanoveném v čl. VIII. odst. 3 písm. d) této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **50.000,- Kč** (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti, v němž bude toto porušení povinnosti trvat,
  - f) za porušení jakékoliv povinnosti uložené nájemci v čl. VIII. odst. 4 této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **50.000,- Kč** (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude porušení jakékoliv povinnosti trvat,
  - g) za porušení povinnosti uložené nájemci v čl. VIII. odst. 5 této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **50.000,- Kč** (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude porušení povinnosti trvat,
  - h) za porušení každé další povinnosti uložené nájemci touto smlouvou, která není utvrzena žádnou ze smluvních pokut dle tohoto odstavce, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **10.000,- Kč** (slovy: deset tisíc korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude porušení této povinnosti nájemcem trvat.
2. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě se nijak nedotýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci a lze je požadovat kumulativně.

## XII. Závěrečná ujednání

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními účinnými právními předpisy.
2. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto pronajímatel potvrzuje, že záměr pronajmout předmětu nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy pod evidenčním číslem HOM-73441/2020 od 28. 7. do 12. 8. 2020.
3. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.
4. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě, nebo výměrem dle čl. V. odst. 4 této smlouvy, nebo výpočtovým listem dle čl. VI. odst. 3 této smlouvy.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené pronajímatelem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
6. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí pronajímatel.
7. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. I. - XII. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
8. Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech o devíti stranách textu a čtyřech přílohách, z nichž nájemce obdrží po jednom stejnopise a pronajímatel po třech stejnopisech.

9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 15. 12. 2020.
10. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly a že touto smlouvou projevily svoji vážnou a svobodnou vůli. Smlouva se nepřičí dobrým mravům a neodporuje zákonu. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Příloha č. 1 - Záměr č. HOM-73441/2020, č.j. 710/20

Příloha č. 2 - Podmínky výběrového řízení na uzavření smlouvy o pronájmu prostor sloužících podnikání v objektu Staroměstské náměstí 18

Příloha č. 3 - Nabídka nájemce do výběrového řízení podaná dne 12. 8. 2020

Příloha č. 4 - Přehled výměr podlahových ploch v budově včetně plánek jednotlivých podlaží budovy

V Praze dne 10. 12. 2020

za pronajímatele:

.....  
**Filip Veselý**  
předseda představenstva

.....  
**Mgr. Jan Bouška**  
místopředseda představenstva

V Praze dne 10. 12. 2020

za nájemce:

.....  
**Lorenc Hysí**  
jednatel společnosti

