

Smluvní strany:

Obchodní společnost: **Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost**
IČ: 00005886
DIČ: CZ00005886, plátce DPH
Se sídlem: Sokolovská 42/217, Vysočany, 190 00 Praha 9
ID datové schránky: fhidrk6
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. Rytířská 29, Praha 1
Číslo účtu: 1930731349/0800
Zapsaná v OR: dne 11.7.1991 u Městského soudu v Praze, spisová značka B 847
Zastoupená: **Ing. Petrem Witowským**, předsedou představenstva a
Ing. Ladislavem Urbánkem, místopředsedou představenstva

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

a

Obchodní společnost: **Startujeme, o.p.s.**
IČ: 28969839
DIČ: CZ28969839, plátce DPH
Se sídlem: Dělnická 235, Kročehlavy, 272 01 Kladno
Korespondenční adresa: [REDACTED]
ID datové schránky: 3u5cvru
Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Praha 4
Číslo účtu: 2102483479/2700
Zapsaná v OR: dne 19.10.2009 u Městského soudu v Praze, spisová značka O 683
Zastoupená: **Mgr. Jakubem Kněžů**, ředitelem

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

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

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

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ (dále jen „**Smlouva**“)

1 Postavení Smluvních stran

1.1 **Pronajímatel** je českou právnickou osobou zapsanou dne 11.7.1991 v obchodním

rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 847. Pronajímatel je mimo jiné provozovatelem městské hromadné dopravy na území hlavního města Prahy.

- 1.2 **Nájemce** je českou právnickou osobou, zapsanou v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka O 683.

2 Definice pojmů pro účely této Smlouvy

- 2.1 **Prostory sloužící podnikání** – prostory v objektu Pronajímatele sloužící k jinému účelu než k bydlení. Prostor je ohraničen obvodovými stěnami (příčkami), výlohami, vstupními dveřmi, stropní nosnou konstrukcí a nosnou konstrukcí podlahy. Pokud se v této Smlouvě mluví o prostorech sloužících podnikání a pronajaté prostory se sestávají z více samostatných prostor, míní se prostorem sloužícím podnikání (zejména ve vztahu k plnění povinností Nájemce) rovněž každý jednotlivý pronajatý prostor samostatně.
- 2.2 **Pokyny pro nájemce (dále jen "Pokyny")** - dokument určující rozsah správy, údržby pronajatých prostor. Aktuální znění Pokynů je nedílnou součástí této Smlouvy jako **Příloha č. 2**. V případě změn Pokynů Pronajímatel předá Nájemci prokazatelně a bez zbytečného odkladu jejich nové znění, které je pro Nájemce závazné od data platnosti uvedeného v novém znění Pokynů.
- 2.3 **Společné prostory** - prostory, které užívá více Nájemců nebo které užívají Nájemci a Pronajímatel společně v souvislosti s užíváním Prostor sloužících podnikání, přičemž tyto prostory nelze technicky rozdělit mezi jednotlivé subjekty.
- 2.4 **Společné technologie** - technologie (např. vzduchotechnika, kanalizace, apod.), které užívá více Nájemců, nebo které užívají Nájemci a Pronajímatel společně v souvislosti s užíváním Prostor sloužících podnikání, přičemž tyto technologie nelze technicky rozdělit mezi jednotlivé subjekty.

3 Předmět a účel nájmu

- 3.1 Pronajímatel přenechává za podmínek stanovených touto Smlouvou a v souladu s obecně závaznými právními předpisy Nájemci do užívání k provozování jeho podnikatelské činnosti Prostor sloužící podnikání **č. 028, 040-042** nacházející se v přízemí administrativní budovy Pronajímatele, adresa: Sokolovská č. p. 42/217, 190 00 Praha 9, (dále jen „**Předmět nájmu**“). Předmět nájmu je podrobně specifikován v situačním plánu obsahujícím grafické vymezení Předmětu nájmu. Situační plán tvoří **Přílohu č. 1**, která je nedílnou součástí této Smlouvy.
- 3.2 Předmět nájmu se Nájemce zavazuje od Pronajímatele převzít, hradit řádně a včas touto Smlouvou sjednané nájemné a užívat jej výhradně za účelem **provozování kavárny/bistra s doplňkovým prodejem**, v souladu s jemu udělenými živnostenskými oprávněními k provozování své podnikatelské činnosti v předmětu podnikání „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“, obor činnosti „Velkoobchod a maloobchod“. Nájemce nemá bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele právo provozovat v Předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu. Ustanovení § 2304 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se nepoužije.
- 3.3 Nájemce prohlašuje a podpisem této Smlouvy stvrzuje, že se s Předmětem nájmu dle této Smlouvy před podpisem Smlouvy zodpovědně seznámil, tudíž je mu dobře znám. Nájemce podpisem této Smlouvy potvrzuje, že Předmět nájmu je zcela způsobilý ke sjednanému účelu užívání.

- 3.4 Předmět nájmu bude Nájemci předán po podpisu této Smlouvy, a to bezodkladně poté, co bude Předmět nájmu připraven k předání. O předání Předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol.
- 3.5 Předmět nájmu je v den podpisu Smlouvy kolaudován jako "**kavárna**".

4 Nájemné a úhrada za služby

- 4.1 Ode dne otevření provozu v Předmětu nájmu veřejnosti, nejpozději však ode dne následujícího po uplynutí jednoho roku od podpisu této Smlouvy, se za užívání Předmětu nájmu sjednává nájemné dohodou ve výši **3.000,- Kč/měsíčně**, tj. celkem ročně **36.000,- Kč** (slovy: třicet šest tisíc korun českých). K nájemnému bude připočítána zákonem stanovená daň z přidané hodnoty dle aktuální platné sazby.
Ode dne změny této Smlouvy na dobu neurčitou se za užívání Předmětu nájmu sjednává nájemné dohodou ve výši **14.000,- Kč/měsíčně**, tj. celkem ročně **168.000,- Kč** (slovy: sto šedesát osm tisíc korun českých). K nájemnému bude připočítána zákonem stanovená daň z přidané hodnoty dle aktuální platné sazby.
- 4.2 Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli poměrnou část nájemného čtvrtletně předem převodem na účet Pronajímatele (viz záhlaví této Smlouvy), a to na základě faktury (daňového dokladu) vystavené Pronajímatelem na každé příslušné kalendářní čtvrtletí. Pronajímatel se zavazuje vystavit fakturu (daňový doklad) nejpozději do 8. pracovního dne příslušného kalendářního čtvrtletí, a to se splatností v termínu uvedeném na faktuře (daňovém dokladu), nejméně vždy alespoň 14 dní ode dne odeslání faktury (daňového dokladu). Dnem uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP) je první den příslušného kalendářního čtvrtletí, u prvního fakturovaného období je dnem uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP) poslední den příslušného kalendářního čtvrtletí. V případě zvýšení částky nájemného v průběhu již vyfakturovaného období bude na vzniklý rozdíl vystaven opravný daňový doklad (vrubopis).
- 4.3 Smluvní strany sjednávají, že jednostranným úkonem Pronajímatele bude výše nájemného každoročně od 1. ledna automaticky valorizována o oficiálně stanovenou míru inflace v České republice za předchozí rok, stanovenou Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného platí vždy od 1. ledna kalendářního roku následujícího po kalendářním roku, ke kterému se vztahuje zveřejněná míra inflace.
- 4.4 V nájemném nejsou zahrnuty ceny a platby za plnění a služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, Společných prostor a Společných technologií. Pronajímatel bude poskytovat Nájemci plnění a služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, Společných prostor a Společných technologií, pokud to bude technicky možné, zařízení prostor bude takové dodávky služeb umožňovat a Smluvní strany se na takových dodávkách dohodnou. Rozsah, specifikace a podmínky dodávek veškerých služeb budou řešeny v samostatných smlouvách. Pronajímatel se zavazuje Nájemci umožnit, na písemnou žádost Nájemce, dvakrát za kalendářní rok kontrolu podružných měřidel elektrické energie, teplé a studené vody a tepla.
- 4.5 Dodávky elektrické energie, tepla a vody (vodné a stočné) budou řešeny v samostatných smlouvách, které jsou na této Nájemní smlouvě nezávislé. Nájemce je povinen nejpozději do 1 měsíce ode dne účinnosti této Smlouvy kontaktovat útvar Pronajímatele - odbor Energetika - kontaktní osoba , tel. . Nesplnění této povinnosti zakládá oprávnění Pronajímatele vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
- 4.6 Pro účely této Smlouvy se dnem uhrazení jakékoliv platby Nájemce Pronajímateli považuje den, kdy byla platba připsána na účet Pronajímatele.

5 Kauce

- 5.1 Nájemce složil ke dni podpisu Smlouvy převodem ve prospěch účtu Pronajímatele kauci ve výši **11.000,- Kč** (slovy: jedenáct tisíc korun českých). Pronajímatel podpisem Smlouvy složení kauce v celé její sjednané výši potvrzuje.
- 5.2 Pronajímatel je oprávněn použít kauci k úhradě jeho pohledávek za Nájemcem na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, k úhradě veškerých nákladů vzniklých v důsledku porušení povinnosti Nájemce uvedené v čl. 7.10, resp. 7.11 Smlouvy nebo k úhradě jiných dluhů Nájemce vůči Pronajímateli v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu.
- 5.3 Nájemce je povinen po písemné výzvě Pronajímatele doplnit ve lhůtě dvou měsíce peněžní prostředky tvořící kauci na původní výši, pokud Pronajímatel tyto peněžní prostředky z kauce čerpal k uspokojení kterékoliv své pohledávky za Nájemcem. Neučiní-li tak, je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
- 5.4 Po skončení nájmu Pronajímatel Nájemci nevyčerpané peněžní prostředky z kauce vrátí. Takto je Pronajímatel povinen učinit ve lhůtě dvou měsíců ode dne vyklizení Předmětu nájmu Nájemcem a jeho předání Pronajímateli, a to na bankovní účet Nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 5.5 Nepřevezme-li Nájemce Předmět nájmu do užívání ani do 10 dní ode dne, kdy ho k tomu Pronajímatel prokazatelným způsobem vyzval, propadá kauce dle čl. 5.1 v plném rozsahu ve prospěch Pronajímatele.
- 5.6 Nájemce se zavazuje do 30 dnů ode dne změny této Smlouvy na dobu neurčitou dle čl. 6.1 této Smlouvy, navýšit kauci na částku **51.000,- Kč** (slovy: **padesát jedna tisíc korun českých**).

6 Doba nájmu

- 6.1 Nájemní vztah dle této Smlouvy se sjednává na dobu **určitou 7 let** ode dne účinnosti této Smlouvy s tím, že pokud jedna ze Smluvních stran v rozmezí 6 až 12 měsíců před uplynutím sedmi let trvání účinnosti této Smlouvy písemně neoznámí druhé Smluvní straně to, že na trvání Smlouvy nemá zájem, se Smlouva automaticky mění na dobu **neurčitou**.

7 Ukončení smlouvy

- 7.1 Nájemní vztah založený touto Smlouvou lze ukončit dohodou Smluvních stran.
- 7.2 Nájemce je oprávněn Smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní době, jestliže:
- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen;
 - b) porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti.
- 7.3 Pronajímatel je oprávněn Smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, jestliže:
- a) Nájemce provede bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v Předmětu nájmu jakékoli změny jeho dispozic, stavební úpravy či jiné zásahy stavebnětechnického charakteru, bez ohledu na to, zda vedou k technickému zhodnocení majetku Pronajímatele či nikoli, nebo jiné zásahy měnící charakter či účel využití Předmětu nájmu,
 - b) Nájemce neumožní Pronajímateli přístup k měřidlům stavu energií a jiných médií dodávaných do Předmětu nájmu,
 - c) Nájemce nesplní svoji povinnost zajistit provedení revizí elektrických a dalších zařízení umístěných v Předmětu nájmu, neodstraní případně revizí vytknuté vady těchto zařízení nebo nesplní svoji povinnost předložit Pronajímateli na jeho výzvu

příslušné revizní zprávy,

- d) Nájemce poruší některou z dalších svých povinností, které jej zavazují podle ujednání čl. 8. a čl. 9. této Smlouvy,
 - e) Nájemce je v úpadku, či mu úpadek hrozí,
 - f) Nájemce vstoupil do likvidace,
 - g) bylo vydáno rozhodnutí příslušného orgánu o provedení rekonstrukce objektu Pronajímatele AB Sokolovská na adrese: Sokolovská 42/217, PSČ: 190 00 Praha 9 nebo o provedení jiných stavebních úprav v objektu Pronajímatele vyžadujících vstup do Předmětu nájmu.
- 7.4 Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.
- 7.5 Nájemce má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby:
- a) neodstraní-li Pronajímatel Nájemcem řádně a včas oznámenou vadu Předmětu nájmu bez zbytečného odkladu a ztěžuje-li vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání;
 - b) v případě takové opravy, pro niž nelze v době jejího provádění Předmět nájmu vůbec užívat, trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou, nejméně však 30 dní a jedná-li se současně o takovou opravu, že v době jejího provádění nelze Předmět nájmu vůbec užívat;
 - c) zanikne-li Předmět nájmu v průběhu trvání smluvního vztahu dle této Smlouvy zčásti;
 - d) stane-li se Předmět nájmu bez zavinění ze strany Nájemce nepoužitelný k ujednanému účelu;
 - e) porušuje-li Pronajímatel zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí Nájemci značnou újmu.
- 7.6 Pronajímatel má právo vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby:
- a) užívá-li Nájemce přes písemnou výzvu Pronajímatele k nápravě Předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení Předmětu nájmu; výzva není nutná, hrozí-li vážné nebezpečí z prodlení;
 - b) nezaplatí-li Nájemce přes písemnou výzvu Pronajímatele k nápravě nájemné ani do splatnosti příštího nájemného;
 - c) porušuje-li Nájemce zvlášť závažným způsobem své povinnosti a tím Pronajímateli působí značnou újmu;
 - d) poruší-li Nájemce některou z povinností stanovených čl. 4.5, 5.3, 8.13, 8.17 a 11.8 této Smlouvy;
 - e) nepřevzme-li Nájemce Předmět nájmu do užívání ani do 10 dní ode dne, kdy ho k tomu Pronajímatel prokazatelným způsobem vyzval. V takovém případě současně propadá kauce dle čl. 5.1 v plném rozsahu ve prospěch Pronajímatele.
- 7.7 Výpověď podaná podle čl. 7.5 nebo 7.6 této Smlouvy je účinná ke dni jejího doručení druhé straně.
- 7.8 Výpověď podaná podle čl. 7.2, 7.3, 7.5 nebo 7.6 této Smlouvy musí být odůvodněna.
- 7.9 Vypovídání strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídání strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li vypovídání strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídání strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi,

- a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
- 7.10 Nájemce se zavazuje předat ke dni ukončení nájemního vztahu dle této Smlouvy Předmět nájmu Pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím pouze k běžnému opotřebení. V této souvislosti se Smluvní strany dohodly, že k předání Předmětu nájmu dochází vždy výhradně v pracovní dny s tím, že Nájemce je povinen dohodnout s Pronajímatelem přesný termín a hodinu předání s dostatečným časovým předstihem (tj. minimálně 10 pracovních dnů předem), tak aby měl Pronajímatel k dispozici přiměřenou lhůtu k zajištění provozních opatření k převzetí Předmětu nájmu. O předání Předmětu nájmu bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou Smluvních stran. Součástí předávacího protokolu bude seznam stavu příslušných měřidel k okamžiku zpětného převzetí Předmětu nájmu a soupis případných škod způsobených v Předmětu nájmu Nájemcem.
- 7.11 Smluvní strany podpisem této Smlouvy sjednávají, že pokud Nájemce v den ukončení nájmu řádně nepředá Předmět nájmu Pronajímateli, pak je Pronajímatel oprávněn učinit veškeré kroky nutné k vyklizení Předmětu nájmu svépomocí a uvedení do řádného stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to na náklady Nájemce. Pronajímatel je pro tento případ oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu a v případě potřeby i odstranit překážku bránící mu ke vstupu do něj (např. vyložením zámků), odstranit z něj veškeré movité věci patřící Nájemci či třetím osobám, a tyto věci vhodným způsobem uskladnit na náklad Nájemce. Nájemce s tímto postupem Pronajímatele výslovně souhlasí a ke vstupu do Předmětu nájmu a k odstranění movitých věcí v majetku Nájemce či třetích osob z Předmětu nájmu a jejich uskladnění Pronajímatele tímto zmocňuje.
- 7.12 Provedl-li Nájemce bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele v (na) Předmětu nájmu stavební úpravy či jiné změny a tyto neodstranil ani ke dni ukončení nájmu, je povinen uhradit Pronajímateli veškeré jím vynaložené náklady na uvedení Předmětu nájmu do původního stavu, s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení.
- 7.13 Nájemce nemá právo na náhradu za výhodu Pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem a tímto vylučují aplikaci ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 7.14 Po změně této Smlouvy na dobu neurčitou jsou obě Smluvní strany oprávněny ukončit Smlouvu výpovědí bez uvedení výpovědního důvodu, výpovědní doba je v takovém případě šestiměsíční. S tříměsíční výpovědní dobou mohou Smluvní strany vypovědět nájemní vztah založený touto Smlouvou, mají-li k výpovědi vážný důvod; výpověď musí v takovém případě uvádět důvod jejího podání.

8 Práva a povinnosti Smluvních stran

- 8.1 Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu Předmětu nájmu a řádného způsobu jeho užívání, a to po předchozím oznámení Nájemci. Nájemce je povinen Pronajímateli kontrolu umožnit. Dále je Pronajímatel oprávněn provádět dle potřeby nutné revize a opravy rozvodů, měřidel a jiné odborné prohlídky na svých zařízeních provozovaných a užívaných pouze Pronajímatelem.
- 8.2 Nájemce se zavazuje udržovat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře v bezvadném stavu, zejména se zavazuje po dobu nájmu zajišťovat opravy a údržbu Předmětu nájmu tak, aby byl plně funkční a byl způsobilý plnit účel stanovený v této Smlouvě. Pravidelný úklid a veškeré opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu bude Nájemce provádět na svůj náklad. Za běžnou údržbu se považují opravy či úpravy částí Předmětu nájmu, jejichž rozsah je uveden v **Příloze č. 2** této Smlouvy – „Pokyny”. Údržbu vybavení provádí Nájemce sám na své náklady a plní povinnosti provozovatele včetně revizí elektrických a dalších zařízení. Nájemce se zavazuje dbát o to, aby všechna tato zařízení

byla provozuschopná a byla v souladu s obecně platnými technickými normami a předpisy, především normy ČSN 33 2000-6 a vyhlášky Ministerstva dopravy č. 100/1995 Sb. Provádění revizí zařízení musí být provedeno revizním technikem, který má oprávnění k provádění revizí zařízení UTZ/E (oprávnění D). Nájemce je povinen na výzvu Pronajímatele předložit Pronajímateli příslušné revizní zprávy dokladující řádný technický stav Předmětu nájmu a zařízení, která se v něm nachází.

- 8.3 Bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele nesmí Nájemce provádět v (ani na) Předmětu nájmu žádné stavební úpravy ani jiné změny. Jakékoliv stavební úpravy a zásahy do Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Tatáž omezení je Nájemce povinen dodržovat v případě výměny nebo odstranění stávajících lokálních technologií umístěných v Předmětu nájmu.
- 8.4 K žádosti o vydání souhlasu se stavebními úpravami či jinými zásahy do Předmětu nájmu je Nájemce povinen předložit Pronajímateli k odsouhlasení PBR (požárně bezpečnostní řešení) Předmětu nájmu (v případě, že to zamýšlené úpravy Předmětu nájmu vyžadují) a projektovou dokumentaci popisující povahu, rozsah a technologii provedení jím zamýšlených stavebních či jiných úprav Předmětu nájmu. Provede-li Nájemce stavební úpravy či jiné zásahy do Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo v rozporu s projektovou dokumentací předloženou Pronajímateli spolu s žádostí o vydání souhlasu se stavebními úpravami či jinými zásahy do Předmětu nájmu, nemá nárok na náhradu nákladů vynaložených jím k provedení takových úprav, a to ani za předpokladu, že by takové úpravy vedly k technickému zhodnocení majetku Pronajímatele. Nájemce je povinen takto provedené stavební či jiné úpravy Předmětu nájmu uvést vlastním nákladem do původního stavu v přiměřené lhůtě stanovené mu k tomu Pronajímatelem, nebo ke dni skončení nájemního vztahu, nebude-li mu Pronajímatelem stanovena jiná lhůta. Neučiní-li tak, nemá nárok ani na vypořádání technického zhodnocení Pronajímatelova majetku. Nájemce není povinen uvést Předmět nájmu do původního stavu v případě, sdělí-li mu písemně Pronajímatel nejpozději 7 dní před skončením nájmu, že na jejich uvedení do původního stavu netrvá. V takovém případě vypořádají mezi sebou Nájemce a Pronajímatel po skončení nájmu hodnotu technického zhodnocení Pronajímatelova majetku postupem sjednaným v čl. 8.5 a 8.6.
- 8.5 Náklady na provedení jakýchkoliv stavebních úprav či jiných změn Předmětu nájmu nese výlučně Nájemce. Budou-li mít stavební či jiné zásahy Nájemce provedené se souhlasem Pronajímatele Nájemcem v (na) Předmětu nájmu povahu technického zhodnocení majetku Pronajímatele, není Nájemce oprávněn požadovat po Pronajímateli náhradu hodnoty takového zhodnocení, je však oprávněn hodnotu jím provedeného technického zhodnocení majetku Pronajímatele účetně a daňově odepisovat. Majetek je zaříděn v daňové odpisové skupině 5. Pronajímatel prohlašuje, že o tyto náklady nezvýší vstupní cenu majetku. Při skončení této Smlouvy vyplatí Pronajímatel Nájemci k vypořádání neodepsané části hodnoty technického zhodnocení majetku Pronajímatele s jeho souhlasem provedenými opravami, úpravami a/nebo stavebními pracemi částku 5.000,- Kč, a to: a) v případě, že nájemce je plátcem DPH: "na základě faktury - daňového dokladu vystaveného Nájemcem v zákonné lhůtě od data uskutečnění zdanitelného plnění (dále jen „DUZP“); DUZP je den ukončení této Smlouvy. Faktura – daňový doklad bude mít náležitosti daňového a účetního dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb. o DPH a zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění a kromě zákonných náležitostí bude obsahovat číslo objednávky" nebo b) v případě, že nájemce není plátcem DPH: "na základě faktury vystavené Nájemcem. Faktura bude mít náležitosti účetního dokladu dle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění a kromě zákonných náležitostí bude obsahovat číslo objednávky". Tím budou veškeré nároky Nájemce na vypořádání

hodnoty technického zhodnocení majetku Pronajímatele vyčerpány, Smluvní strany nebudou mít nadále mezi sebou z tohoto titulu žádné závazky a pohledávky a Pronajímatel nebude povinen Nájemci z tohoto titulu ničeho platit.

- 8.6 Nájemce je povinen bezprostředně po dokončení stavebních úprav či jiných změn Předmětu nájmu prováděných se souhlasem Pronajímatele dokladovat Pronajímateli výši nákladů vynaložených k provedení těch úprav a změn, které mají charakter technického zhodnocení majetku Pronajímatele a příslušné kopie listiny (zejména smlouvy, faktury, doklady o zaplacení ceny díla, apod.) předložit Pronajímateli. Pokud tak Nájemce neučiní, není Pronajímatel povinen dle čl. 8.5 vyplatit při ukončení nájmu Nájemci k vypořádání neodepsané části hodnoty technického zhodnocení majetku Pronajímatele částku 5.000,- Kč a Pronajímatel může současně požadovat po Nájemci při skončení nájmu odstranit na náklady Nájemce veškeré provedené technické zhodnocení a uvést Předmět nájmu do původního stavu, tj. stavu před zahájením jakýchkoliv úprav.
- 8.7 Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.
- 8.8 Běží-li výpovědní doba, je Nájemce povinen umožnit prohlídku Předmětu nájmu případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti Pronajímatele či jeho zástupce.
- 8.9 Nájemce sám odpovídá za zabezpečení vybavení v Předmětu nájmu i za zajištění zařízení a ostatních věcí vnesených do Předmětu nájmu. Pronajímatel neodpovídá za škody na vnitřním zařízení a součástech Předmětu nájmu, jakož i na majetku Nájemce v Předmětu nájmu. Pro tyto případy Nájemce prohlašuje, že jeho odpovědnost za škodu i ve vztahu ke třetím osobám je řádně kryta pojištěním.
- 8.10 Pronajímatel je oprávněn při likvidaci mimořádné události (havárie, apod.) vstoupit i bez souhlasu Nájemce do Předmětu nájmu, a to za použití veškerých možností k zpřístupnění prostor (např. i vylomení zámků).
- 8.11 Nájemce odpovídá za veškeré škody vzniklé v/na Předmětu nájmu, v/na Společných prostorech a v/na technologiích užívaných v souvislosti s Předmětem nájmu, včetně Společných technologií, v souvislosti s provozováním jeho činnosti. Současně Nájemce odpovídá i za veškeré škody a poškození způsobené Nájemcem, jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob v/na Předmětu nájmu (včetně vnějšího pláště Předmětu nájmu), a to způsobených i bez jeho vědomí. Závady a poškození způsobená v/na Předmětu nájmu Nájemcem, jeho zaměstnanci, zákazníky či jednáním třetích osob se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady nejpozději do 15 kalendářních dní od jejich vzniku.
- 8.12 Nájemce je povinen oznámit příslušnému útvaru Pronajímatele (viz Pokyny v **Příloze č. 2**) nutnost oprav či odstranění závad v/na Předmětu nájmu, které nespádají do povinnosti Nájemce ve smyslu odst. 8.2. a 8.11 této Smlouvy, a to neprodleně poté, kdy tato potřeba vznikla, jinak odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti.
- 8.13 Nájemce je povinen udržovat v Předmětu nájmu i jeho okolí čistotu, provádět pravidelný každodenní úklid, včetně likvidace odpadů pocházejících z jeho činnosti či z prodáváných výrobků, vč. odpadů nevhodně odhozených jeho zákazníky, a to jak v Předmětu nájmu, tak jeho okolí. Nájemce je taktéž povinen neskladovat a neumisťovat v okolí Předmětu nájmu jakékoliv zboží, předměty či zařízení (např. při zásobování provozovny). Současně je Nájemce povinen v Předmětu nájmu neskladovat žádné předměty nesouvisející s účelem této Smlouvy. Nájemce je dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech v platném a účinném znění, původcem odpadů vznikajících při jeho činnosti a je povinen do 15 dnů od dne účinnosti této Smlouvy předložit útvaru Pronajímatele, odd. Podpora provozu a ekologie – kontaktní osoba [REDACTED], tel. [REDACTED], e-mail: [REDACTED]

vyjádření týkající se zajištění nakládání se vzniklými odpady (např. kopii Smlouvy na odvoz a odstranění odpadů). Nesplnění těchto povinností zakládá možnost Pronajímatele Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

- 8.14 Nájemce je oprávněn instalovat a navenek Předmětu nájmu propagovat pouze firmu Nájemce, výrobky prodávané či služby poskytované v Předmětu nájmu, a to na místech k tomu určených a způsobem odpovídajícím zákonu. Ustanovení § 2305 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se nepoužije. Nájemce se zavazuje nepropagovat navenek prodejny, služby či výrobky dalších subjektů, mimo výše uvedených. Dále má možnost umístit v okolí Předmětu nájmu poutače či jiné reklamní předměty propagující služby nebo výrobky Nájemce (jedná se např. o stojany, tzv. „áčka“, apod.) v počtu maximálně dvou kusů ne větší než formát B1 (možno oboustranně) po předchozím souhlasu vedoucího 900700 Marketing a obchod. V interiéru se pak povoluje propagace značek nabízeného zboží v nápojovém či jídelním lístku, na stolicích, barovém a výdejním pultu a uniformách personálu. Ostatní plochy (zdi, podlaha, strop mohou pak sloužit převážně k prezentaci tematiky Pronajímatele viz. čl. 8.4 Smlouvy).
- 8.15 Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní a technické normy, které se vztahují na užívání Předmětu nájmu. Tato povinnost se vztahuje i na další osoby nacházející se v Předmětu nájmu, o čemž se Nájemce zavazuje tyto osoby informovat a takové chování od nich též vyžadovat.
- 8.16 Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli písemně veškeré podstatné změny týkající se jeho osobních (firemních) údajů, zejména změnu adresy jeho sídla, vstup do likvidace, sdělení, že je v úpadku, či mu úpadek hrozí a rovněž změnu údajů osoby, která je oprávněna za Nájemce jednat, a to nejpozději do jednoho týdne poté, kdy tato změna nastane. Při změně údajů v obchodním rejstříku, živnostenském rejstříku apod. (změna názvu, sídla, korespondenční adresy, jednatelů osob, změna v plátcovství DPH apod.) se Nájemce zavazuje nejpozději do jednoho týdne po provedení této změny zaslat úředně ověřené kopie těchto dokumentů s aktuálními údaji Pronajímateli na adresu Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, odbor Nemovitý majetek, Sokolovská č. p. 42/217, 190 00 Praha 9. Neprodleně po uzavření Smlouvy se Nájemce zavazuje sdělit jména kontaktních osob vč. jejich spojení (telefon, mob. telefon, fax, e-mail) vč. jakékoliv změny Pronajímateli, a to správci objektu odboru Technická správa objektů, odd. Oblastní správa Sever, [redacted], technický pracovník, tel. [redacted], mobil: [redacted] e-mail: [redacted].
- 8.17 Nájemce není oprávněn v Předmětu nájmu umístit či provozovat žádné výherní hrací přístroje, zejména provozovat hrací automaty a videoloterijní terminály, casino nebo jiné hazardní hry, prodejny s výbušnými látkami, pyrotechnickými prostředky, střelivem, hořlavými kapalinami, žíravými a jedovatými látkami. Nájemce se dále zavazuje v Předmětu nájmu žádným způsobem nenabízet, neprodávat ani jinak nepropagovat erotické pomůcky a služby, ani jiné podobné zboží či služby, jakož i omamné a psychotropní látky. Dále se Nájemce zavazuje neprodávat zboží či neposkytovat služby, které by nadměrným způsobem obtěžovaly, znečišťovaly či rušily bezprostřední okolí Předmětu nájmu. Porušení těchto povinností dle tohoto ustanovení je porušením Smlouvy zvláště závažným způsobem a zakládá oprávnění Pronajímatele vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby.
- 8.18 Nájemce bere na vědomí, že v prostorech Předmětu nájmu je zákaz kouření a užívání omamných a psychotropních látek.
- 8.19 Nájemce se zavazuje k dodržování otevírací doby kavárny v minimálním rozsahu 7:00 až 19:00 hod. během pracovních dní. Šest kalendářních měsíců od otevření provozovny veřejnosti může Nájemce předložit vedení společnosti Pronajímatele návrh na úpravu

zavírací hodiny dle zájmu zákazníků. Tato úprava musí být Nájemci potvrzena písemnou formou. Nájemce se zároveň zavazuje k tomu, že po 19:00 hod. zamezí hostům užívat vchod do prostoru recepcce administrativní budovy Pronajímatele tím, že zajistí uzamčení předmětného vchodu na recepci, a to i v případě, že dojde k prodloužení otevírací doby kavárny.

- 8.20 Nájemce se zavazuje především k prodeji mleté a pražené kávy (možno mlít i pražit až v místě výdeje) či mleté a pražené kávy vakuově balené v kapslích a připravované na profesionálním kávovaru, a to včetně možnosti pro zákazníky odnést si kávu s sebou. Dále se Nájemce zavazuje k tomu, že jeho prodejní sortiment bude obsahovat nealkoholické nápoje, občerstvení studené kuchyně a drobné občerstvení kuchyně teplé.
- 8.21 V případě předčasného ukončení smluvního vztahu vázaného touto Smlouvou a za předpokladu, že Nájemce neporuší podmínky a povinnosti této Smlouvy, se Pronajímatel zavazuje postupovat tak, aby Nájemce mohl předat Předmět nájmu jinému subjektu, který od Nájemce odkoupí vybavení interiéru.
- 8.22 Nájemce se zavazuje zajistit zaměstnancům Pronajímatele po prokázání se služební průkazkou minimální slevu 30% na veškerý nabízený sortiment ve svém provozu (vztahuje se i na osoby pracující pro Pronajímatele na základě dohod). Sleva se nevztahuje na sortiment, který Nájemce bude v Předmětu nájmu pouze přeprodávat.
- 8.23 V případě, že Nájemce nemohl v době trvání této Smlouvy na dobu určitou užívat Předmět nájmu z důvodu na straně Pronajímatele po dobu delší než 30 dnů, je oprávněn požádat o prodloužení podmínek pro užívání Předmětu nájmu stanovených pro dobu, kdy je Smlouva uzavřena na dobu určitou, a to o dobu po kterou nemohl Předmět nájmu z důvodu na straně Pronajímatele užívat. V případě, že budou splněny předpoklady pro prodloužení podmínek, Pronajímatel se zavazuje žádosti Nájemce vyhovět a prodloužení podmínek Nájemci písemně potvrdit.
- 8.24 Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímateli přístup do technické místnosti č. 041, jejíž vchod se nachází v místnosti č. 040, která je součástí Předmětu nájmu, na základě předchozího oznámení zaslaného na jednu z uvedených e-mailových adres v odst. 11.5 této Smlouvy.
- 8.25 Nájemce se zavazuje umožnit vstup pracovníkům HZS a požární prevence pro provedení kontroly bez předchozího oznámení.

9 Zvláštní ustanovení o dalších podmínkách užívání Předmětu nájmu

- 9.1 Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu v souladu s Pokyny, které tvoří **Přílohu č. 2** této Smlouvy.
- 9.2 Nájemce se zavazuje dodržovat požární předpisy pro příslušné prostory a zejména dbát o to, aby Předmět nájmu byl vybaven předepsaným protipožárním zařízením. V případě, že je součástí Předmětu nájmu stacionární protipožární zařízení nebo požární signalizace ve správě Pronajímatele, zavazuje se Nájemce umožnit Pronajímateli po předchozím oznámení kontrolu, údržbu, revize a opravy tohoto zařízení a současně se zavazuje, že se zdrží jednání, které by omezovalo účinnost tohoto zařízení.
- 9.3 Nájemce se v případě vydání rozhodnutí příslušného orgánu o provedení rekonstrukce objektu Pronajímatele AB Sokolovská na adrese: Sokolovská 42/217, PSČ: 190 00 Praha 9 nebo v případě nutnosti provedení stavebních úprav v objektu Pronajímatele nebo provedení jiných provozních, technických či bezpečnostních opatření vyžadujících omezení provozu Předmětu nájmu nebo dokonce vyžadujících vstup do Předmětu nájmu zavazuje umožnit Pronajímateli do Předmětu nájmu přístup, přerušit svoji podnikatelskou činnost včetně omezení nebo vyloučení přístupu do Předmětu nájmu a případně Předmět nájmu na nezbytně nutnou dobu uzavřít nebo i vyklidit. Nájemci

v takových případech nevzniká nárok vůči Pronajímateli na náhradu škody z titulu omezení nebo znemožnění užívání Předmětu nájmu. V případě, že z výše uvedených důvodů bude Nájemce znemožněno užívání Předmětu nájmu a toto znemožnění bude delší než 30 dní (což je Nájemce povinen neprodleně poté oznámit písemně Pronajímateli se specifikací důvodu omezení a jeho délky a požadavkem na neúčtování nájemného), pak Pronajímatel za dobu znemožnění užívání Předmětu nájmu nebude na Nájemce požadovat nájemné. Ustanovení § 2210 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se nepoužije.

- 9.4 Pro účely této Smlouvy se Smluvní strany dohodly, že vyšší mocí se rozumí zejména občanské nepokoje, revoluce, stávka, povstání, válka, vyhlášení stavu ohrožení, záplavy a povodně, tornádo, uragán, zemětřesení, pád meteoritu nebo letadla, teroristický útok, toxické, biologické, nukleární, radioaktivní nebo jiné lidskému zdraví podstatně nebezpečné zamoření města Praha velkého rozsahu.
- 9.5 Nastane-li situace, kterou Smluvní strana považuje za případ vyšší moci nebo vznik takovéto situace bude hrozit, zavazuje se Nájemce umožnit Pronajímateli provést mimořádná opatření předcházející vzniku škod. Nájemce je v takovýchto případech povinen bezodkladně umožnit přístup Pronajímateli do Předmětu nájmu, strpět přerušování provozování svojí podnikatelské činnosti včetně omezení nebo vyloučení přístupu do Předmětu nájmu a případně Předmět nájmu na nezbytně nutnou dobu vyklidit. Vzhledem k tomu, že veškeré úkony učiněné Pronajímatelem ve smyslu tohoto článku jsou činěny za účelem zabránění vzniku škod, nevzniká Nájemci nárok vůči Pronajímateli na náhradu škody z titulu omezení nebo znemožnění užívání Předmětu nájmu. Z téhož důvodu nemá Nájemce nárok na slevu na nájemném.
- 9.6 Nájemce se zavazuje řídit se pokyny správce objektu či odpovědnými zástupci Pronajímatele v případě mimořádné události.

10 Zvláštní sankční ujednání (smluvní pokuta)

- 10.1 V případě prodlení Nájemce s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je Nájemce povinen na základě této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn po Nájemci požadovat vedle úhrady dlužné částky i zákonný úrok z prodlení a rovněž smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení s úhradou peněžitého plnění.
- 10.2 Pronajímatel je oprávněn po Nájemci požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát-tisíc-korun-českých) za každý jednotlivý případ porušení v případě, že Nájemce poruší svůj závazek uvedený v odstavci:
 - a) 3.2 Smlouvy tím, že využije Předmět nájmu k jinému účelu než, který je uveden v této Smlouvě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - b) 8.3 Smlouvy tím, že provede stavební úpravy, nebo jiné změny v/na Předmětu nájmu;
 - c) 8.6 Smlouvy tím, že bezprostředně po dokončení stavebních úprav či jiných změn Předmětu nájmu prováděných se souhlasem Pronajímatele nedokladuje Pronajímateli výši nákladů vynaložených k provedení těchto úprav a změn, které mají charakter technického zhodnocení majetku Pronajímatele a nepředloží Pronajímateli příslušné kopie listin (zejména smlouvy, faktury, doklady o zaplacení ceny díla, apod.).
 - d) 8.7 Smlouvy tím, že přenechá Předmět nájmu do podnájmu nebo jiného užívání třetí osobě;
 - e) 8.14 Smlouvy tím, že bude navenek Předmětu nájmu propagovat firmu, zboží, nebo služby dalších subjektů (mimo těch uvedených v čl. 8.14), nebo v okolí Předmětu nájmu umístí poutače či jiné reklamní předměty;
 - f) 8.17 Smlouvy tím, že umístí v Předmětu nájmu či bude v Předmětu nájmu provozovat

výherní hrací přístroje, zejména provozovat hrací automaty a videoloterijní terminály, casino nebo jiné hazardní hry, prodejny s výbušnými látkami, pyrotechnickými prostředky, střelivem, hořlavými kapalinami, žíravými a jedovatými látkami. Nebo bude nabízet, prodávat či jinak propagovat erotické pomůcky či služby a jiné podobné zboží či služby, jakož i omamné a psychotropní látky. Nebo bude prodávat zboží či poskytovat služby, které by nadměrným způsobem obtěžovaly, znečišťovaly či rušily bezprostřední okolí Předmětu nájmu,

- g) 9.2 Smlouvy tím, že nebude dodržovat požární předpisy pro příslušné prostory a zejména dbát o to, aby Předmět nájmu byl vybaven předepsaným protipožárním zařízením. Nebo v případě, že je součástí Předmětu nájmu stacionární protipožární zařízení nebo požární signalizace ve správě Pronajímatele, neumožní Pronajímateli po předchozím oznámení kontrolu, údržbu, revize a opravy tohoto zařízení, případně se nezdrží jednání, které by omezovalo účinnost tohoto zařízení,
 - h) 11.5 Smlouvy tím, že nebude udržovat aktuální kontaktní spojení na provozní osobu Nájemce pro řešení provozních, bezpečnostních i mimořádných událostí, týkajících se Předmětu nájmu. Nebo že tato osoba nesplní požadavek na garantované permanentní telefonické spojení s odezvou na zavolání nejpozději do jedné hodiny a e-mailové spojení s odezvou nejpozději do 24 hodin, a to 7 dní v týdnu, včetně svátků a dní volna.
 - i) 11.5 Smlouvy tím, že nebude udržovat aktuální kontaktní spojení na provozní osobu Nájemce pro řešení provozních, bezpečnostních i mimořádných událostí, týkajících se Předmětu nájmu.
 - j) 11.8. Smlouvy tím, že si Nájemce před podpisem Smlouvy nezřídí datovou schránku, neumožní do ní přijímání a nebude přijímat korespondenci/poštu, včetně faktur od Pronajímatele.
- 10.3 Pronajímatel je oprávněn po Nájemci požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset-tisíc-korun-českých) za každý jednotlivý případ porušení v případě kdy Nájemce poruší svůj závazek uvedený v odst.:
- a) 8.1 Smlouvy tím, že neumožní Pronajímateli kontrolu Předmětu nájmu;
 - b) 8.2 Smlouvy tím, že nezajistí potřebnou údržbu, opravy, nebo revize;
 - c) 8.8 Smlouvy tím, že neumožní prohlídky Předmětu nájmu třetím subjektům v době běhu výpovědní lhůty;
 - d) 8.11 Smlouvy tím, že neodstraní závady nebo poškození v/na Předmětu nájmu do 15 dnů od vzniku takových závad nebo poškození;
 - e) 8.12 Smlouvy tím, že neinformuje Pronajímatele o potřebách opravy či odstranění závad.
 - f) 8.13 Smlouvy tím, že nezajistí čistotu a každodenní úklid, včetně likvidace odpadů v Předmětu nájmu a jeho okolí,
 - g) či Nájemce poruší některou z dalších svých povinností, které jej zavazují podle ujednání čl. 8. a čl. 9. této Smlouvy.
- 10.4 Smluvní pokuty uvedené v odst. 10.1, 10.2, 10.3 a 10.5 a zákonný úrok z prodlení dle odst. 10.1 se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli na základě faktury se splatností 10 dní od doručení faktury k úhradě obsahující vyúčtování výše smluvní pokuty. Smluvní pokuty uvedené v odst. 10.2 a 10.3 se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli za každé jednotlivé porušení konkrétního závazku. V případě, kdy Pronajímatel zjistí, že Nájemce nesplnil svoji povinnost, za kterou mu vznikla povinnost uhradit Pronajímateli smluvní pokutu, ani do 10 kalendářních dní ode dne, kdy vznikla Nájemci povinnost příslušnou smluvní pokutu uhradit, je Pronajímatel oprávněn uložit Nájemci smluvní pokutu

- i opakovaně, tj. periodicky vždy po 30 dnech až do splnění povinnosti zajištěné smluvní pokutou. Nájemce se zavazuje takovou smluvní pokutu Pronajímateli uhradit ve lhůtě 10 dní od doručení faktury k její úhradě obsahující vyúčtování výše smluvní pokuty.
- 10.5 V případě prodlení Nájemce s vyklizením a řádným předáním Předmětu nájmu Pronajímateli je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci uhrazení smluvní pokuty v částce odpovídající násobku počtu započatých dní, po které se Nájemce ocitne v prodlení s vyklizením Předmětu nájmu a dvojnásobku denní výše nájemného platného pro kalendářní rok, v němž vznikne Nájemci povinnost Předmět nájmu vyklidit.
- 10.6 Zaplacením smluvní pokuty není jakkoli dotčeno právo Pronajímatele domáhat se náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. Taková náhrada škody se hradí vedle smluvní pokuty a v plné výši.
- 10.7 Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči Nájemci zadržet movité věci Nájemce nacházející se v/na Předmětu nájmu.
- 10.8 Pokud dojde k nedodržení ustanovení bodu 8.18 Smlouvy ze strany Nájemce nebo dojde ze strany Nájemce k porušení povinností plynoucích ze zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů či k porušení povinností, týkajících se požární bezpečnosti uvedených v **Příloze č. 2** této Smlouvy, a Pronajímateli v důsledku toho bude vyměřena pokuta nebo vznikne škoda, bude tato ve stejné výši vymáhána od Nájemce, který je povinen ji v plné výši uhradit.

11 Zvláštní ujednání o doručování písemností

- 11.1 Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této Smlouvy platí následující ujednání.
- 11.2 Smluvní strany si budou doručovat písemnosti na jejich adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí doručovací adresu jinou. Taková změna je účinná až okamžikem prokazatelného doručení písemného oznámení příslušné Smluvní strany o změně doručovací adresy, pokud v něm není stanoveno datum pozdější.
- 11.3 Smluvní strany konstatují, že nevyplývá-li z textu Smlouvy výslovně jinak, budou písemné dokumenty doručovat osobně, doporučenou poštovní zásilkou či kurýrem nebo elektronickou formou do datové schránky. Smluvní strany se zavazují zajistit pravidelné přebírání pošty na svých doručovacích adresách. Pro případ doručování zásilek do datové schránky je Nájemce povinen se se zásilkou prokazatelně seznámit do 5-ti pracovních dnů ode dne jejího doručení do datové schránky. Pro případ nesplnění povinnosti Nájemce uvedené v předchozí větě se Smluvní strany dohodly, že zásilka Pronajímatele bude považována za doručenu pátým pracovním dnem ode dne jejího doručení do datové schránky Nájemce.
- 11.4 Smluvní strany určují následující kontaktní osoby pro účely běžné komunikace:
- Na straně Pronajímatele:
viz seznam kontaktů na jednotlivé věcně příslušné útvary v **Příloze č. 2** Pokyny.
 - Na straně Nájemce:

Jméno, příjmení: Mgr. Jakub Kněží
 Mobilní telefon: 
 Email: 

- 11.5 Smluvní strany se dále dohodly, že mimo shora uvedené kontakty pro účely běžné komunikace je Nájemce povinen specifikovat a udržovat aktuální i kontaktní spojení na provozní osobu/osoby Nájemce pro řešení provozních, bezpečnostních i mimořádných

událostí, týkajících se Předmětu nájmu. Tato osoba musí být garantem permanentního telefonického spojení s odezvou na zavolání nejpozději do 12 hodin a e-mailového spojení s odezvou nejpozději do 24 hodin, a to 7 dní v týdnu, včetně svátků a dní volna. Při podpisu smlouvy je takovou osobou a její kontaktní spojení je:

Jméno, příjmení:

Mobilní telefon:

Email:

případně:

Jméno, příjmení:

Mobilní telefon:

Email:

Nájemce je povinen udržovat toto provozní kontaktní spojení v aktuálním stavu. Jeho jakoukoliv změnu je povinen okamžitě oznámit Pronajímateli, a to správci objektu odboru Technická správa objektů, odd. Oblastní správa Sever, , technický pracovník, tel. , mobil: , e-mail: . Taková změna je platná vždy až od chvíle doložitelného doručení této informace Pronajímateli.

- 11.6 Smluvní strany se dále dohodly, že mimo shora uvedené je Pronajímatel oprávněn doručovat Nájemci veškeré písemnosti do Předmětu nájmu, přičemž takto doručené písemnosti budou mít shodné právní účinky, jako by byly doručeny Nájemci osobně.
- 11.7 Smluvní strany se dále dohodly, že při změně kontaktních osob nebo kontaktního spojení uvedených v této Smlouvě nebo přílohách této Smlouvy stačí tuto skutečnost písemně oznámit druhé Smluvní straně s tím, že není nutné k této Smlouvě uzavírat dodatek.
- 11.8 Smluvní strany se dále dohodly, že mimo shora uvedené je Pronajímatel oprávněn doručovat Nájemci veškerou korespondenci, včetně faktur do datové schránky Nájemce. Nájemce je povinen si před podpisem Smlouvy datovou schránku zřídit, umožnit přijímání a přijímat korespondenci/poštu od Pronajímatele do datové schránky Nájemce.

12 Salvatorní klauzule

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

13 Závěrečná ustanovení

- 13.1 Smluvní strany se zavazují poskytnout si k naplnění účelu této Smlouvy vzájemnou součinnost.
- 13.2 Právní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.

13.3 Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 - Orientační situační plánek Předmětu nájmu

Příloha č. 2 - Pokyny pro nájemce

- 13.4 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem protokolárního předání Předmětu nájmu Nájemci. Nájemce se současně zavazuje postupovat tak, aby Předmět nájmu byl otevřen veřejnosti nejpozději do 1 roku ode dne podpisu této Smlouvy a zároveň se zavazuje doručit Pronajímateli oznámení o otevření provozu pro veřejnost, a to písemnou formou a v minimální lhůtě deseti (10) pracovních dní před samotným otevřením.
- 13.5 Tato Smlouva je úplnou dohodou Smluvních stran a může být změněna pouze písemným dodatkem podepsaným oběma Smluvními stranami. Písemný dodatek musí být opatřen datem a podpisy obou smluvních stran na téže listině. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Tato Smlouva může být zrušena pouze písemně.
- 13.6 Nájemce se zavazuje vyžádat si v případě zamýšleného prodeje obchodního závodu nebo části obchodního závodu (v důsledku kterého by převodem obchodního závodu nebo části obchodního závodu došlo nebo mohlo dojít také k převodu práv a povinností Nájemce z této Smlouvy na případného nového vlastníka obchodního závodu nebo části obchodního závodu) v dostatečně dlouhé lhůtě před tímto zamýšleným prodejem písemný souhlas Pronajímatele s tímto zamýšleným prodejem. Převede-li nájemce obchodní závod nebo jeho část bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn dát Nájemci okamžitou výpověď bez výpovědní doby, jakmile se Pronajímatel o porušení této povinnosti Nájemcem dozví, přičemž za porušení této povinnosti Nájemce sjednávají Smluvní strany smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč. Smluvní pokuta ve výši 50.000,- Kč je splatná ve lhůtě do 14 kalendářních dnů ode dne doručení výpovědi Nájemci s tím, že povinností Nájemce uhradit smluvní pokutu není dotčena odpovědnost Nájemce za případnou škodu vzniklou porušením této povinnosti Pronajímateli.
- 13.7 Odpověď Nájemce na nabídku Pronajímatele k uzavření této Smlouvy s odchylkou nebo s dodatkem, která podstatně nemění smluvní podmínky a nebyla bez zbytečného odkladu odmítnuta, nebude považována za přijetí nabídky, a to v souladu s § 1740 odst. 3. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění.
- 13.8 Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 1765 a § 1766 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 13.9 Tato Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží Nájemce a jeden Pronajímatel.
- 13.10 Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném a účinném znění, Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění, ani za důvěrné informace a souhlasí s jejich užitím a zveřejněním bez jakýchkoli dalších podmínek. Nájemce dále bere na vědomí, že Pronajímatel je povinen na žádost třetí osoby poskytovat informace v souladu se zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném a účinném znění, a že informace týkající se plnění této Smlouvy budou na žádost poskytnuty třetím osobám za podmínek stanovených tímto zákonem.

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

V Praze dne:

za Pronajímatele

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

.....
Ing. Petr Witowski
předseda představenstva

.....
Ing. Ladislav Urbánek
místopředseda představenstva

V Praze dne:

za Nájemce

Startujeme, o.p.s.

.....
Mgr. Jakub Knězů,
ředitel společnosti