

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání – pronájem kavárny v objektu „Nová radnice MČ Praha 12“

uzavřená dle ustanovení § 2302 a souvisejících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve
znění pozdějších předpisů
(dále jen „občanský zákoník“)

Článek I. Smluvní strany

Pronajímatel: **městská část Praha 12**
zastoupená: **Mgr. Janem Adamcem**, starostou
sídlem: Písková 830/25, 143 00 Praha 4 – Modřany
IČO: 00231151
DIČ: CZ00231151
bankovní spojení: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]
VS pro platbu jistoty: 0121000262
VS pro platby nájemného: 0221000262
číslo účtu pro platby služeb: [REDACTED]
VS: pro platby služeb: 0321000262

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

a

Nájemce: **Jana Pučeglová**
sídlem: 382 32, Netřebice 151
IČO: 88312381
DIČ: CZ84 [REDACTED]
bankovní spojení: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „**nájemce**“)
na straně druhé nebo také společně („**smluvní strany**“)

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že pozemky parc. č. 2861/4, 2861/20, 2864/2, 2864/3, 2864/11, 2864/12, 2864/13, 2864/14, 2864/15, 2864/24, 2864/26 a 2864/27, na kterých se nachází **stavba objektu „Nová radnice MČ Praha 12“** (dosud nezapsaná v katastru nemovitostí), vše v k. ú. Modřany, vše zapsáno na LV 2336 pro obec Praha u Katastrálního úřadu pro hl. m. Praha, Katastrální pracoviště Praha, jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „dotčené nemovitosti“) a jejich správa byla svěřena pronajímateli. Pronajímatel dále prohlašuje, že je ve smyslu ustanovení zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a

obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb., hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, oboje ve znění pozdějších předpisů, oprávněn nakládat s dotčenými nemovitostmi jako vlastník.

2. Pronajímatel zveřejnil v souladu s ustanovením § 36 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, záměr pronájmu prostoru sloužícího podnikání uvedeného v čl. III. odst. 1. této smlouvy na úřední desce ve dnech 15.12.2020 až 25.1.2021.

Článek III. Předmět nájmu

1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu, t. j. **prostor sloužící podnikání, který se nachází v 1. NP objektu „Nová radnice MČ Praha 12“ při ul. Generála Šišky, Praha 4 - Modřany**, sestávající z **veřejné části kavárny** o výměře 89,8 m², **zázemí kavárny** o výměře 30,3 m² (dále jen „kavárna“) a **jednoho parkovacího místa** (dále jen společně „předmět nájmu“). Podrobné vymezení předmětu nájmu je vyznačeno v zákresu, který je přílohou č. 2 této smlouvy jako její nedílná součást.
2. Nájemce se touto smlouvou zavazuje platit pronajímateli nájemné uvedené v čl. VI. této smlouvy.
3. Podrobný popis zařízení a vybavení předmětu nájmu bude vymezen v předávacím protokolu blíže specifikovaném v čl. V. odst. 6 této smlouvy. Veškeré zbylé vybavení a zařízení potřebné k provozu předmětu nájmu a s tím související změny předmětu nájmu si zajistí nájemce za podmínek uvedených v čl. IX. této smlouvy.

Článek IV. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem **provozování kavárny** (tj. občerstvení typu studené kuchyně včetně teplých a studených nápojů, nabídky zapékaných sendvičů, koláčů, chlebíčků, salátů, zákusků, případně dalšího sortimentu dle návrhu nájemce), s provozní dobou pouze v pracovních dnech (minimálně 8.00 – 16.00, maximálně 7.00 – 18.00 hodin), 12 měsíců v roce. K zajištění provozu kavárny bude k dispozici i jedno parkovací místo.
2. Pronajímatel je oprávněn požádat nájemce o jednorázové rozšíření provozní doby kavárny, primárně související s plánovanou pracovní, či kulturně společenskou akcí v objektu „Nové radnice MČ Praha 12“, u které se předpokládá případný zájem veřejnosti či zaměstnanců radnice o služby v předmětu nájmu. Pronajímatel požádá nájemce nejpozději 5 pracovních dní před konáním akce (včetně popisu akce), přičemž nájemce je povinen se vyjádřit nejpozději druhý den po obdržení požadavku.
3. Nájemce prohlašuje, že je k činnostem dle odst. 1. tohoto článku oprávněn.
4. Nájemce dále prohlašuje, že se seznámil s faktickým a právním stavem předmětu nájmu a že tento při uzavření smlouvy odpovídá účelu uvedenému v této smlouvě.

Článek V. Doba nájmu, skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou pěti let, počínaje dnem 1.7.2021. Tento termín může být upřesněn v návaznosti na kolaudaci objektu „Nové radnice MČ Praha 12“ a s tím související předání předmětu nájmu.
2. Tato smlouva může být ukončena pouze:
 - písemnou dohodou smluvních stran k datu uvedenému v této dohodě;
 - uplynutím doby trvání nájmu;
 - v případě písemné výpovědi uplynutím výpovědní doby.
3. Pronajímatel je oprávněn ukončit tuto smlouvu výpovědí s dvouměsíční výpovědní dobou, pokud:
 - nájemce neuhradí jakoukoliv platbu nájemného nebo jakýkoliv jiný finanční závazek v době uvedené v této smlouvě a takové porušení bude trvat po dobu třiceti (30) dnů po obdržení oznámení pronajímatele o takovém porušení;
 - pokud nájemce neuzavře nebo nebude udržovat v platnosti jakýkoliv druh či výši pojištění vyžadované touto smlouvou a takové porušení bude trvat po dobu třiceti (30) dnů po obdržení oznámení pronajímatele o takovém porušení;
 - pokud nájemce způsobí v/na objektu a/nebo předmětu nájmu či jejich zařízení podstatnou škodu či jinou újmu a taková škoda či jiná újma nebude nájemcem výlučně na jeho náklady během přiměřené lhůty určené písemně pronajímatelem zcela odstraněna;
 - pokud nájemce nedodrží nebo nesplní jakoukoliv svou jinou povinnost, prohlášení či podmínku podle této smlouvy a takové porušení nenapraví do třiceti (30) dnů poté, co obdrží oznámení od pronajímatele o takovém porušení, anebo pokud je takové porušení takové povahy, že v uvedené třicetidenní lhůtě být zcela napraveno nemůže, anebo nájemce v takové lhůtě nezahájí veškeré kroky (popřípadě po jejím uplynutí nebude pečlivě směřovat k dokončení takových kroků) nezbytné k nápravě takového porušení.
4. Nájemce je oprávněn ukončit tuto smlouvu výpovědí s dvouměsíční výpovědní dobou:
 - ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
 - přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
 - z vážných ekonomických důvodů, pro které hrozí přerušování či ukončení jeho činnosti.
5. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
6. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, který musí obsahovat zejména popis předmětu nájmu, stav příslušných měřidel energií a spotřeby, seznam vybavení a zařízení, který je ve vlastnictví pronajímatele, případně další důležité skutečnosti, to vše ve stavu ke dni podpisu předávacího protokolu oběma smluvními stranami.

Článek VI. Nájemné

1. Roční nájemné kavárny činí **321.996 Kč** (slovy: tři sta dvacet jedna tisíc devět set devadesát šest korun českých).
2. Měsíční nájemné prostoru služícího podnikání činí **26.833 Kč** (slovy: dvacet šest tisíc osm set třicet tři korun českých).
3. Nájem prostoru služícího podnikání je podle ustanovení § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od DPH.
4. Roční nájemné parkovacího místa činí 14.004 Kč + 21% DPH ve výši 2.940,84 Kč, tj. celková částka k úhradě činí **16.944,84 Kč** (slovy: šestnáct tisíc devět set čtyřicet čtyři korun českých 84/100).
5. Měsíční nájemné parkovacího místa činí 1.167 Kč + 21% DPH ve výši 245,07 Kč, tj. celková částka k úhradě činí **1.412,07 Kč** (slovy: jeden tisíc čtyři sta dvanáct korun českých 07/100).
6. **Nájemce je povinen hradit nájemné dle odst. 2 a 5 tohoto článku, tj. 28.000 Kč bez DPH + DPH ve výši 245,07 Kč (za parkovací místo), tj. celkem 28.245,07 Kč, v pravidelných měsíčních splátkách předem, vždy nejpozději do 10. dne příslušného měsíce,** bankovním převodem na účet pronajímatele s uvedením variabilního symbolu, vše uvedeno v záhlaví této smlouvy. Nájemné se považuje za zaplacené dnem, kdy byla částka připsána na účet pronajímatele. Dílčí plnění se považuje za uskutečněné posledním dnem příslušného měsíce.
7. **Nájemce bude ode dne předání předmětu nájmu do jeho otevření veřejnosti, nejdéle však po dobu 3 měsíců ode dne předání předmětu nájmu nájemci, hradit nájemné ve výši 50% nájemného, tj. 14.000 Kč bez DPH + DPH 122,54 Kč (za parkovací místo), tj. celkem 14.122,54 Kč, a to způsobem dle odst. 6 tohoto článku.**
8. Nájemce před podpisem této smlouvy složí v souladu s ustanovení § 2254 občanského zákoníku peněžní jistotu ve výši tříměsíčního nájemného, tj. celkem **84.735 Kč** (slovy: osmdesát čtyři tisíce sedm set třicet pět korun českých) na účet pronajímatele s uvedením variabilního symbolu, vše uvedeno v záhlaví této smlouvy. Uhrazení peněžní jistoty doloží nájemce příslušným pokladním dokladem. Peněžní jistota slouží jako záruka za splnění povinností nájemce vyplývajících z nájemního vztahu. Pokud nebude peněžní jistota použita k výše uvedeným účelům, bude nájemci vrácena do 10 pracovních dnů ode dne protokolárního předání předmětu nájmu pronajímateli. Smluvní strany sjednávají, že peněžní jistota nebude v souladu s ustanovením § 2254 občanského zákoníku úročena.
9. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s plněním peněžních závazků vůči pronajímateli, je povinen pronajímateli uhradit z dlužné částky úroky z prodlení ve smyslu nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky.
10. Pronajímatel je oprávněn jednostranně výměrem upravit výši nájemného o částku odpovídající roční míře inflace stanovené Českým statistickým úřadem za předcházející rok. Tato úprava výše nájemného se provádí automaticky bez potřeby vyhotovení písemného dodatku k této smlouvě, nejpozději k 1.4. příslušného kalendářního roku. Pronajímatel o této úpravě písemně uvědomí nájemce.

Článek VII. Služby související s nájmem a jejich úhrada

1. Nájemce je povinen zajistit si na vlastní náklady odvoz odpadů.
2. Nájemce je dále povinen si zajistit na vlastní náklady každodenní úklid zázemí kavárny.
3. Zřízení telekomunikačních služeb je na vůli nájemce a na jeho náklady.
4. Na dodávky tepla, teplé vody, chlazení, vodného a stočného a ostatních služeb (spotřeba elektrické energie, energie na vytápění a chlazení veřejné části kavárny, náklady na srážkové vody, ostraha, úklid veřejné části kavárny, úklid venkovních prostor a činnosti související s technickou správou objektu, např. revize apod.) bude nájemce pronajímateli podle přílohy č. 1/S, která je nedílnou součástí této smlouvy, hradit roční zálohu a paušál ve výši **102.048 Kč** (slovy: jedno sto dva tisíce čtyřicet osm korun českých). **Záloha bude hrazena v měsíčních splátkách ve výši 8.504 Kč** (slovy: osm tisíc pět set čtyři koruny české), **vždy nejpozději do 10. dne příslušného měsíce** převodem přímo na účet pronajímatele s uvedením variabilního symbolu, vše uvedeno v záhlaví této smlouvy.
5. Zálohy jsou zúčtovatelné. Vyúčtování bude prováděno v souladu s termíny stanovenými pro vyúčtování jednotlivými dodavateli. Nájemce uhradí nedoplatek, nebo mu bude vrácen přeplatek těchto služeb do 14 dnů poté, co mu bude pronajímatelem předloženo vyúčtování v souladu s příslušnými účetními a daňovými předpisy.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši zúčtovatelné zálohy na služby bez potřeby vyhotovení písemného dodatku k této smlouvě. Pronajímatel o této úpravě písemně uvědomí nájemce.

Článek VIII. Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv po celou dobu nájemního vztahu tak, aby bylo možné dosáhnout účelu této smlouvy. Obsahem této povinnosti je zejména zajištění oprav a údržby předmětu nájmu, mimo běžné údržby a drobných oprav hrazených nájemcem. Tato povinnost se vztahuje též na revize a zkoušky zařízení a vyhotovení příslušných dokumentací dle platných předpisů, které se vztahují ke společným prostorám a předmětu nájmu jako celku.
2. Veškeré revize a prohlídky týkající se vlastního vybavení a zařízení předmětu nájmu (např. elektrických spotřebičů) bude zajišťovat nájemce na vlastní náklady a následně je povinen tyto doložit pronajímateli, a to nejpozději do 30 dnů od jejich obdržení.
3. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni, po předchozí písemné výzvě nájemci, vstoupit do předmětu nájmu za doprovodu nájemce nebo nájemcem pověřené osoby, za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby a případných nutných oprav. V případě nezbytné nutnosti (např. havárie, požár předmětu nájmu apod.) je ke vstupu pronajímatel oprávněn i v nepřítomnosti nájemce a bez jeho vědomí.
4. Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu dodržovat Provozní řád, který vypracuje a předloží pronajímateli ke schválení do 30 dnů od podpisu této smlouvy. Nájemce je dále povinen dodržovat hygienické, bezpečnostní, protipožární, ekologické a jiné předpisy související s předmětem podnikání a s předmětem nájmu.

5. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn zastavit či přerušit provádění činností dle čl. IV. odst. 1 této smlouvy, s výjimkou uzavření předmětu provozovny nařízením příslušné hygienické stanice, živnostenského úřadu nebo stavebního úřadu.
6. Označení provozovny a umístění dalších reklamních a informačních prostředků je nájemce povinen nechat si předem odsouhlasit pronajímatelem s tím, že v maximální možné míře bude vycházet z doporučeného grafického manuálu, který pronajímatel poskytne nájemci před podpisem této smlouvy.
7. Nájemce je dále povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář v rozsahu a k účelu dle této smlouvy tak, aby nedocházelo k žádným škodám a poškození nad míru obvyklého opotřebení. Nájemce odpovídá za chování všech osob a za výsledek jejich činnosti, jejichž přítomnost v prostoru předmětu nájmu připustí. V případě, že by nájemce či třetí osoby způsobili škodu, je nájemce povinen jí bez zbytečného odkladu odstranit nebo uhradit pronajímateli. Pronajímatel neodpovídá za škody (majetkové i nemajetkové) vzniklé v průběhu nájmu nájemci nebo osobám zdržujícím se v předmětu nájmu, pokud tyto nebyly způsobeny činností pronajímatele. Pronajímatel dále neodpovídá za škody na majetku ve vlastnictví nájemce nebo jakýchkoliv jiných osob, jejichž majetek se nachází v předmětu nájmu, pokud tyto škody nebyly způsobeny činností pronajímatele. Škody vzniklé na majetku nebo zdraví, za které neodpovídá pronajímatel, je povinen nahradit nájemce.
8. Nájemce je dále povinen zajistit vysoký standard úrovně služeb, tj. zejména kvalitu prodávaného zboží, úroveň obsluhy, komunikace se zákazníky a kulturu stravování.
9. Nájemce je dále povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila, nebo mohla rušit výkon ostatních práv třetích osob nacházejících se v okolí předmětu nájmu.
10. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z této smlouvy, nebude-li předem k této změně vydán písemný souhlas pronajímatele. Poruší-li nájemce tuto povinnost, má se za to, že se jedná o porušení zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
11. Nájemce není dále oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Poruší-li nájemce tuto povinnost, má se za to, že se jedná o porušení zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
12. Nájemce není dále oprávněn převést nájem na jiný subjekt, a to ani s převodem podnikatelské činnosti, které nájem předmětu podnikání slouží, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Poruší-li nájemce tuto povinnost, má se za to, že se jedná o porušení zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
13. Nájemce je dále povinen hradit veškerou běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu a náklady spojené s jejich obvyklým udržováním a řádným provozem předmětu nájmu včetně jejich pravidelného úklidu. Smluvní strany se pro účely této smlouvy dohodly, že součástí ujednání této smlouvy je vymezení běžné údržby a drobných oprav definovaných dle ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
14. V případě, že nájemce v průběhu šesti měsíců před skončením doby nájmu nepožádá o prodloužení této smlouvy, je nájemce povinen předmět nájmu ke dni skončení doby nájmu vyklidit a odevzdat v takovém stavu, v jakém mu byl předán s přihlédnutím

k běžnému opotřebení a změnám a úpravám, které za trvání nájmu nájemce provedl se souhlasem pronajímatele. O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli v průběhu posledních šesti měsíců před uplynutím doby nájmu přístup do předmětu nájmu, aby pronajímatel mohl tento prostor ukázat potenciálnímu nájemci.

15. V případě, že nájemce při ukončení nájmu nevyklidí a nepředá předmět nájmu tak, jak výše uvedeno a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní době do 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit pronajaté prostory sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující prostory, znemožnit nájemci přístup do těchto prostor a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v prostorách na jiném, k uskladnění vhodném místě. Nájemce s tímto postupem vyslovuje neodvolatelný souhlas.
16. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy na straně nájemce, je povinen toto ihned, tj. nejpozději do 5 dnů, písemně oznámit pronajímateli.

Článek IX. Změna předmětu nájmu

1. Tímto článkem smluvní strany nahrazují ustanovení § 2220 občanského zákoníku, a zároveň jeho aplikaci zcela vylučují. Pro vyloučení veškerých pochybností smluvní strany rovněž konstatují, že nájemci nevzniká nárok na vydání bezdůvodného obohacení, jestliže dojde z jeho strany ke zhodnocení předmět nájmu.
2. Pro účely této smlouvy se za změnu předmětu nájmu považuje jakýkoliv zásah nájemce do předmětu nájmu, jeho součástí, příslušenství, případně společných částí objektu, který sám o sobě nebo ve spojení s dalšími faktory mění hodnotu pronajaté věci nebo mění takové vlastnosti pronajaté věci, které mohou být významné pro výkon práv a povinností pronajímatele. Změnou pro účely tohoto článku nejsou drobné opravy a běžná údržba, které nájemce provádí v souladu s čl. VIII. odst. 12 této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn provádět jen takové změny předmětu nájmu, které pronajímatel předem písemně odsouhlasí a způsobem, který mu pronajímatel v souhlasu určí. Pokud nájemce provede změny, které se od písemného souhlasu odchyľují, platí pro účely této smlouvy, že změny nebyly odsouhlaseny ani z části.
4. Dojde-li změnou předmětu nájmu se souhlasem pronajímatele k jeho zhodnocení, vyrovná jej pronajímatel nájemci ke dni skončení nájmu částkou mezi stranami písemně dohodnutou, a to s přihlédnutím k míře opotřebení. Nedojde-li k dohodě o výši takového vyrovnání, uvede nájemce při skončení nájmu předmět nájmu na svůj náklad do původního stavu, jinak má pronajímatel právo provést tyto činnosti sám a nájemce je povinen uhradit mu veškeré náklady takto vynaložené.
5. V případě, že nájemce provede změny bez předchozího písemného souhlasu, může po něm pronajímatel požadovat uvedení pronajaté věci do původního stavu. Nebude-li uvedení pronajaté věci do původního stavu možné nebo nebude-li pronajímatelem vyžadováno a hodnota předmětu nájmu by se v důsledku této změny snížila, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku znehodnocení předmětu nájmu, zjištěnou znaleckým posudkem. Je-li naopak předmět nájmu nedovolenými změnami zhodnocen, nemá nájemce právo na žádnou náhradu nákladů ani náhradu za zhodnocení.

6. V případě, že nájemní vztah skončí bez zavinění nájemce dříve, než bylo nájemní smlouvou ujednáno, má nájemce právo na náhradu zhodnocení předmětu nájmu, které nájemce provedl po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatele, a to ve výši stanovené dohodou smluvních stran, případně znaleckým posudkem ke dni, kdy nájemce předmět nájmu vyklidil a vyklizený ho předal zpět pronajímateli. V případě, že nájemní vztah skončí zaviněním nájemce dříve, nemá nárok na náhradu za zhodnocení předmětu nájmu.

Článek X. Smluvní pokuty

1. Poruší-li nájemce svou povinnost uvedenou v čl. VIII. odst. 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 a 16, čl. IX odst. 3 a čl. XI. odst. 2 je povinen do tří (3) dnů od doručení písemné výzvy s uvedením důvodu takové porušení napravit. Nedojde-li k nápravě tohoto porušení v této době, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení. Poruší-li nájemce tuto povinnost opakovaně, má se za to, že se jedná o porušení zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
2. Neodevzdá-li nájemce předmět nájmu v souladu s ustanovením čl. VIII. odst. 13 této smlouvy, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3.000 Kč za každý den prodlení s odevzdáním.
3. Smluvní strany tímto prohlašují a souhlasí s tím, že částky všech smluvních pokut zmíněné v této smlouvě jsou za všech podmínek přiměřené. Zaplacení takových smluvních pokut neovlivní právo pronajímatele požadovat náhradu škody či jiné újmy v plné výši a nezpůsobuje zánik závazku, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje. Smluvní pokuta musí být uhrazena do dvaceti (20) dnů ode dne, kdy nájemce bude doručena výzva pronajímatele o zaplacení smluvní pokuty.

Článek XI. Pojištění

1. Pronajímatel deklaruje, že objekt, ve kterém se nachází předmět nájmu, je při uzavření této smlouvy pojištěn u pojišťovny Kooperativa a. s., Vienna Insurance Group.
2. Nájemce je povinen sjednat a udržovat v účinnosti po celou dobu nájmu pojistnou smlouvu v minimální pojistné částce 2.000.000 Kč, jejímž předmětem bude pojištění obecné odpovědnosti nájemce – podnikatele nebo právnické osoby za škodu způsobenou třetí osobě s pojistným krytím ve výši odpovídající škodě, kterou nájemce může vzhledem ke všem okolnostem a zejména druhu činnosti provozované v předmětu nájmu způsobit. Nájemce je povinen předložit potvrzení o existenci takového pojištění při podpisu této smlouvy.

Článek XII. Závěrečná ustanovení

1. Pokud není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy vyplývající z této smlouvy občanským zákoníkem a platnými právními předpisy souvisejícími.
2. Smluvní strany se dohodly, že veškeré případné spory, vzniklé mezi nimi z právních vztahů založených touto smlouvou nebo v souvislosti s ní, včetně sporů o platnost,

výklad, realizaci či zánik této smlouvy se řídí právním řádem České republiky prostřednictvím věcně a místně příslušného soudu.

3. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných číslovaných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami nebo formou písemných oznámení pronajímatele nájemci týkajících se výše nájemného dle čl. VI. odst. 10 a výše zúčtovatelných záloh dle čl. VII. odst. 6 této smlouvy.
4. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné nebo 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.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma účastníky a účinnosti dnem 1.7.2021, ne však dříve než zveřejněním v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. Zveřejnění zajistí pronajímatel.
6. Smlouva se vyhotovuje **ve čtyřech stejnopisech**, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel tři stejnopisy.
7. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Příloha: č. 1/S – Platby za služby
č. 2 – Zákres předmětu nájmu

V Praze dne

V Praze dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:


.....
Mgr. Jan Adamec
starosta

.....
Jana Pučeglová
jednatel

j,S 21 – Nová radnice

Příloha č. 1/S k nájemní smlouvě ze dne:

Platby za služby – energie

Pronajímatel:	městská část Praha 12
Místo pronájmu, poskytovaných služeb:	Nová radnice MČ Praha 12
Nájemce:	Jana Pučeglová
Kontaktní adresa:	382 32, Netřebice 151
IČO: 88312381	
VS: 0321000262	
č. ú:	

Celková plocha objektu:	12 300 m ²
Celková plocha pronájmu:	120,1 m ²
Plocha pronájmu - veřejné části kavárny:	89,8 m ²
Plocha pronájmu - zázemí kavárny:	30,3 m ²

TEPLO A TV A CHLAZENÍ

Měření spotřeby tepla je zajištěno podružnými měřidly – kalorimetry.
Vyúčtování spotřeby bude provedeno jednou ročně v rámci služeb podle skutečných nákladů.

Záloha: 15.000,- Kč/rok

VODA - /vodné a stočné/

Měření spotřeby vody je zajištěno podružným měřidlem - vodoměrem.
Vyúčtování spotřeby bude provedeno jednou ročně v rámci služeb podle skutečných nákladů.

Záloha: 14.400,- Kč/rok

ELEKTRICKÁ ENERGIE

Měření spotřeby elektrické energie je zajištěno podružným měřidlem – elektroměrem.
Vyúčtování spotřeby bude provedeno jednou ročně v rámci služeb podle skutečných nákladů.

Záloha: 15.000,- Kč/rok

OSTATNÍ SLUŽBY – zahrnují spotřebu elektrické energie, energie na vytápění a chlazení veřejné části kavárny, náklady na srážkové vody, ostrahu, úklid veřejné části kavárny, úklid venkovních prostor a činnosti související se správou objektu, např. revize a podob.

Platba paušálem 40,- Kč /m²/měsíc z celkové plochy pronájmu, tj. 120,1 m²

Platba: **57.648,- Kč/rok**

REKAPITULACE

Teplo a TV:	15.000,-
Voda:	14.400,-
Elektrická energie:	15.000,-
Ostatní služby:	57.648,-
CELKEM:	<u>102.048,- Kč/rok</u>

Celkem za měsíc: 8.504,- Kč

Výše záloh bude upravována v závislosti na změnách cen energií, skutečných spotřeb dle vyúčtování a na základě dalších změn, které mají vliv na výši spotřeb.

Nájemce má povinnost každou změnu, která výrazně ovlivní spotřebu energií, hlásit do **1 měsíce** od uskutečnění změny na Odbor správy úřadu MČ Praha 12 – oddělení energeticko-technické, energetickému referentovi.

V platbě je zahrnut i výdaj pronajímatele vztahující se k dani z přidané hodnoty účtované mu jednotlivými dodavateli výše uvedených služeb a energií.

Pronajímatel uplatňuje u vyúčtování spotřeby energií a služeb souvisejících s předmětem nájmu režim uvedený v § 36 odst. 11 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

Příloha č. 2

