

**SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ O NÁJMU PROSTORU  
SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ**

**MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 6**

**A**

**Kulinářské stroje s.r.o.**

# Smlouva o budoucí smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání

**Městská část Praha 6**, se sídlem Čs. armády 23, 160 52 Praha 6, IČO: 00063703 (dále jen „**Pronajímatel**“), zastoupená Mgr. Ondřejem Kolářem, starostou,  
bankovní spojení: č. ú. 6015-2000866399/0800 vedený u České spořitelny a.s.,

a

Kulinářské stroje s.r.o., se sídlem Praha 2 – Nové Město, Kateřinská 492/10 PSČ 128 00, IČO: 247 08 861, zastoupená Petrem Tyrichrem, jednatelem,  
(dále jen „**Nájemce**“)  
bankovní spojení:

(dále jen „**Smluvní strany**“)

uzavírají v souladu s ustanovením § 1785 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**Občanský zákoník**“), tuto smlouvu (dále jen „**Smlouva**“):

## 1. POSTAVENÍ A ÚMYSL SMLUVNÍCH STRAN

- 1.1. Smluvními stranami jsou vyhledatel veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku na pronájem prostoru k provozování gastro provozu – Dejvická 4 (dále jen „**Veřejná soutěž**“) vystupující v pozici Pronajímatele dle soutěžních podmínek Veřejné soutěže (dále jen „**Soutěžní podmínky**“) a zájemce, jehož nabídka byla ve veřejné soutěži vybrána jako nejvýhodnější, v pozici Nájemce.
- 1.2. Pronajímatel má ve svěřené správě nemovitou věc na adrese Dejvická 4, Praha 6; tj. budovu s číslem popisným 184, která je součástí pozemku parc. č. 81 na LV č. 1831 zapsané v k. ú. Dejvice pro Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
- 1.3. Nájemce má v úmyslu pronajmout si prostor v suterénním podlaží výše specifikované budovy o výměře cca 158,6 m<sup>2</sup> a v přízemním podlaží o výměře cca 327,2 m<sup>2</sup> a dále technickou místnost v prvním patře o výměře cca 24,1 m<sup>2</sup> (dále jen „**Provozovna**“) a zřídit v nich gastro provoz, jehož parametry jsou specifikovány v příloze č. 1 této Smlouvy. S tímto záměrem Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu.

## 2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. Předmětem této Smlouvy je mj. závazek Smluvních stran uzavřít smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání ve znění uvedeném v příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Nájemní smlouva**“).
- 2.2. Předpokladem způsobilosti Provozovny k zamýšlenému účelu a uzavření Nájemní smlouvy je dokončení stavebních úprav v Provozovně ve smyslu čl. 4 této Smlouvy (dále jen „**Stavební úpravy**“). Za tímto účelem se Smluvní strany zavazují ke spolupráci a vzájemné součinnosti co do zajištění naplnění technických a stavebních aspektů podnikatelského záměru Nájemce.

## 3. NÁJEMNÍ SMLOUVA

- 3.1. Smluvní strany se zavazují uzavřít Nájemní smlouvu při splnění níže uvedených podmínek:
  - 3.1.1 Stavební úpravy budou Nájemcem řádně dokončeny ve smyslu čl. 4 této Smlouvy a Provozovna bude po technické i právní stránce připravena k zamýšlenému účelu nejpozději do 12 měsíců od předání a převzetí Provozovny Nájemcem;
  - 3.1.2 Nájemce splní veškeré podmínky stanovené touto Smlouvou, zejména nebude mít na základě této Smlouvy vůči Pronajímateli žádné splatné dluhy.

3.1.3 Nájemce bude ke dni uzavření Nájemní smlouvy plátcem DPH ve smyslu ust. § 6 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen „**Zákon o DPH**“).

3.1.4 Ve vztahu k budově uvedené výše v čl. 1.2. této Smlouvy nabude právní moci kolaudační rozhodnutí, nebo bude vydán kolaudační souhlas nebo obdobné rozhodnutí, přičemž za rozhodující je považováno datum právní moci rozhodnutí, které nastane nejdříve.

- 3.2. Po naplnění podmínek uvedených v čl. 3.1 Smlouvy je Pronajímatel oprávněn písemně vyzvat Nájemce k uzavření Nájemní smlouvy. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od obdržení výzvy, uzavřít Nájemní smlouvu.
- 3.3. Smluvní strany se dohodly na výši nájemného i na všech ostatních podstatných náležitostech Nájemní smlouvy tak, jak je uvedeno v příloze č. 1 Smlouvy, a nemají o nich žádné pochybnosti.
- 3.4. Smluvní strany se dohodly, že Nájemní smlouva bude uzavřena v totožném znění, v jakém je uvedena v příloze této Smlouvy. Smluvní strany souhlasí, že údaje k dnešnímu dni neznámé doplní Smluvní strany přímo do textu Nájemní smlouvy a tyto údaje, k dnešnímu dni neznámé, nezpůsobují neplatnost této Smlouvy nebo Nájemní smlouvy.
- 3.5. Po uzavření Nájemní smlouvy Pronajímatel přenechá Provozovnu Nájemci k užívání a Nájemce je povinen ji převzít ve stavu, v jakém se nachází v okamžiku jejího předání.

#### **4. STAVEBNÍ ÚPRAVY**

- 4.1. Nájemce se zavazuje, že po uzavření této Smlouvy zajistí vlastním nákladem provedení Stavebních úprav v Provozovně v potřebném rozsahu tak, aby byla provozovna způsobilá k obvyklému provozu dle potřeb Nájemce. Za účelem realizace Stavebních úprav bude uzavřena mezi Nájemcem a třetí osobou (zhotovitelem Stavebních úprav) samostatná smlouva o dílo.
- 4.2. Stavební úpravy bude oprávněn Nájemce po dobu trvání nájemního vztahu odepisovat v souladu s příslušnými daňovými předpisy. Nájemce se tímto vzdává nároku na jakékoli další vypořádání s Pronajímatelem týkající se Stavebních úprav jako technického zhodnocení Provozovny.
- 4.3. Dnem dokončení Stavebních úprav se rozumí den, od kterého bude Provozovna v souladu s právními předpisy ČR způsobilá být předmětem nájemního vztahu dle Nájemní smlouvy, tj. bude vydáno rozhodnutí o povolení předčasného užívání Provozovny a toto nabude právní moci, nebo bude vydáno rozhodnutí o povolení zkušebního provozu Provozovny a toto nabude právní moci, nebo nabude právní moci kolaudační rozhodnutí, nebo bude vydán kolaudační souhlas nebo obdobné rozhodnutí ve vztahu k Provozovně, přičemž rozhodující je první v pořadí. Nájemce se zavazuje písemně vyznat Pronajímatele o právní moci kolaudačního souhlasu nebo obdobného rozhodnutí ve vztahu k Provozovně do 5 dnů od nabytí právní moci tohoto souhlasu či rozhodnutí.
- 4.4. Pronajímatel se zavazuje za účelem řádného dokončení poskytnout Nájemci potřebnou spravedlivě požadovatelnou součinnost při přípravě a provádění Stavebních úprav.
- 4.5. Po dobu realizace Stavebních úprav před uzavřením Nájemní smlouvy není Nájemce povinen hradit ve prospěch Pronajímatele žádné úhrady spojené s užitím Prostor s výjimkami uvedenými dále v této Smlouvě.
- 4.6. Nájemce se zavazuje, že po dobu realizace Stavebních úprav zajistí samostatné měření spotřeb veškerých využívaných energií a tyto náklady na energie za dobu Stavebních úprav uhradí.
- 4.7. Veškerá dokumentace potřebná pro řádnou realizaci Stavebních úprav bude Nájemci předána společností [REDAKCE]. Za účelem vymezení podmínek předání a převzetí dokumentace potřebné pro realizaci Stavebních úprav a dalších souvisejících práv a povinností bude mezi Nájemcem a [REDAKCE] uzavřena samostatná dohoda.

## 5. DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

- 5.1. Ke všem platbám Nájemce bude Pronajímatel připočítávat DPH v aktuálně platné výši, a to v rozsahu, v jakém to umožňují platné právní předpisy.
- 5.2. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu účinnosti Smlouvy si bude udržovat status plátce DPH.
- 5.3. Smluvní strany podpisem Smlouvy prohlašují, že ke všem platbám Nájemce je Pronajímatel oprávněn připočítat DPH v aktuálně platné výši, a to v rozsahu, v jakém to umožňují platné právní předpisy, a Nájemce se zavazuje tuto DPH Pronajímateli platit. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude hrazeno na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Pronajímatelem. Dílčí plnění je uskutečňováno v dílčích lhůtách. Dílčí lhůtou je kalendářní měsíc nebo jeho část v případě prvního a posledního kalendářního měsíce trvání Smlouvy. Dílčí zdanitelné plnění je uskutečněno prvním dnem kalendářního měsíce.
- 5.4. V případě, že by Nájemce přestal být z jakéhokoliv důvodu plátcem DPH je Nájemce povinen Pronajímateli v plném rozsahu uhradit (i) částku ve výši DPH z plnění přijatých Pronajímatelem, u nichž z tohoto důvodu Pronajímatel nebude moci uplatnit nárok na odpočet DPH dle § 72 Zákona o DPH, a/nebo (ii) částku ve výši DPH z plnění přijatých Pronajímatelem, u nichž z tohoto důvodu dojde ke snížení nároku Pronajímatele na odpočet DPH dle § 76 Zákona o DPH, a/nebo (iii) částku ve výši vyrovnání odpočtu DPH dle § 77 Zákona o DPH, kterou bude Pronajímatel z tohoto důvodu povinen odvést správci daně, a/nebo (iv) částku ve výši úpravy odpočtu DPH dle § 78 a násl. Zákona o DPH, kterou bude Pronajímatel z tohoto důvodu povinen odvést správci daně.

## 6. DALŠÍ ZÁVAZKY SMLUVNÍCH STRAN

- 6.1. Smluvní strany sjednávají, že Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn postoupit svá práva a zajistit převzetí povinností vyplývající ze Smlouvy na jakoukoli třetí osobu.
- 6.2. Bude-li v souvislosti se Smlouvou provedeno Nájemcem jakékoli technické zhodnocení Provozovny jiné než Stavební úpravy, jsou Smluvní strany plně vázány právy a povinnostmi týkajícími se technického zhodnocení uvedenými v příslušném článku Nájemní smlouvy.
- 6.3. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že bez písemného souhlasu Pronajímatele Nájemce nepostoupí ani nepřevéde svá práva a povinnosti ze Smlouvy zcela ani zčásti, ani nepřislíbí podnájem celé či části Provozovny. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby s účinky ke dni doručení takové výpovědi.
- 6.4. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není oprávněn převést svá práva a povinnosti ze Smlouvy ani (i) formou přeměny společnosti ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů a/nebo (ii) formou prodeje závodu nebo jeho části. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby s účinky doručení ke dni takové výpovědi.
- 6.5. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele neuzavře koncesionářskou, licenční ani obdobnou smlouvu, na základě které by práva a povinnosti Nájemce ze Smlouvy byly jen částečně přešla (-y) na třetí osobu. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby s účinky ke dni doručení takové výpovědi.

## 7. ZAJIŠTĚNÍ ZÁVAZKŮ

- 7.1. Součástí Soutěžních podmínek bylo složení jistoty Nájemcem ve výši 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých) na účet Pronajímatele (dále jen „**Jistota**“) zaručující, že Nájemce uzavře tuto Smlouvu.
- 7.2. Pronajímatel a Nájemce podpisem Smlouvy sjednávají za účelem zajištění řádného plnění smluvních závazků ze Smlouvy a z Nájemní smlouvy ze strany Nájemce, že Jistota složená na účet Pronajímatele v rámci Veřejné soutěže bude použita k zajištění závazků Nájemce plynoucích z této Smlouvy.

- 7.3. Pronajímatel je oprávněn držet Jistotu po celou dobu účinnosti této Smlouvy.
- 7.4. V případě, že Pronajímateli vznikne vůči Nájemci podle Smlouvy právo na uhrazení jakékoliv částky, kterou Nájemce včas v době splatnosti sám neuhradí, je Pronajímatel oprávněn jednostranným úkonem započíst takto vzniklou pohledávku proti odpovídající části Jistoty a oznámit tuto skutečnost Nájemci. Nájemce je povinen do pěti (5) pracovních dnů poté, co se dozví o tom, že Jistota neodpovídá svou výší nejméně sjednané částce, dorovnat výši Jistoty do sjednané výše na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví nebo na jiný účet, který mu Pronajímatel oznámí.
- 7.5. Nájemce souhlasí, že v případě zániku této Smlouvy lze z ní a od ní odvozené nároky Pronajímatele čerpat z Jistoty.
- 7.6. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že po uzavření Nájemní smlouvy bude Jistota dle této Smlouvy použita ve smyslu ujednání Nájemní smlouvy. V případě, že Nájemní smlouva nebude uzavřena z důvodů na straně Pronajímatele ani ve lhůtě dle článku 11. odst. 11.2.5 této smlouvy, bude Jistota v příslušné výši po případném započtení nároků Pronajímatele vůči Nájemci vrácena bez zbytečného odkladu Nájemci.

## **8. UTVRZENÍ ZÁVAZKŮ**

- 8.1. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že v případě, kdy dojde k ukončení této Smlouvy způsobem předpokládaným článkem 11 odst. 11.2.5 této Smlouvy, uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč jako náhradu administrativních nákladů souvisejících s Veřejnou soutěží.
- 8.2. Při porušení závazku Nájemce sjednaného v čl. 6 této Smlouvy se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 000 Kč.
- 8.3. Smluvní pokuta podle článku 8 Smlouvy, popř. jakákoliv její část, popřípadě jakákoliv smluvní pokuta na základě Smlouvy, je splatná bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy, a to nejpozději do 5 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele k její úhradě. Nebude-li smluvní pokuta uhrazena, Pronajímatel bude postupovat podle čl. 7.4 Smlouvy.
- 8.4. Vznikem nároku na úhradu smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody, která by mu vznikla porušením povinností druhé Smluvní strany vyplývajících ze Smlouvy. Vznikem nároku na úhradu smluvní pokuty není též dotčen nárok oprávněné Smluvní strany domáhat se postupem podle Občanského zákoníku u soudu, aby prohlášení vůle druhé Smluvní strany bylo nahrazeno soudním rozhodnutím.

## **9. DORUČOVÁNÍ**

- 9.1. Smluvní strany sjednávají, že si budou doručovat veškeré písemnosti týkající se Smlouvy a/nebo v souvislosti s ní na jejich adresu uvedenou v záhlaví Smlouvy, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak, a to výlučně prostřednictvím provozovatele poštovní licence, datovou schránkou či osobně oproti podpisu příjemce zásilky. Veškeré písemnosti zasílané Smluvním stranám podle Smlouvy a v souvislosti s ní se doručují na adresy uvedené v záhlaví Smlouvy, neoznámí-li Smluvní strany písemně jinou doručovací adresu.

## **10. VZNIK A ZMĚNY SMLOUVY**

- 10.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. Nedojde-li k podpisu Smlouvy oběma Smluvními stranami současně, musí později podepisující strana informovat dříve podepisující stranu o svém podepsání Smlouvy, a to v čase a způsobem zohledňujícími oprávněné zájmy dříve podepisující strany.

## **11. TRVÁNÍ A UKONČENÍ SMLOUVY**

- 11.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 11.2. Účinnost této Smlouvy může být ukončena pouze způsoby uvedenými v této Smlouvě a dále těmito způsoby:
  - 11.2.1. uzavřením Nájemní smlouvy;

- 11.2.2. písemnou dohodou Smluvních stran, přičemž účinnost Smlouvy v takovém případě zanikne ke dni určenému v písemné dohodě;
- 11.2.3. odstoupením Pronajímatele od Smlouvy; Smlouva v tomto případě pozbývá účinnosti den následující po dni, kdy bylo oznámení o odstoupení Nájemci doručeno, a to vždy s účinky ex nunc;
- 11.2.4. zánikem Smluvní strany bez právního nástupce;
- 11.2.5. nedojde-li k uzavření Nájemní smlouvy z důvodů na straně Nájemce ani do 3 (tří) měsíců od právní moci kolaudačního rozhodnutí, nebo kolaudačního souhlasu nebo obdobného rozhodnutí (za rozhodující je považováno datum právní moci rozhodnutí, které nestane nejdříve) ve vztahu k Provozovně, tato Smlouva k uvedenému dni zaniká marným uplynutím tímto odstavcem vymezené lhůty, a to s účinky ex nunc.

## 12. ŘEŠENÍ SPORŮ

- 12.1. Smluvní strany se zavazují, že veškeré spory vyplývající z realizace, výkladu nebo ukončení této Smlouvy či spory z jakéhokoli závazkového vztahu touto Smlouvou založeného a/nebo z ní vyplývajícího (dále jen „**Spor**“) se pokusí řešit smírnou cestou.
- 12.2. Smluvní strany sjednávají, že pro případ, že se Spor nepodaří vyřešit smírnou cestou, Spory budou rozhodovány soudy České republiky. Smluvní strany sjednávají, že pro případ, kdy jsou k rozhodování věcně příslušné v prvním stupni okresní soudy je příslušný k rozhodování Sporů Obvodní soud pro Prahu 6, Smluvní strany sjednávají, že pro případ, kdy jsou k rozhodování věcně příslušné v prvním stupni krajské soudy je příslušný k rozhodování Sporů Městský soud v Praze.
- 12.3. V případě, že bude Pronajímatel evidovat za Nájemcem dluh dle této Smlouvy nebo Nájemní smlouvy ve výši přesahující výši Jistoty, a to po dobu delší než třicet (30) dní, zavazuje se Nájemce k výzvě Pronajímatele v termínu dle výzvy Pronajímatele uznat uvedený dluh před notářem, jež vykonává činnost na území ČR dle právních předpisů ČR dle volby Pronajímatele a u tohoto dluhu svolit k vykonatelnosti příslušného notářského zápisu, nebude-li dluh uhrazen do 30 dní od jeho sepsání. Nájemce se zavazuje uhradit náklady na sepsání uvedeného zápisu.

## 13. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 13.1. Smluvní strany pro vyloučení všech pochybností sjednávají, že na Smlouvu ani na Nájemní smlouvu nelze aplikovat ustanovení § 2051, § 2210 odst. 2 a 3, § 2212, § 2218, § 2219 odst. 2, § 2220, § 2223, § 2226 odst. 2, § 2247 odst. 2, § 2251 odst. 2, § 2253, § 2304 odst. 2, § 2314, § 2315 Občanského zákoníku.
- 13.2. Pro případ platného postoupení pohledávky dle Smlouvy či celé Smlouvy Smluvní strany vylučují použití § 1899 Občanského zákoníku.
- 13.3. Smluvní strany sjednávají, že v případě, že některé ustanovení Smlouvy je nebo se stane neplatné/neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení Smlouvy platná/účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné/neúčinné ustanovení Smlouvy ustanovením jiným, platným/účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného/neúčinného a úmyslu obou Smluvních stran v den uzavření Smlouvy. Ukáže-li se některé ustanovení Smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně dle § 576 Občanského zákoníku.
- 13.4. Smlouva je závazná i pro případné právní nástupce obou Smluvních stran.
- 13.5. Pro vyloučení pochybností Nájemce výslovně potvrzuje, že je podnikatelem, uzavírá Smlouvu při svém podnikání, a na tuto Smlouvu se tudíž neuplatní ustanovení § 1793 Občanského zákoníku (neúměrné zkrácení) ani § 1796 Občanského zákoníku (lichva).
- 13.6. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají a konstatují, že žádný závazek ze Smlouvy není fixním závazkem dle § 1980 Občanského zákoníku.
- 13.7. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom.

- 13.8. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy výslovně prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetli, jejímu obsahu rozumí a souhlasí se všemi jejími ustanoveními, což stvrzují svými zdola připojenými vlastnoručními podpisy, resp. podpisy svých oprávněných zástupců.
- 13.9. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá povinnosti jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv v platném znění. Smluvní strany dále berou na vědomí, že tato Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Dále platí, že nebude-li Smlouva uveřejněna ani do tří měsíců od jejího uzavření, bude od počátku zrušena. Tato Smlouva bude uveřejněna bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření. Uveřejní ji Pronajímatel.
- 13.10. Nájemce bere na vědomí, že Městská část Praha 6 je povinna na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a souhlasí s tím, aby veškeré informace v této Smlouvě obsažené, s výjimkou osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám, pokud si je vyžádají a též prohlašuje, že nic z obsahu této Smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství a souhlasí se zařazením textu této Smlouvy do veřejně volně přístupné elektronické databáze smluv Městské části Praha 6, včetně případných příloh.
- 13.11. Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 6. Uzavření této smlouvy bylo schváleno rozhodnutím Rady městské části Praha 6, a to usnesením ze dne 6.9.2021 č. 2797/21 a rovněž byly splněny veškeré ostatní zákonné náležitosti pro platnost tohoto právního jednání.
- 13.12. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1 – Text Nájemní smlouvy

V \_\_\_\_\_ dne: \_\_\_\_\_

V \_\_\_\_\_ dne: \_\_\_\_\_

**Pronajímatel**

**Nájemce**

\_\_\_\_\_  
Mgr. Ondřej Kolář

starosta

\_\_\_\_\_  
Petr Tyrichtr

jednatel

úsek	číslo	rok
------	-------	-----

Příloha č. 1

## Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) a v souladu s usnesením RMČ Praha 6 č. ... ze dne ...  
a dle pokynu OSM č. ... ze dne ...

---

Níže uvedeného dne, měsíce a roku se smluvní strany

### Městská část Praha 6

se sídlem: Čs. armády 23, Praha 6, PSČ 160 52

zastoupena: Mgr. Ondřejem Kolářem, starostou

IČ: 00063703, DIČ: CZ00063703

V předmětu smlouvy oprávněn jednat vedoucí odboru správy majetku ÚMČ Praha 6

(dále jen „pronajímatel“)

ve věci této smlouvy je na základě mandátní smlouvy

se sídlem:

zastoupená: ...

IČ:

zapsána v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 9085

(dále jen „správní firma“)

a

.....

se sídlem: ...

zastoupen: ... / jednající ...

IČ:

DIČ: ..., plátce

zapsaný v obchodním rejstříku

tel.č.: ...

e-mail: ...

číslo účtu: ..., vedený u ...

adresa pro doručování:...

(dále

jen

„nájemce“)

dohodly na této

**smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání**



## I.

### Předmět smlouvy a předmět nájmu

- 1) Hlavní město Praha je vlastníkem budovy s číslem popisným 184, která je součástí pozemku parc. č. 81 na LV č. 1831 zapsané v k. ú. Dejvice pro Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na adrese Dejvická 4 (dále společně jen „**nemovitost**“), která byla na základě obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, v platném znění, svěřena městské části Praha 6, která je oprávněna nakládat s ní ve smyslu ust. § 34 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze způsobem v této smlouvě uvedeným.
- 2) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání provozovnu umístěnou v suterénním podlaží o výměře cca 158,6 m<sup>2</sup> a v přízemním podlaží o výměře cca 327,2 m<sup>2</sup>. Nedílnou součástí pronajímaných prostor je i technická místnost v prvním patře objektu o výměře cca 24,1 m<sup>2</sup>. Vše podrobně specifikováno v evidenčním listu ze dne ..., který tvoří nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy a zakreslené na situačním plánu, který je nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy (dále jen „**prostor**“ či „**prostory**“).

### **Celková výměra pronajatého prostoru je 509,9 m<sup>2</sup>**

Pronajímatel současně s pronajatým prostorem přenechává nájemci k užívání jako součást předmětu nájmu vybavení pronajatého prostoru, tj. zařízení a vybavení uvedené v předávacím protokolu (příloha č. 3 této smlouvy).

(dále jen „**předmět nájmu**“)

- 3) Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce, a to provozování gastro zařízení dle parametrů uvedených v příloze č. 4 této smlouvy a nájemce jej za tímto účelem přebírá. Nedílnou součástí smlouvy je ověřená kopie podnikatelského oprávnění nájemce, která tvoří přílohu č. 5 této smlouvy.
- 4) Nájemce nemá právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, a to ani tehdy, pokud by se jeho činnost v některém ohledu změnila jen nepodstatně. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu ani tehdy, pokud by změna nezpůsobila zhoršení poměrů v budově nebo by nad přiměřenou míru nepoškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele budovy. Poruší-li nájemce tuto povinnost, má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

## II.

### Doba trvání nájmu

1. Nájem je ujednána na dobu **určitou**, a to na dobu 10 let s tím, že se sjednává opční právo nájemce na prodloužení účinnosti této smlouvy o dalších 5 let, opční právo je nájemce oprávněn využít pouze jednou, nikoli opakovaně. V případě, že nájemce bude mít zájem využít opční právo a prodloužit dobu nájmu o dalších 5 let, je povinen požádat o

prodloužení písemně pronajímatele ve lhůtě nejpozději 3 měsíce před skončením doby určité uvedené v první větě tohoto odstavce. Za písemnou formu se pro tyto účely nepovažuje elektronická forma komunikace vyjma komunikace prostřednictvím datové schránky.

2. Pronajímatel zpřístupní nájemci předmět nájmu ve stavu dle předávacího protokolu, který je přílohou č. 3 této smlouvy způsobilý k užívání dne ...  
Pronajatý prostor je zpřístupněn, obdržel-li nájemce klíče a nic mu nebrání v přístupu do něj. Smluvní strany se dohodly, že o předání klíčů a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný protokol podepsaný zástupci smluvních stran.
3. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že si předmět nájmu před podpisem této smlouvy prohlédl a zná jeho stav.

### III. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli smluvní měsíční **nájemné**, které je sjednáno v souladu s nabídkou Nájemce podanou ve výběrovém řízení o nejvhodnější nabídku na pronájem prostoru k provozování gastro provozu Dejvická 4 ze dne ... ve výši ..... Kč bez DPH.
2. V souladu se zákonem č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen „**zákon o DPH**“), bude připočtena k částce nájemného dle odst. 1 tohoto článku daň z přidané hodnoty (dále jen „**DPH**“) v zákonné výši, kterou se nájemce zavazuje pronajímateli platit.

V případě, že dojde ke změně daňových předpisů, je pronajímatel oprávněn aktualizovat výši DPH písemným oznámením nájemci. Smluvní strany se dohodly, že v takovém případě není třeba uzavírat písemný dodatek k této smlouvě.

Nájemce tímto prohlašuje, že je plátcem DPH, a že bude užívat předmět nájmu pro provozování podnikatelské činnosti, konkrétně pro předmět podnikání Nájemce.

Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude hrazeno na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem. Dílčí plnění je uskutečňováno v dílčích lhůtách. Dílčí lhůtou je kalendářní měsíc nebo jeho část v případě prvního a posledního kalendářního měsíce trvání této smlouvy. Dílčí zdanitelné plnění je uskutečněno prvním dnem kalendářního měsíce.

3. Nájemce je dále povinen hradit měsíční **zálohy na úhradu za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu** (dále jen „**služby**“), které mu zajistí pronajímatel. Soupis těchto služeb a záloh na jejich úhradu včetně jejich celkové výše je uveden v příloze č. 1 této smlouvy. Ceny služeb, výše záloh a jejich vyúčtování se sjednávají v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Povinnost platit nájemné a zálohy na

služby vzniká nájemci ode dne uvedeného v čl. II odst. 1 této smlouvy bez ohledu na ustanovení čl. II odst. 2 této smlouvy.

4. Nájemné dle odst. 1 tohoto článku a zálohy na služby dle odst. 3 tohoto článku jsou splatné vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.
5. Nájemné dle odst. 1 tohoto článku a zálohy na úhradu za služby dle odst. 2 tohoto článku se považují za zaplacené dnem připsání peněžité částky v plné výši na uvedený účet pronajímatele. V případě nesplnění této povinnosti řádně a včas bude pronajímatel dle svých interních předpisů tyto platby urgovat (upomínky). Bez ohledu na tyto urgencye, nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za služby do pěti dnů po jejich splatnosti, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení a poplatek z prodlení ve výši a za podmínek stanovených platným právním předpisem.
6. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu na služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby.
7. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné každoročně zvýšit k 1.5. každého roku o index průměrné míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Nový výpočet nájemného bude pronajímatelem nájemci oznámen nejpozději do 30.4. příslušného roku. Takto stanovené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v roce následujícím.
8. Pronajímatel neodpovídá nájemci za dodávky služeb zajišťovaných přímo poskytovateli těchto služeb.
9. Pronajímatel ke dni uzavření této smlouvy disponuje jistotou ve výši 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých) poskytnutou nájemcem na základě smlouvy o smlouvě budoucí uzavřené smluvními stranami dne ... za účelem záruky za uzavření této smlouvy (dále jen „**kauce**“).  
Pronajímatel a nájemce podpisem této smlouvy sjednávají za účelem zajištění řádného plnění smluvních závazků z této smlouvy ze strany nájemce, že kauce bude započtena na jistotu k zajištění závazků nájemce plynoucích z této smlouvy (dále jen „**jistota**“).  
Pronajímatel je oprávněn držet jistotu po celou dobu účinnosti této smlouvy a po jejím skončení jistotu vrátí nájemci, a to ve lhůtě do 30 dnů. V případě, že pronajímateli vznikne vůči nájemci podle této smlouvy právo na uhrazení jakékoliv částky, kterou nájemce včas v době splatnosti sám neuhradí, je pronajímatel oprávněn jednostranně započíst takto vzniklou pohledávku proti odpovídající části jistoty a oznámit tuto skutečnost nájemci. Nájemce je povinen do pěti (5) pracovních dnů poté, co se dozví o tom, že jistota neodpovídá svou výší nejméně sjednané částce a případně indexaci této částky dle této smlouvy, dorovnat výši jistoty do sjednané výše na účet pronajímatele uvedený v záhlaví nebo na jiný účet, který mu pronajímatel oznámí. Nájemce souhlasí, že v případě skončení nájmu lze z ní a od ní odvozené nároky pronajímatele čerpat z jistoty.
10. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu účinnosti této smlouvy si bude udržovat status plátce DPH. V případě, že by nájemce přestal být z jakéhokoliv důvodu plátcem DPH, je nájemce povinen pronajímatele o této skutečnosti neprodleně písemně informovat a dále je povinen pronajímateli v plném rozsahu uhradit (i) částku ve výši DPH z plnění přijatých pronajímatelem, u nichž z tohoto důvodu pronajímatel nebude moci uplatnit nárok na odpočet DPH dle zákona o DPH, a/nebo (ii) částku ve výši DPH z plnění přijatých pronajímatelem, u nichž z tohoto důvodu dojde ke snížení nároku pronajímatele na odpočet DPH dle § 76 zákona o DPH, a/nebo (iii) částku ve výši vyrovnání odpočtu DPH dle § 77 zákona o DPH, kterou bude pronajímatel z tohoto důvodu povinen odvést správci

daně, a/nebo (iv) částku ve výši úpravy odpočtu DPH dle § 78 a násl. zákona o DPH, kterou bude pronajímatel z tohoto důvodu povinen odvést správci daně.

#### IV.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

##### 1. Práva a povinnosti pronajímatele:

- a) Pronajímatel je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné, za dodržení veškerých právních ustanovení a norem k danému zásahu se vztahujících, k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí nemovitosti a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.
- b) Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k předmětu nájmu nebo do předmětu nájmu za účelem provedení jeho potřebné opravy nebo údržby, kontroly dodržování podmínek této smlouvy, obecně závazných předpisů v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení a evidence majetku pronajímatele. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Nájemce je povinen pronajímateli údržbu, opravy či kontrolu umožnit a zabezpečit svoji přítomnost, resp. přítomnost svých pověřených pracovníků. Pokud se tak smluvní strany dohodnou, je pronajímatel oprávněn provést údržbu, opravy či kontrolu i bez přítomnosti nájemce. Nájemce nemá právo na slevu z nájemného z titulu umožnění přístupu pronajímateli. V případě, že nájemce neumožní pronajímateli provedení údržby, opravy či kontroly ani po opakované písemné výzvě, bude to považováno za hrubé porušení povinností nájemce a bude to důvodem pro podání výpovědi ze strany pronajímatele.

##### 2. Práva a povinnosti nájemce:

- a) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně v souladu s touto smlouvou.
- b) Nájemce se zavazuje dodržovat pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů tak, jak jsou stanoveny v "Pravidlech pro užívání předmětu nájmu, společných částí a zařízení domu", která tvoří přílohu č. 6 této smlouvy.
- c) Nájemce je povinen o předmět nájmu řádně pečovat, zejména pak dbát na to, aby nedocházelo k neúměrnému opotřebení a škodám a aby v předmětu nájmu nedocházelo k vlhnutí. Za tím účelem se nájemce zavazuje topit v pronajatých prostorech a zajistit jejich dostatečné větrání.
- d) Nájemce je povinen pronajatý prostor, jakož i společné prostory v domě užívat pouze ke smluvenému účelu, a to způsobem obvyklým a povaze místností přiměřeným a zachovat společné prostory v domě a před domem volné, při dodržování této nájemní smlouvy, veškerých právních i jiných předpisů, zejména požárních, bezpečnostních a hygienických. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce. Pokud to vyžaduje způsob užívání pronajatých prostor nájemcem, je jeho povinností na svůj náklad zajistit souhlas hygienické stanice nebo hasičského záchranného sboru.
- e) Nájemce zajistí v oblasti požární ochrany (dále jen „PO“) na svůj náklad zejména:
  - dodržování všech obecně závazných předpisů PO
  - dodržování podmínek kolaudačního rozhodnutí včetně Technické zprávy PO

- informovanost (v písemné formě) pronajímatele o všech mimořádných činnostech a změnách v prostorech, které by mohly mít vliv na PO
  - potřebné revize, kontroly a opravy všech zařízení a prostředků PO, které jsou součástí jemu pronajatých prostor, a to v souladu s termíny danými obecně závaznými předpisy PO a pokyny výrobců. Tyto doklady se zavazuje předat v kopii správní firmě, a to nejpozději do 30 dnů od jejich vystavení.
  - vybavení pronajatých prostor potřebným množstvím a typy hasicích přístrojů a jejich následnou odbornou kontrolu.
- f) Nájemce zajistí v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále jen „BOZP“) na svůj náklad zejména:
- dodržování všech obecně závazných předpisů BOZP
  - zajišťování BOZP pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v prostorách zdržují (jedná se o předané pracoviště nájemci)
  - informovanost (v písemné formě) pronajímatele o všech činnostech a změnách v prostorech pronajatých dle této smlouvy, které by mohly mít vliv na BOZP
  - revize a kontroly technických zařízení.
- g) Nájemce je oprávněn umístit v pronajatém prostoru své technické vybavení i nábytek při dodržení platných norem a kolaudačního souhlasu, případně jiného obdobného rozhodnutí. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí pronajímatele, které se nacházejí v předmětu nájmu a které nájemce převzal.
- h) Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad, aby likvidaci jeho odpadů prováděl subjekt k tomu oprávněný, a tuto skutečnost doložit předložením smlouvy upravující plnění povinností souvisejících s likvidací odpadů dle příslušných právních předpisů, uzavřené s odborně způsobilou osobou nebo písemným potvrzením vystaveným touto osobou.
- i) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to z jakéhokoliv důvodu, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu větších oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit pronajímateli jejich provedení; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy.
- j) Nájemce je povinen udržovat pronajatý prostor po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat. K tomu účelu je nájemce povinen zabezpečovat běžné opravy a údržbu pronajatého prostoru, a to na svůj náklad. Nezajistí-li nájemce včasné provedení těchto oprav a údržby předmětu nájmu, má pronajímatel právo tak učinit po předchozím upozornění nájemce sám a požadovat úhradu vynaložených nákladů od nájemce. Nájemce je povinen udržovat prostor vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je povinen dodržovat v nemovitosti, jakož i v okolí předmětu nájmu klid, dobré mravy a obecně závazné právní předpisy.
- k) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli potřebu těch oprav v předmětu nájmu, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení; jinak nájemce odpovídá za škodu, která v důsledku nesplnění této povinnosti vznikla.
- l) Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v předmětu nájmu, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že předmět nájmu mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí

možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce hrubým způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.

- m) Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Poruší-li nájemce tuto svou povinnost, jde o porušení povinnosti zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
- n) Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody v pronajatém prostoru způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, které za ním přicházejí. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a ihned vyrozumět správce objektu (správní firmu).
- o) Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení umístěných v pronajatých prostorech včetně jejich součástí a příslušenství ve smyslu platných právních předpisů, včetně vybavení provozovny hasičskými přístroji. Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace. Nájemce je povinen kopie revizních zpráv předávat bez zbytečného odkladu správni firmě. Přihlášení a měření odběru si zajišťuje nájemce přímo s dodavatelem a na svůj náklad, včetně případných rozvodů. V případě technických podmínek neumožňujících připojení odběru vody samostatným vodoměrem, zajistí si nájemce na vlastní náklady osazení podružného vodoměru.
- p) Nájemce je povinen uhradit případnou škodu, která by vznikla uložením pokuty v souvislosti s užíváním veřejného prostranství za účelem provozování či propagování činnosti nájemce, a to i v případě, že byla uložena pronajímateli.
- q) Nájemce je oprávněn umístit se souhlasem pronajímatele na vymezených místech budovy označení (štíty) obsahující název nebo logo nájemce. Nájemce odstraní označení při skončení nájemního vztahu, pokud tak neučiní, udělá to na náklady nájemce pronajímatel.
- r) Nejpozději 14 dnů před skončením nájemního vztahu je nájemce povinen pronajímateli doložit aktuálními výpisy z obchodního rejstříku či jiných veřejných registrů, že adresa nemovitosti pronajímatele již není zapsána jako adresa sídla, případně místa podnikání nájemce. Pokud nájemce tuto povinnost nesplní, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 10 dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě.
- s) Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu s tím, že za písemnou formu se pro tyto účely nepovažuje elektronická komunikace.
- t) Nájemce je povinen oznámit písemně pronajímateli změny všech údajů, které jsou uvedeny u jeho označení v záhlaví této smlouvy.
- u) Nájemce se zavazuje, že po celou dobu účinnosti této smlouvy bude mít sjednanou pojistnou smlouvu, jejímž předmětem je pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou nájemcem třetí osobě s limitem pojistného plnění na jednu škodnou událost minimálně 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionů korun českých). Nájemce je povinen předložit kopii

pojistné smlouvy na vyžádání pronajímateli. V případě, že při činnosti prováděné nájemcem dojde ke způsobení prokazatelné škody pronajímateli nebo třetím osobám, která nebude kryta pojištěním sjednaným ve smyslu tohoto odstavce, bude nájemce povinen tyto škody uhradit z vlastních prostředků.

- v) Nájemce je povinen pronajímateli písemně oznámit skutečnost, že přestal být plátcem DPH, a to neprodleně

### 3. Úpravy předmětu nájmu

- a) Pronajímatel a nájemce podpisem této smlouvy sjednávají, že stavební úpravy předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a pouze v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami. Úhradu nákladů s tím spojených není nájemce oprávněn požadovat po pronajímateli, nedohodnou-li se písemně pronajímatel a nájemce jinak.
- b) Budou-li některé ze změn předmětu nájmu prováděné nájemcem či jeho dodavateli podle této smlouvy považovány za technická zhodnocení podle definice v § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, pak tato technická zhodnocení budou pro daňové účely odepisována výlučně nájemcem a nebudou připisována pronajímateli. Pronajímatel nezvýší pořizovací cenu prostor o náklady nájemce vynaložené na práce nájemce.
- c) Při skončení nájmu, bez ohledu na důvod a způsob takového ukončení, je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli dle rozhodnutí pronajímatele buď (i) ve stejném stavu, v jakém byl nájemci předán, nebo (ii) včetně veškerého technického zhodnocení a stavebních úprav, které nájemce provedl se souhlasem pronajímatele na své náklady nad rámec smluveného nájemného (dále jen „**zhodnocení**“), nebo (iii) s částečným ponecháním a s částečným odstraněním zhodnocení, které nájemce provedl se souhlasem pronajímatele na své náklady nad rámec smluveného nájemného s tím, že neoznámí-li pronajímatel nájemci jinak, platí, že nájemce má za povinnost nejpozději do 16:00 hodin posledního dne doby nájmu odevzdat předmět nájmu pronajímateli dle ustanovení písm. (i). Výše vyrovnání za zhodnocení (nebo jeho část), které bude ponecháno v předmětu nájmu po jeho skončení, bude stanovena dle znaleckého posudku k datu jeho skončení. Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku hradí nájemce, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem. Volba konkrétního znalce přísluší pronajímateli. Pronajímatel a nájemce podpisem této smlouvy sjednávají, že provede-li nájemce změny předmětu nájmu v takovém rozsahu, kdy při případném odevzdání předmětu nájmu nebude technicky možné odstranit zhodnocení, aniž by došlo k porušení předmětu nájmu a/nebo nemovitosti, zůstane takové zhodnocení majetkem pronajímatele. Nájemce se v takovém případě výslovně vzdává práva na uhrazení jakéhokoliv plnění z titulu vypořádání technického zhodnocení předmětu nájmu, které provedl. Vzdání se práva na uhrazení jakéhokoliv plnění z titulu vypořádání technického zhodnocení předmětu nájmu pozbývá účinnosti za předpokladu, že předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobitelný ke smluvenému užívání. Nájemce je povinen na vyrovnání za ponechané zhodnocení vystavit daňový doklad v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o DPH.
- d) Pronajímatel a nájemce podpisem této smlouvy sjednávají, že provede-li nájemce změny na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je povinen ihned uvést předmět nájmu na své náklady do původního stavu a v této souvislosti

nemá právo na jakoukoli úhradu od pronajímatele. Tím není dotčen nárok pronajímatele na úhradu případně vzniklé škody.

- e) Pronajímatel a nájemce podpisem této smlouvy sjednávají, že jakékoliv stavební úpravy či změny předmětu nájmu, k jejichž provedení dal pronajímatel podle předchozích ustanovení svůj písemný souhlas, je nájemce povinen provádět pouze na základě pravomocného stavebního povolení (pokud nepostačí ohlášení) a projektovou dokumentaci pro stavební řízení je povinen vždy předem předložit pronajímateli k písemnému odsouhlasení.
- f) Nájemce je povinen předat pronajímateli do 2 měsíců ode dne provedení stavebních úprav či změn předmětu nájmu, k jejichž provedení dal pronajímatel podle předchozích ustanovení svůj písemný souhlas, veškeré doklady nebo jejich ověřené kopie prokazující veškeré zhodnocení předmětu nájmu nájemcem, zejména tzv. karty majetku, doklady o jeho pořizovací ceně.

## V.

### Skončení nájmu

1. Nájem podle této smlouvy skončí:
  - a) dohodou smluvních stran
  - b) výpovědí ze strany nájemce
  - c) výpovědí ze strany pronajímatele
  - d) uplynutím doby, na kterou byl sjednán
  - e) zánikem předmětu nájmu;
  - f) v pracovní den následující po dni právní moci rozhodnutí soudu o úpadku nájemce dle zákona č. 182/2006 Sb., úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) (dále jen „**Insolvenční zákon**“) (nebo právní normy, jež Insolvenční zákon nahradí);
  - g) v pracovní den následující po dni právní moci rozhodnutí soudu o zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku nájemce dle Insolvenčního zákona;
  - h) v pracovní den následující po vstupu nájemce, je-li právnickou osobou, do likvidace.
2. Nájemce může vypovědět nájem i před uplynutím sjednané doby
  - a) ztratí-li prostor způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je určen,
  - b) přestane-li být prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
  - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
3. Pronajímatel může vypovědět nájem i před uplynutím sjednané doby
  - a) nájemce hrubě porušil svou povinnost vyplývající z nájmu
  - b) nájemce je odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo na osobě, která bydlí v nemovitosti, kde je pronajatý prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v této nemovitosti nachází
  - c) pronajatý prostor má být vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s pronajatým prostorem nebo nemovitostí, ve které se předmět nájmu nachází, naložit tak, že pronajatý prostor nebude možné vůbec užívat k účelu sjednanému touto smlouvou
  - d) je tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu srovnatelný s důvodem a), b) nebo c)
  - e) nájemce přestal být plátcem DPH



4. Výpověď musí být písemná a musí v ní být uveden důvod výpovědi. Výpovědní doba podle odst. 2 a 3 je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy byla doručena druhé smluvní straně.
5. Nájemce může vypovědět nájem, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Výpovědní doba je jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy byla doručena druhé smluvní straně.
6. Nájemce odevzdá předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. Smluvní strany se dohodly, že o předání klíčů a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný protokol podepsaný zástupci smluvních stran. Opustí-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se předmět nájmu za odevzdaný ihned. V takovém případě nájemce zmocňuje touto smlouvou pronajímatele ke všem právním jednáním potřebným k odhlášení měřidel veškerých médií u jejich dodavatelů (dodávky elektřiny, vody, plynu apod.) s tím, že nedoplatek je povinen uhradit nájemce a případný přeplatek bude zaslán nájemci; v případě, že nájemce dluží pronajímateli na nájemném, či má vůči pronajímateli jiný dluh je pronajímatel oprávněn tento přeplatek započíst a použít na úhradu tohoto dluhu, zbytek nad tuto částku vrátí nájemci.
7. Nájemce odevzdá předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.
8. Nájemce při skončení nájmu uvede předmět nájmu do původního stavu. Nájemce odstraní v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, ledaže pronajímatel předem písemně sdělí, že navrácení v předešlý stav nežádá.
9. V případě, že nájemce, který uplatnil u pronajímatele právo na vyrovnání má vůči pronajímateli dluh z jakéhokoliv titulu, je pronajímatel při rozhodování o vyplacení úhrady oprávněn tuto pohledávku vůči nájemci jednostranně započíst.
10. Ustanovení § 2223 občanského zákoníku o poskytnutí odstupného se neuplatní pro práva a povinnosti vzniklé z této smlouvy.

## VI.

### Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po podpisu oběma smluvními stranami se stávají dodatky k této smlouvě s tím, že za písemnou formu se pro tyto účely nepovažuje elektronická forma komunikace s výjimkou použití datové schránky.
3. Doručováno bude na adresu smluvních stran uvedenou v záhlaví této smlouvy, příp. na jinou písemně sdělenou adresu, či prostřednictvím datových schránek.
4. Smluvní strany se dohodly, že úhrady všech splatných závazků z této smlouvy, a to i promlčených, vůči pronajímateli se přiřazují/započítávají v pořadí na:
  - a) nájemné

- b) úhradu za služby (plnění spojená s užíváním předmětu nájmu nebo s ním související služby)
- c) příslušenství
- d) ostatní závazky

a to vždy na ten závazek v tom kterém pořadí, který je dříve splatný.

5. Nájemce podpisem této smlouvy přebírá na sebe nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 občanského zákoníku. Smluvní strany se tímto vzdávají práva odstoupit od této smlouvy dle příslušných ustanovení občanského zákoníku (tj. zejména se nepoužijí ustanovení § 1977 až 1979, § 2002 až 2005). Smluvní strany prohlašují, že závazky vzniklé dle této smlouvy a v souvislosti s ní nejsou fixními závazky ve smyslu § 1980 občanského zákoníku.
6. Nájemce nemá nárok na získání jakékoliv náhrady od pronajímatele nebo nového nájemce předmětu nájmu či jeho části za převzetí zákaznické základny nájemce (za výhodu získanou jejím převzetím) v souvislosti se skončením této smlouvy ve smyslu § 2315 občanského zákoníku.
7. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, souhlasí s jejich poskytnutím a souhlasí se zařazením textu této smlouvy do elektronické, veřejně přístupné databáze smluv, vedené pronajímatelem. Nájemce též prohlašuje, že nic z obsahu této smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv v platném znění. Smluvní strany dále berou na vědomí, že tato smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Dále platí, že nebude-li smlouva uveřejněna ani do tří měsíců od jejího uzavření, bude od počátku zrušena. Tato smlouva bude uveřejněna bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření. Uveřejní ji pronajímatel.
9. Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 6. Uzavření této smlouvy bylo schváleno rozhodnutím Rady městské části Praha 6, a to usnesením ze dne ..... č. .... a rovněž byly splněny veškeré ostatní zákonné náležitosti pro platnost tohoto právního jednání.
10. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž 3 obdrží pronajímatel, 1 nájemce.

V Praze dne .....

.....

.....

jméno  
za pronajímatele



.....

.....

č. OP:.....

totožnost nájemce ověřil

.....

jméno, funkce

Seznam příloh:

1. Evidenční/výpočtový list - rozpis záloh na plnění spojená s užíváním předmětu nájmu a souvisejících služeb
2. Situační plánek
3. Předávací protokol vč. soupisu zařizovacích předmětů (vybavení předmětu nájmu)
4. Základní parametry restauračního zařízení
5. Výpis z OR, podnikatelské oprávnění
6. Pravidla pro užívání předmětu nájmu, nebytových prostor, společných částí a zařízení domu – domovní řád

**Při převzetí podepsané nájemní smlouvy byly současně převzaty výše uvedené přílohy.**

.....

**podpis nájemce**