

## Z m ě n a

Smlouvy o nájmu č. **0284/94/OMS** ze dne **20. 05. 1994** ve znění Dodatku č. 1 ze dne 13. 05. 1998, Dodatku č. 2 ze dne 1. 12. 1999 a Dodatku č. 3 ze dne 23. 09. 2020 o nájmu nebytové jednotky č. 355/101 v domě č.p. 354, 355, který je součástí pozemku parc. č. 617, ul. Jablonecká 31, k.ú. Střížkov, Praha 9, označená jako **Dodatek č. 4**

### s novým úplným zněním Smlouvy

#### Městská část Praha 9

IČO: 00063894, DIČ: CZ00063894

se sídlem úřadu: Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9

zastoupená: Mgr. Tomášem Portlíkem, starostou

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

#### Marcela Stránská

IČO: 64708705

se sídlem: Hlavní 42, 250 65, Bořanovice

(dále jen „**nájemce**“)

uzavírají dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“) tento **Dodatek č. 4** (dále jen „**Dodatek**“) ke Smlouvě o nájmu č. 0284/94/OSM ze dne 20. 05. 1994 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 13. 05. 1998, Dodatku č. 2 ze dne 1. 12. 1999 a Dodatku č. 3 ze dne 23. 09. 2020 (dále jen „**Smlouva**“), jímž se:

- a) mění osoba nájemce, a to v důsledku převodu obchodního závodu, jehož součástí je právo nájmu ze Smlouvy, dosavadním nájemcem Janou Suttnerovou, IČO: 47605481, se sídlem Teplická 274/32, 190 00 Praha 9, na nového nájemce Marcelu Stránskou, IČO: 64708705, bytem Hlavní 42, 250 65 Bořanovice. Kopie smlouvy o koupi obchodního závodu ze dne 12. 10. 2021 tvoří přílohu tohoto Dodatku,
- b) z důvodu konsolidace a přehlednosti všech předchozích změn Smlouvy, jakož i nového vymezení předmětu nájmu v souvislosti s rozdělením nemovité věci na jednotky, **ujednává celé nové úplné znění Smlouvy**, které dosavadní text Smlouvy zcela a úplně nahrazuje, a to následovně:

#### I. Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel vykonává práva vlastníka na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. hl. města Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, když je mu svěřena do správy nemovitá věc ve vlastnictví hlavního města Prahy, a to nebytová jednotka č. 355/101, jiný nebytový prostor, vymezená v budově čp. 354, 355, která je součástí pozemku parc. č. 617, k.ú. Střížkov; jednotka je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 6442 pro k.ú. Střížkov (dále jako „**jednotka**“).

1.2. Správcem jednotky je na základě příkazní smlouvy firma TOMMI-holding, spol. s r.o., se sídlem U Svobodárny 1110/12, Praha 9 (provozovna U Svobodárny 12, Praha 9). Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

1.3. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu jednotku, uvedenou v odst. 1.1. (dále také jako „předmět nájmu“) a nájemce předmět nájmu do nájmu přijímá, zavazuje se jej užívat jen k ujednanému účelu a hradit za to pronajímateli nájemné.

## II. Účel nájmu

2.1. Předmět nájmu se pronajímá nájemci výhradně k výkonu jeho podnikatelské činnosti, jejímž předmětem je provozování **holičství, kadeřnictví** (dále jen „účel nájmu“).

2.2. Pronajímatel i nájemce prohlašují, že předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu a ve stavu způsobilém k jeho naplňování, přičemž nájemce si předmět nájmu podrobně prohlédl již před uzavřením smlouvy o koupi obchodního závodu, důkladně jej zná a neshledal žádné vady, resp. veškeré případné nedostatky, které je třeba odstranit k plnému naplňování účelu nájmu, se nájemce zavazuje sám odstranit na vlastní náklady tak, aby mohl být účel nájmu bez jakéhokoliv ztížení či omezení užíván ke sjednanému účelu. Podmínky pro úpravy předmětu nájmu jsou specifikovány v čl. VI. Technický stav, odst. 6.1.

2.3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu tak, aby při užívání nevznikal větší hluk, než je v domě s ohledem na místní poměry obvyklý. Porušení této povinnosti opravňuje pronajímatele k postupu dle odst. 3.4.

## III. Doba nájmu, zánik nájmu

3.1. Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou**.

3.2. Smlouvu je možné ukončit pouze způsobem a za podmínek v této smlouvě výslovně stanovených. Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že jakékoliv jiné ustanovení NOZ obsahující práva nájemce či důvody pro nájemce k ukončení této smlouvy (ať již ukončení výpovědí, odstoupením či jinak) se pro účely smlouvy nepoužije, a to s výjimkou ust. § 2002 odst. 1 NOZ.

3.3. Smluvní vztah zaniká výpovědí danou kteroukoliv smluvní stranou i bez uvedení důvodů nebo dohodou smluvních stran. Výpovědní doba činí 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem následujícím po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

3.4. V případě, že nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, zejména nedodrží účel nájmu, je v prodlení delším než 30 dnů s placením sjednaného nájemného či s plněním spojeným s nájmem či dál pronajímá předmět nájmu či jejich část dalším osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo ukončit tuto nájemní smlouvu výpovědí s 1 měsíční výpovědní dobou, která začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena. Ve stejné lhůtě je pronajímatel oprávněn vypovědět nájemní smlouvu v případě, že nemovitost, v níž se předmět nájmu nachází, má být odstraněna, anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu.

3.5. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit a protokolárně odevzdat předmět nájmu pronajímateli prostřednictvím správce ve stavu, v jakém ho převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení včetně dodatečných úprav, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději v den skončení nájmu.

3.6. Pokud nájemce nevyklidí a neodevzdá předmět nájmu dle ujednání odst. 3.5., je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu a nájemce je povinen tuto smluvní pokutu na výzvu pronajímatele uhradit, a to za každý den prodlení ve výši Kč 100,- (slovy: jedno sto korun českých), a to až do vyklizení s tím, že právo na náhradu vzniklé škody či vydání bezdůvodného obohacení zůstává pronajímateli zachováno. Nájemce výslovně prohlašuje, že výše smluvní pokuty je přiměřená a zavazuje se, že nepodá soudu návrh na snížení výše smluvní pokuty.

#### IV. Nájemné

4.1. Nájemné bylo stanoveno výslovnou dohodou smluvních stran v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, a činí bez DPH a služeb:

<b>plocha nebytových prostor v m<sup>2</sup></b>	<b>roční sazba v Kč za 1 m<sup>2</sup> bez DPH</b>	<b>roční nájemné v Kč bez DPH</b>
23,30	975,-	22.717,50

**Měsíční nájemné činí 1.893,- Kč bez DPH a služeb. Nájemné je osvobozeno od DPH.**

4.2. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné zpětně k 1. lednu příslušného roku o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců v %, kterou uveřejňuje Český statistický úřad. Nájemce bere na vědomí, že oficiální statistické údaje jsou zveřejňovány s určitým zpožděním, dále bere na vědomí, že pronajímatel úpravu nájemného pro kalendářní rok vypočte až po zveřejnění údajů Českým statistickým úřadem, a to zpětně k 1. lednu daného roku, a zavazuje se bezodkladně uhradit rozdíl mezi dosud uhrazeným nájemným a nájemným vypočteným pronajímatelem. Smluvní strany se dohodly, že ke zvýšení nájemného na základě inflace není třeba dodatku ke smlouvě. Nájemné bude v tomto případě zvyšováno písemným oznámením správce /v zastoupení pronajímatele/ nájemci.

4.3. Nájemné je splatné **měsíčně**, a to vždy do 15. dne příslušného měsíce na účet pronajímatele

4.4. Pro účely této smlouvy se za den úhrady považuje připsání sjednané ceny nájmu na účet pronajímatele.

4.5. První nájemné je nájemce povinen uhradit nejpozději do 15 dnů ode dne uzavření nájemní smlouvy.

4.6. Nesplnění povinnosti platit nájemné a úhrady za plnění spojené s nájmem řádně a včas je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,1 % (jedno promile) z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

4.7. Smluvní strany se výslovně dohodly, že ustanovení §§ 1971 a 1972 NOZ se pro účely této smlouvy výslovně vylučují.

## **V. Úhrada za plnění spojené s nájmem**

5.1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za plnění spojené s užíváním předmětu nájmu, tj. zejména za vodné, stočné, dodávku tepla, odběr elektrické energie ve společných prostorách domu, úklid společných prostor.

5.2. Nájemce je povinen pronajímateli poskytovat na plnění dle odstavce 5.1. zálohy (dále jen „záloha na plnění“). Výše zálohy na plnění bude uvedena ve výpočtovém listě vystaveném správcem. Tento výpočtový list nájemce obdrží po podpisu této smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listě jsou závazným podkladem pro fakturaci úhrad za plnění spojené s užíváním předmětu nájmu dle tohoto článku smlouvy. Zálohy na plnění jsou splatné vždy v termínu platby nájemného, tedy v souladu s odst. 4.3. čl. IV. této smlouvy. Totéž platí i o způsobu úhrady.

5.3. Vyúčtování za plnění spojené s nájmem dle tohoto článku provede správce do 3 měsíců po skončení příslušného období. Přebytky záloh správce vyplatí nájemcům do 15 dnů po uplynutí jednoměsíčního reklamačního období, nebo doručení vyúčtování. V případě, kdy zálohy nekryjí v plné míře vyúčtované plnění, má správce právo inkasovat od nájemce ve stejné lhůtě jako v předcházející větě tohoto odstavce dodatečně plnění v takové výši, aby byly pokryty náklady vyčíslené ve vyúčtování.

5.4. Pronajímatel má právo započítat zaplacené zálohy na plnění, stejně jako i jistotu složenou dle odst. 8.1, vůči vyúčtování.

5.5. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení záloh ve výpočtovém listě. V tom případě musí být vypracován správcem nový výpočtový list, který se tímto stane další přílohou této smlouvy.

## **VI. Technický stav**

6.1. Nájemce přebírá předmět nájmu v takovém stavu, jaký je uveden v předávacím protokolu. Nájemce se zavazuje provést nasmlouvání vlastního měření el. energie při dodržení podmínek viz odst.

7.2. smlouvy na vlastní náklady tak, aby byly splněny podmínky pro provozování činnosti, uvedené v čl.II. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce u dodavatele el. energie přihlásil odběr na své jméno po celou dobu trvání nájmu, k čemuž se nájemce zavazuje. Nájemce se zavazuje provést na vlastní náklady veškeré stavební práce nezbytně nutné pro zprovoznění předmětu nájmu za účelem provozování předmětu podnikání, při dodržení podmínek odst. 7.2. smlouvy. Veškeré náklady na tyto nezbytně nutné práce pak přímo hradí nájemce. Nájemce se zavazuje, že při užívání předmětu nájmu budou dodržovány všechny hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy.

## **VII. Zvláštní ujednání**

7.1. Nájemce je povinen předmět nájmu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu. Je povinen zabezpečovat běžné opravy a údržbu předmětu nájmu, udržovat prostory vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je povinen udržovat v domě klid a i na něj se vztahují příslušná ustanovení domovního řádu, pokud v domě platí.

7.2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět stavební práce v předmětu nájmu, které vyžadují stavební povolení či podléhají ohlášení stavebnímu úřadu

7.3. Nájemce je oprávněn bez souhlasu pronajímatele provést drobné vnitřní úpravy (např. malování), výslovně neuvedené v této smlouvě, za účelem zprovoznění předmětu nájmu podle této smlouvy, jakož i zavést poplašné zařízení, umístit zvonky a firemní tabulky u hlavního vchodu do domu.

7.4. Nájemce je povinen provádět kontroly předmětu nájmu z hlediska požární ochrany a prevence bezpečnosti práce, jakož i další. Nájemce se zavazuje na svůj náklad zabezpečovat v souladu se zákonem povinné revize technických zařízení v předmětu nájmu v termínech stanovených zákonem. Kopie revizních zpráv je nájemce povinen ihned po jejich zpracování předkládat pronajímateli.

7.5. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Nájemce odpovídá pronajímateli též za škodu, způsobenou na pronajatém majetku třetími osobami, vyskytujícími se v předmětu nájmu.

7.6. Nájemce může přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7.7. Pronajímatel neodpovídá za škody, které vzniknou v předmětu nájmu na majetku a věcech vnesených nájemcem nebo třetími osobami. Nájemce se zavazuje uzavřít na své náklady pojištění, které by pokrylo škody způsobené v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a škod na majetku.

7.8. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly dodržování i dalších povinností nájemce. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit.

7.9. Nájemce je povinen uzavřít smlouvu o odvozu odpadu s dodavatelem této služby, příp. uzavřít s obstaravatelskou firmou dohodu o úhradě za používání odpadních nádob, příslušejících k domu.

7.10. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce je oprávněn tuto smlouvu, tj. jakékoliv právo a povinnost z této smlouvy vyplývající cedovat /postoupit/ na svého právního nástupce, avšak pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Strany si ujednávají, že předchozí písemný souhlas pronajímatele se vyžaduje i pro případ převodu podnikatelské činnosti a pro případ převodu závodu podle ust. § 2175 občanského zákoníku. Nájemce je povinen si souhlas od pronajímatele obstarat dříve, než práva vyplývající z této smlouvy uvedeným způsobem převede.

7.11. Smluvní strany výslovně prohlašují, že jsou srozuměny s tím, že tato smlouva bude vedena v evidenci pronajímatele, která bude přístupná podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a která obsahuje údaje o stranách, předmětu smlouvy, číselné označení smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany berou na vědomí, že pronajímatel zařadí text této smlouvy do elektronické databáze smluv a do registru smluv zřízeného zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany prohlašují, že nic z obsahu této smlouvy nepovažují za důvěrné ani za obchodní tajemství. Nájemce tímto dává dobrovolný souhlas s uveřejněním údajů týkajících se plnění povinností plynoucích z této smlouvy v příslušné databázi a s uveřejněním osobních údajů uvedených v této smlouvě v elektronické databázi smluv a v registru smluv, a to na dobu neurčitou.

7.12. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je správcem jeho osobních údajů podle Nařízení GDPR. Jeho osobní údaje výslovně uvedené v této smlouvě a podkladech pro její uzavření jsou v nezbytné míře a rozsahu zpracovávány na základě této smlouvy a s ní souvisejících oprávněných zájmů správce, a to výhradně za účelem uzavření a plnění smlouvy, jakož i vedení nezbytné evidence v souladu s oprávněnými zájmy správce. Z téhož důvodu budou osobní údaje v nezbytné míře a rozsahu zpracovávány také v protokolech o jednání, stanoviscích a materiálech

Rady a Zastupitelstva Městské části Praha 9. Zpracování nepodléhá zvlášť udělenému souhlasu. Osobní údaje budou rovněž zpřístupněny zpracovateli, firmě TOMMI holding s.r.o., IČ: 45280355, která pro Městskou část Praha 9 vede agendu správy domů a jednotek včetně nájemného a na základě smluvního závazku garantuje srovnatelnou úroveň ochrany osobních údajů. Nájemce prohlašuje, že si je vědom svého práva přistupovat k osobním údajům, žádat o jejich doplnění, aktualizaci či upřesnění, podat námitku, požádat o omezení zpracování či výmaz, budou-li údaje zpracovávány neoprávněně, jakož i podat stížnost u Úřadu pro ochranu osobních údajů. Nájemce dále prohlašuje, že mu byly pronajímatelem poskytnuty veškeré informace o jeho právech spojených se zpracováním jeho osobních údajů pronajímatelem.

### VIII. Závěrečná ujednání

- 8.1. Nájemce složí a prokáže, nejpozději v den podpisu smlouvy, jistotu, která bude sloužit jako krycí položka na nájemné, na služby, jakož i na další pohledávky pronajímatele za nájemcem, a to ve výši trojnásobku měsíčního nájemného na účet č. [REDACTED] u České spořitelny, a.s., Praha 9 [REDACTED]. Tato částka bude nájemci vrácena v plné výši, nejpozději do 30 dnů po skončení nájmu, resp. do 30 dnů ode dne, kdy se pronajímatel o skončení nájmu po jeho skončení dozví, a to pouze v případě, že nájemce nebude mít vůči pronajímateli žádné dluhy, vzniklé v souvislosti s nájmem podle této smlouvy. Nájemce nemá právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí. Účelem složení jistoty je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele vůči nájemci a úhrad, spojených s vyklizením předmětu nájmu při skončení nájmu, pokud je nájemce řádně nevyklidí a neodevzdá pronajímateli sám.
- 8.2. Pronajímatelovo oprávnění užít na úhradu dlužného nájemného, zcela nebo z části, nájemcem složenou jistotu, vzniká uplynutím lhůty 30 dnů ode dne splatnosti dlužného nájemného. Nájemce je povinen do 14 dnů od obdržení oznámení pronajímatele o použití složené jistoty doplnit tuto jistotu na smluvně určenou původní výši. Pronajímatelovo oprávnění užít na úhradu případných nákladů spojených s vyklizením předmětu nájmu při skončení nájmu zcela nebo z části nájemcem složenou jistotu vzniká dnem, kdy měl být předmět nájmu vyklizen a odevzdán nájemcem.
- 8.3. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí NOZ.
- 8.4. Nájemce prohlašuje, že při jednání o uzavření této Smlouvy mu byly sděleny všechny pro něj relevantní skutkové a právní okolnosti k posouzení možnosti uzavřít tuto smlouvu a další související smlouvy dle § 1728 NOZ a že neočekává ani nepožaduje od Pronajímatele žádné další informace v této věci.
- 8.5. Nájemce podpisem této smlouvy přebírá na sebe nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 NOZ. Smluvní strany se tímto vzdávají práva odstoupit od této smlouvy dle příslušných ustanovení NOZ (tj. zejména se nepoužijí ustanovení § 1977-1979, 2002-2005).
- 8.6. Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy. Ustanovení § 1799, § 1800 NOZ se z tohoto důvodu na práva a povinnosti dle této smlouvy neuplatní.
- 8.7. Následující ustanovení OZ se neuplatní na práva a povinnosti dle této Smlouvy: § 1805 odst. 2, § 1971, § 2208, § 2210 odst. 3, § 2218, § 2219/2, § 2223 a § 2233(2), § 2312 a § 2315.

8.8. Pro účely doručování písemností mezi stranami se namísto § 573 NOZ uplatní následující pravidla:

Doručováno bude na adresu stran uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se písemnost považuje za doručenou i v případě, že si adresát písemnost ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla připravena k vyzvednutí, nevyzvedne. Doručující orgán po marném uplynutí této lhůty vhodí písemnost do schránky. Písemnost se v takovém případě považuje za doručenou desátým dnem úložní doby.

8.9. Pokud bude jedna strana dlužit druhé více dluhů, pak bude jakékoliv plnění vždy započteno nejprve na úhradu dluhů v tomto pořadí:

- a) nájemné
- b) úhrada za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu
- c) příslušenství
- d) ostatní závazky

a to vždy na ten závazek v tom kterém pořadí, který je dříve splatný, a to bez ohledu na to, které závazky byly upomenuty a které nikoliv.

8.10. Strany vylučují ve vztahu k pohledávkám vzniklým z této smlouvy aplikaci § 1987 odst. 2 občanského zákoníku a souhlasí s tím, že i nejistá nebo neurčitá pohledávka je způsobilá k započtení.

8.11. Pro vyloučení pochybností se ujednává, že ke splnění peněžitého dluhu podle této smlouvy nelze použít směnku.

8.12. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 NOZ.

8.13. Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.

8.14. Odpověď strany této smlouvy, podle § 1740 odst. 3 NOZ, s dodatkem nebo odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky. To platí i na proces uzavírání dodatků k této smlouvě.

8.15. Strany se dohodly, že kromě případů upravených v § 2913 odst. 2 NOZ zproští škůdce povinnosti k náhradě škody také mimořádná, nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli v době, kdy byl škůdce v prodlení s plněním smluvených povinností, avšak pouze od okamžiku vzniku takové překážky.

8.16. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě. To neplatí při úpravě nájemného v důsledku inflace, změny sazby daně z přidané hodnoty ani při změně osobních, kontaktních a identifikačních údajů stran.

8.17. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Pravost a původnost své vůle potvrzují smluvní strany podpisem.

8.18. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel 3 vyhotovení. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisem poslední smluvní stranou a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv, které se zavazuje pronajímatel zajistit.

Příloha č. 1 – práva a povinnosti správce jednotky

Příloha č. 2 - kopie smlouvy o koupi obchodního závodu ze dne 12.10.2021

1. 12. 2021

V Praze dne: .....

1. 12. 2021

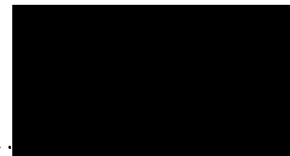
V Praze dne:.....

**Pronajímatel**

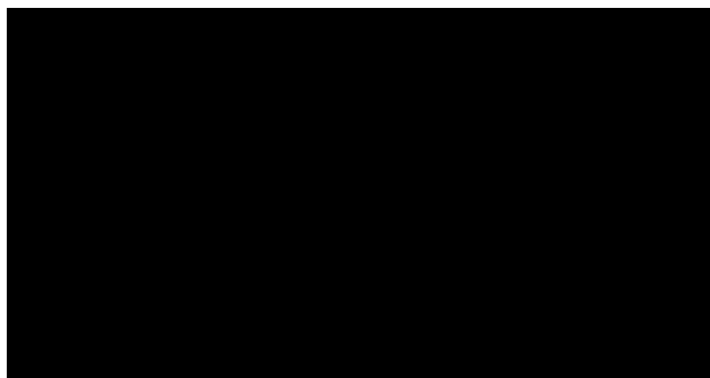


.....  
**Městská část Praha 9**  
Mgr. Tomáš Portlík, starosta

**Nájemce**



.....  
**Marcela Stránská**





**Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytové jednotky (dále jen NJ) – práva a povinnosti správce:**

**TOMMI-holding, spol. s.r.o.**

se sídlem U Svobodárny 1110/12, Praha 9, IČ: 45280355

ve vztahu k nájemcům nebytových prostor jako správce:

- 1) Předepisuje výši nájemného NJ a stanovuje výši jistot na plnění poskytovaná s nájmem NJ dle platných právních předpisů nebo pokynu Městské části Praha 9
- 2) Vybírá předepsané nájemné a jistoty na plnění poskytovaná s nájmem NJ a vybrané částky vede na účtu Městské části Praha 9 č. 89025-2000910329/0800
- 3) Fyzicky předává a přebírá NJ a sepisuje protokoly o stavu NJ a jejích příslušenství při jejich převzetí a předávání
- 4) Požaduje přístup do NJ za účelem kontroly, zda je NJ užívána řádným způsobem a zjednává nápravu v případech neoprávněně obsazených prostor, nebo v případech rozporu s řádným způsobem užívání.
- 5) Upomíná dlužné nájemné, úhrady za plnění poskytovaná s nájmem NJ, včetně dlužných částek z vyúčtování jistot.
- 6) Zastupuje Městskou část Praha 9 v soudních sporech ohledně vymáhání dlužných částek nájemného z NJ a úhrad za plnění poskytovaná s nájmem NJ, žalob na přivolení k výpovědi z nájmu NJ a žalob na vyklizení NJ.
- 7) Zajišťuje odpočty měřidel teplé užitkové vody a studené vody pro účely vyúčtování.
- 8) Vyjadřuje se k žádostem nájemců o provedení stavebních prací v NJ.
- 9) Provádí úkony nutné k likvidaci pojistných událostí

# SMLOUVA O KOUPI OBCHODNÍHO ZÁVODU

**Jana Suttnerová**

dat. narození [REDAKCE]

se sídlem na adrese Teplická 274/32, 190 00 Praha 9 – Střížkov

adresa provozovny: Jablonecká 355/31, 190 00 Praha 9 – Střížkov (dále jen **Provozovna**)

IČO: 47605481

(dále jen **Prodávající**)

a

**Marcela Stránská**

dat. narození: [REDAKCE]

se sídlem na adrese Hlavní 42, 250 65 Bořanovice

IČO: 64708705

(dále jen **Kupující**)

uzavírají ve smyslu § 2175 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen **občanský zákoník**) tuto smlouvu o koupi obchodního závodu (dále jen **Smlouva**).

## ÚVODNÍ USTANOVENÍ

(A) Prodávající podniká v oblasti holičství, kadeřnictví a koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej a provozuje v provozovně obchodní závod pod svým jménem (dále jen **Závod**).

(B) Prodávající zamýšlí prodat Závod Kupující a Kupující jej hodlá za kupní cenu koupit.

VZHLEDEM K VÝŠE UVEDENÉMU SMLUVNÍ STRANY DOHODLY NÁSLEDUJÍCÍ:

## 1. KOUPE A PRODEJ

- 1.1. Prodávající prodává Kupující Závod, tj. organizovaný soubor jmění Prodávající, který Prodávající vytvořila a který z její vůle slouží provozování její činnosti spočívající v holičství, kadeřnictví a koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodeji, a Kupující kupuje od Prodávající její Závod, a to k 1. prosinci 2021 (dále jen **Den převodu**).
- 1.2. Závod je blíže popsán v Příloze Smlouvy, zejména pak movitý majetek a zásoby, pohledávky, závazky a smlouvy náležící k Závodu, a to ke dni 30. září 2021.
- 1.3. Závod Kupující provozuje v Provozovně umístěné v přízemí na adrese Jablonecká 355/31, 190 00 Praha 9 – Střížkov, o podlahové ploše prostor 23 m<sup>2</sup>. Tyto prostory jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy, ve svěřené správě Městskou částí Praha 9, IČO: 00063894, se sídlem Sokolovská 14/324, 19000 Praha 9 - Vysočany. Prodávající je na základě smlouvy o nájmu č. 0284/94/OMS ze dne 20.5.1994 uzavřené s Městskou částí Praha 9 (dále jen **Pronajímatelem**) (dále jen **Nájemní smlouva**) oprávněna užívat tyto prostory. Dnem převodu se Kupující namísto Prodávající stane nájemcem z příslušné Nájemní smlouvy.
- 1.4. Smluvní strany sjednávají, že převáděný Závod nezahrnuje žádné z vyloučených

položek, jak jsou vymezeny níže (dále jen **Vyloučené položky**). Smluvní strany tímto výslovně prohlašují a souhlasí, že na základě této Smlouvy nemají v úmyslu uskutečnit převod Vyloučených položek. Žádná z Vyloučených položek v důsledku této Smlouvy nepřechází ani není jakkoli převedena na Kupující. Smluvní strany prohlašují, že vlastnosti ani funkčnost Závodu není vyjmutím Vyloučených položek nijak dotčena. Pro účely této Smlouvy výraz Vyloučené položky zahrnuje:

a) pokladní hotovost Prodávající;

b) smlouvy o bankovním účtu a zůstatek na bankovních účtech Prodávající.

- 1.5. Kupující se ke Dni Převodu stává věřitelem pohledávek a dlužníkem dluhů, které k Závodu náleží. Z dluhů neuvedených v Příloze této Smlouvy však přejímá jen ty, o jejichž existenci věděla nebo je musela rozumně předpokládat.
- 1.6. Prodávající ručí za splnění těch pohledávek vážících se k Závodu, k jejichž převodu na Kupující neudělili příslušní věřitelé souhlas.
- 1.7. Smluvní strany se výslovně dohodly, že ustanovení § 1885 občanského zákoníku se na smluvní vztah založený touto Smlouvou neuplatní a Smluvní strany vylučují ručení Prodávající za dobytost pohledávek náležejících k Závodu.

## 2. KUPNÍ CENA

2.1. Kupní cena činí [REDAKCE] (dále jen **Kupní cena**).

2.2. Kupující uhradí Prodávající Kupní cenu v hotovosti v Provozovně do 10 pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy.

2.3. Prodávající může od Smlouvy odstoupit, pokud Kupující neuhradí Kupní cenu nejpozději do 10 pracovních dní po její splatnosti.

## 3. PŘEDÁNÍ ZÁVODU

3.1. K předání Závodu, všech dokladů, které se k němu vztahují, a k podpisu zápisu o předání Závodu dojde v Provozovně v den úhrady Kupní ceny (dále jen **Den předání**).

3.2. Prodávající a Kupující do 10 pracovních po dni uhrazení Kupní ceny informují Pronajímatele z Nájemní smlouvy o koupi Závodu dle této Smlouvy ke Dni převodu.

3.3. Prodávající a Kupující bez zbytečného odkladu po Dni předání oznámí věřitelům a dlužníkům, jejichž pohledávky a dluhy Kupující koupí Závodu nabývá, že Závod je prodán ke Dni převodu Kupující. Toto platí s výjimkou oznámení Pronajímateli ve smyslu bodu 3.2 této Smlouvy, kdy je smluven jiný termín oznámení.

## 4. PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

4.1. Prodávající prohlašuje ke dni uzavření Smlouvy a zaručuje, že do Dne převodu:

a) je vlastníkem Závodu a je oprávněna Závod na Kupující převést;

b) je oprávněna uzavřít Smlouvu a plnit povinnosti, které jí ukládá;

c) na základě Nájemní smlouvy platí oprávnění užívat příslušné prostory za účelem provozování činnosti Prodávající;

d) nájem dle Nájemní smlouvy trvá;

e) Smlouva nezkracuje věřitele Prodávající a nezakládá pro ně práva z relativně neúčinného právního jednání ve smyslu ustanovení § 589 a násl. občanského zákoníku, resp. § 235 a násl. zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) (dále jen "IZ");

- f) není v úpadku ve smyslu IZ; není jí známo, že ve vztahu k její osobě byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení; nehrozí jí úpadek; ohledně jejího majetku nebylo vyhlášeno moratorium (ani mimořádné moratorium) ani jí není známo, že byl podán návrh na jeho vyhlášení; a neproběhlo nebo neprobíhá jiné podobné řízení podle jakéhokoli právního řádu;
- g) k Závodu náleží pouze povinnosti (včetně dluhů) řádně zachycené v Příloze Smlouvy a ty, které vyplývají z její běžné obchodní činnosti;
- h) seznam smluv, které se ke dni uzavření Smlouvy váží k Závodu, jsou uvedené v Příloze;
- i) poskytla Kupující veškeré podstatné podklady a informace týkající se Závodu.

#### 4.2. Kupující prohlašuje, že

- a) si opatřila a seznámila se s veškerými informacemi o Závodu, které považovala za potřebné pro své rozhodnutí k uzavření Smlouvy;
- b) se seznámila s právním a faktickým stavem Závodu;
- c) movité věci tvořící součást Závodu jsou ve stavu odpovídajícím jejich stáří, míře užívání a obvyklému opotřebení a v tomto stavu je bez jakýchkoliv výhrad přijímá;
- d) se seznámila s celým obsahem Nájemní smlouvy a jsou jí tak známy všechny podmínky nájmu, zejména předmět nájmu, účel nájmu, podmínky úhrady nájemného a úhrad za plnění spojené s nájmem, podmínky trvání a skončení nájmu;
- e) Závod kupuje ve stavu, jak stojí a leží;
- f) je podnikatelem, je oprávněna uzavřít Smlouvu a plnit povinnosti z ní vyplývající;
- g) není v úpadku ve smyslu IZ; není jí známo, že ve vztahu k její osobě byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení; nehrozí jí úpadek; ohledně jejího majetku nebylo vyhlášeno moratorium (ani mimořádné moratorium) ani jí není známo, že byl podán návrh na jeho vyhlášení; a neproběhlo nebo neprobíhá jiné podobné řízení podle jakéhokoli právního řádu
- h) tato Smlouva nezkracuje věřitele Kupující a nezakládá pro ně práva z relativně neúčinného právního jednání ve smyslu ustanovení § 589 a násl. občanského zákoníku, resp. § 235 a násl. IZ.

### 5. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

#### 5.1. Ode dne podpisu Smlouvy do dne Převodu Prodávající:

- a) bude provozovat Závod pouze v rámci běžného podnikání;
- b) zajistí, aby nedošlo k narušení vztahů a dobré pověsti Závodu u dodavatelů, klientů, orgánů veřejné moci a ostatních osob majících se Závodem vztah;
- c) bude konzultovat s Kupující podstatné provozní otázky a v ostatním podávat Kupující pravidelné zprávy o stavu provozu Závodu;
- d) neuzavře smlouvu o úvěru nebo zápůjčce nebo zřízení jakéhokoli zajištění, které by přešlo se Závodem na Kupující;
- e) nezmění ani neukončí smlouvu podstatnou pro provoz Závodu.

5.2. Pokud po Dni převodu Prodávající obdrží fakturu nebo na ní bude jinak požadováno plnění dluhu, který přešel na Kupující se Závodem, uvědomí o tom bezodkladně Kupující a poskytne Kupující příslušné dokumenty a informace tak, aby Kupující mohla včas uhradit dlužnou částku nebo poskytnout jiné potřebné plnění. Obdobně se postupuje i v případě, kdy je po Kupující požadováno plnění dluhu, který na Kupující se Závodem nepřešel.

5.3. Pokud po dni koupě Prodávající obdrží jakékoli plnění pohledávky, která přešla na Kupující se Závodem, bezodkladně je předá nebo vyplatí Kupující. Obdobně se

postupuje i v případě, kdy je Kupující plněna pohledávka, která na Kupující se Závodem nepřešla.

## 6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 6.1. Smlouva je uzavřena a nabývá účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.
- 6.2. Výrazy (slova či sousloví), jsou-li užívány s velkým počátečním písmenem, mají ve Smlouvě vždy stejný, ve Smlouvě přidělený význam.
- 6.3. Smluvní strana je, bez ohledu na to, že Smlouva odkazuje na specifické právo nebo opravný prostředek, oprávněna uplatnit jiné právo, opravný prostředek nebo provést opatření, na které má jinak nárok na základě příslušných právních předpisů. Pokud Smluvní strana zjistí, že druhá Smluvní strana tuto Smlouvu neplní a bezodkladně poté nezašle příslušné oznámení nebo nebude jinak jednat, neznamená to, že druhé Smluvní straně neplnění Smlouvy promíjí. Smluvní strana může upozornit druhou Smluvní stranu na neplnění Smlouvy kdykoli a může uskutečnit taková opatření, která jsou v souladu s příslušnými právními předpisy a se Smlouvou.
- 6.4. Smluvní strana vyvine rozumné úsilí a bude právně jednat nebo zajistí, aby třetí osoba právně jednala tak, aby za podmínek právního řádu, jímž se řídí Smlouva, nabyla Smlouva účinnosti a byla Smluvní stranou plněna.
- 6.5. Smluvní strany prohlašují, že smluvní podmínky nebyly určeny jednou ze Smluvních stran nebo podle jejich pokynů, že obě Smluvní strany se podílely na přípravě Smlouvy a měly příležitost obsah Smlouvy ovlivnit a uplatnit k ní své připomínky, že rozumí jejímu obsahu, který měly příležitost prodiskutovat se svými poradci, a s tímto obsahem souhlasí.
- 6.6. Smluvní strany jako podnikatelé vylučují použití ustanovení § 1799 a 1800 občanského zákoníku.
- 6.7. Smluvní strany pro účely Smlouvy prohlašují, že jsou podnikateli a Smlouvu uzavírají v souvislosti se svojí podnikatelskou činností.
- 6.8. Započtení na pohledávky vzniklé ze Smlouvy se nepřipouští.
- 6.9. Smlouvu lze se souhlasem postoupené Smluvní strany postoupit jako celek ve smyslu ustanovení § 1895 a násl. občanského zákoníku.
- 6.10. Peněžité pohledávky ze Smlouvy jsou postupitelné dle ustanovení § 1879 a násl. občanského zákoníku.
- 6.11. Smlouva může být změněna pouze písemně. V opačném případě je dodatek neplatný. Požadavek písemné formy se též vztahuje na dodatky tohoto ustanovení. Smluvní strany dále vylučují možnost jiné formy než písemné k přijetí nebo změně obsahu jejich právního jednání a prohlašují, že nebudou vázány právními jednáními učiněnými jinou formou než písemnou.
- 6.12. Každá ze Smluvních stran nese své vlastní náklady vzniklé v souvislosti s touto Smlouvou.
- 6.13. Každá Smluvní strana se tímto vzdává případných práv založených jednáním druhé Smluvní strany před uzavřením Smlouvy. Výjimkou budou případy, v nichž jedna Smluvní strana úmyslně uvedla druhou Smluvní stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu Smlouvy. Každá Smluvní strana prohlašuje, že při jednání o uzavření Smlouvy jí byly sděleny všechny skutkové a právní okolnosti tak, aby se tato Smluvní strana mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou Smlouvu a aby jí byl zřejmý zájem druhé Smluvní strany Smlouvu uzavřít.
- 6.14. Každá ze Smluvních stran přebírá sama za sebe nebezpečí změny okolností.
- 6.15. Bude-li jakékoli ustanovení Smlouvy neplatné, nebo bude-li považováno za zdánlivé nebo nevymahatelné či stane-li se takovým v budoucnu, považuje se za neplatné, popř. zdánlivé nebo nevymahatelné jen toto ustanovení (dále jen **Vadné ustanovení**), lze-li předpokládat, že by k uzavření Smlouvy došlo i bez něj, rozpoznaly-li by Smluvní strany včas jeho neplatnost, zdánlivost nebo

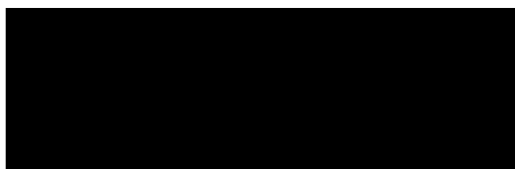
nevymahatelnost. Smluvní strany vyvinou veškeré úsilí k nahrazení Vadného ustanovení novým, které mu bude svým obsahem a účinkem co nejvíce odpovídat, a to ve lhůtě 5 pracovních dnů od obdržení příslušné písemné výzvy kterékoli ze Smluvních stran.

6.16. Smlouva a veškeré dodatky k ní se řídí právními předpisy České republiky a budou vykládány v souladu s nimi.

6.17. Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech. Každá Smluvní strana obdrží jeden 1 stejnopis.

Praha dne 11.10.2021

Praha dne 12.10.2021



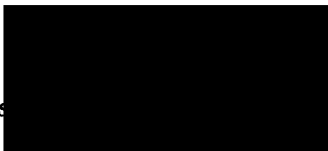
Jana Suttnerová  
Prodávající

podpis

Marcela Stránská  
Kupující

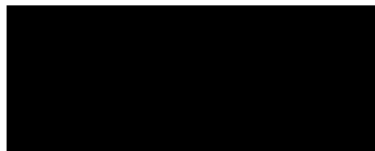


Souhlasím s uzavřením smlouvy:



podpis

Jaroslav Suttner  
manžel Prodávající



manžel Kupující

## Příloha

### věci movité

2x křeslo  
1x pult  
1x dvojité dveře  
1x umyvadlo  
1x zrcadlo  
1x umyvadlo na WC  
6x židle  
1x stolek

### finanční majetek

0

### pohledávky

0

### dluhy

0

### smlouvy

Smlouva o nájmu č. 0284/94/OMS ze dne 20.5.1994 uzavřená s Městskou částí Praha 9

Smlouva o sdružených službách dodávky elektřiny č. SoSSE/5610003 uzavřená s Pražskou energetikou, a. s.