

# Nájemní smlouva

č. S/120/2022/0182

uzavřená v souladu s us. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

Hlavní město Praha, sídlo Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1 – Staré Město, identifikační číslo 00064581 (dále jen „Hlavní město Praha“) - (vlastnické právo),

## 1. Městská část Praha 20

se sídlem Jívanská 647/10, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice  
identifikační číslo: 00240192

bankovní spojení:

variabilní symbol:

statutární orgán: pan Mgr. Petr Měšťan, starosta,  
(svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce),  
na straně jedné jako pronajímatel

a

## 2. Art Atelier Fiala s.r.o.

se sídlem: Na Chvalské tvrzi 2939/5, Horní Počernice, 193 00 Praha 9  
identifikační číslo: 02816393  
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíle C, vložka 223699  
zastoupená: zastoupená Davidem Fialou, jednatelem  
na straně druhé jako nájemce  
společně dále jen jako smluvní strany

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu (dále jen „Smlouva“)

## 1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Hlavní město Praha je na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, výlučným vlastníkem **budovy č.p. 2939** – stavba občanského vybavení (dále jen „budova“), která je součástí **pozemku parc. č. 1987/6**, včetně součástí a příslušenství v k. ú. Horní Počernice, obec Praha, zapsáno na LV č. 2757, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Výpis LV je přílohou č. 1 této Smlouvy.
- 1.2. Městská část Praha 20 vykonává na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěřenou správu majetku.

- 1.3. Budova je objekt bývalého špýcharu v areálu Chvalský zámek, který je zařazen v seznamu kulturních památek pod č. ÚSKP 41237/1-1976, katalogové č. 1000001488\_0003, na což pronajímatel nájemce výslovně upozorňuje.

## 2. Předmět a účel nájemní smlouvy

- 2.1. **Budova s přistavěným venkovním schodištěm a pozemek parc. č. 1987/6 o výměře 428 m<sup>2</sup> v k. ú. Horní Počernice jsou předmětem pronájmu.** Bližší popis předmětu pronájmu a jeho označení jsou uvedeny v předávacím protokolu (příloha č. 2 Smlouvy). Vymezení (grafické vyobrazení) předmětu pronájmu je uvedeno v ortofotomapě (příloha č. 3 Smlouvy).
- 2.2. Pronajímatel za podmínek stanovených touto Smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání **předmět pronájmu** označený v odst. 2.1. za **účelem** podnikatelské činnosti nájemce zejména v oblasti umění, např. restaurování uměleckých děl, pořádání výstav, setkání umělců, obchod se starožitnostmi a nájemce tímto od pronajímatele přijímá do užívání předmět pronájmu v odst. 2.1. a zavazuje se za jeho užívání hradit níže dohodnuté nájemné.
- 2.3. **Nájemce je oprávněn užívat manipulační plochu.** Tato plocha začíná u úrovně příjezdové cesty (před hlavním vchodem), je vymezena mezi špejcharem a (opěrnou) zdí a končí dřevěným požárním schodištěm zcela vlevo. Manipulační plocha není předmětem nájmu. Nájemci je pronajímatelem udělen pouze souhlas k využívání pro potřeby krátkodobého parkování automobilů. Krátkodobým parkováním automobilů se rozumí doba nezbytně nutná pro nastoupení či vystoupení osob nebo naložení či složení nákladu. Vymezení polohového určení manipulační plochy je obsaženo v „plánku“, který tvoří přílohu č. 4 této smlouvy.
- 2.4. Nájemce prohlašuje a potvrzuje, že je mu znám technický stav předmětu pronájmu, jeho vybavení, součásti a příslušenství v tom rozsahu, jak je pronajímatelem předáván do užívání, neboť předmět pronájmu užívá na základě původní nájemní Smlouvy č. 2012/13/0037 ze dne 30. 11. 2012, která skončila dne 29.11.2022, a že si nájemce předmět pronájmu dostatečně prohlédl a zkontroloval a že v tomto směru nemá žádné výhrady a požadavky na pronajímatele. Současně prohlašuje, že předmět pronájmu považuje za způsobilý k užívání za účelem podnikatelské činnosti vymezené v odstavci 2.2 této smlouvy.
- 2.5. Nájemce nemá právo provozovat v prostoru sloužícím k podnikání jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu.

## 3. Doba nájmu

- 3.1. Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou, od **30.11.2022 do 29.11.2032.**
- 3.2. Nájemní smlouva může být prodloužena v případě, že nájemce o její prodloužení písemně požádá pronajímatele nejpozději 12 měsíců před uplynutím sjednané doby nájmu.

#### **4. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním předmětu pronájmu**

- 4.1. Nájemce je povinen za užívání předmětu pronájmu řádně a včas hradit pronajímateli dohodnuté nájemné ve výši ve výši **568 805,00 Kč/předmět pronájmu/rok, tj. 47.400,42 Kč/předmět pronájmu/měsíc.**
- 4.2. Nájemné je splatné **měsíčně dopředu vždy k 10. dni v měsíci**, a to na bankovní účet pronajímatele. Číslo bankovního účtu a variabilní symbol pro platby jsou uvedené v záhlaví Smlouvy. **Nájemné za první měsíc je splatné ke dni podpisu Smlouvy.**
- 4.3. Dodávku elektřiny/plynu si zajistí nájemce sám na základě smlouvy s poskytovatelem těchto služeb. Nájemce se zavazuje po skončení nájmu veškeré závazky související s odběrem těchto medií vyrovnat s poskytovatelem služeb a přehlásit elektroměr/plynoměr zpět na osobu pověřenou pronajímatelem. Obdobně bude nájemce postupovat při zajištění případných dalších služeb. Pronajímatel není povinen tyto služby zajišťovat. Pronajímatel zajišťuje nájemci pouze dodávku pitné vody. Spotřeba pitné vody bude nájemcem hrazena čtvrtletně na základě přefakturace faktury PVS a.s., a to na základě výpočtu dle poměrového měřidla.
- 4.4. Smluvní strany si ujednaly, že pronajímatel má právo s účinností od 1. ledna kalendářního roku nájemné sjednané Smlouvou automaticky bez dalšího ujednání stran valorizovat (procentuálně upravit). Tohoto svého práva na valorizaci nájemného není pronajímatel povinen využít. Valorizace se provádí podle míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu cen) za rok předcházející. Tento index zjišťuje a následně zveřejňuje Český statistický úřad. Pronajímatel je povinen sdělit písemně nájemci výši takto zvýšeného nájemného nejpozději do 30. března příslušného roku.
- 4.5. Nájemce je povinen doplatit rozdíl mezi výší nájemného po jeho valorizaci a platbami nájemného, které v daném kalendářním roce hradil předtím, než mu pronajímatel oznámil skutečnou výši nájemného po započítání takové valorizace, a to do 30 dnů od doručení oznámení dle odst. 4.4.
- 4.6. Smluvní strany si ujednaly, že po dobu pěti let od dne uzavření Smlouvy bude nájemné automaticky valorizováno pouze o míru inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu cen) za rok předcházející dle odstavce 4.4. a 4.5. V následujícím období bude možné nájemné upravit i postupem předpokládaným v ust. § 2249 odst. 1 ObčZ a pro stanovení cen nájemného v čase a místě obvyklých je možné podpůrně podle analogie použít nařízení vlády č. 453/2013 Sb. o stanovení postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. V případě, že se smluvní strany nedohodnou na nové výši nájemného ve lhůtě 2 měsíců ode dne doručení oznámení o nové výši nájemného, je oprávněna kterákoliv smluvní strana Smlouvu **vypovědět ve výpovědní lhůtě 12 měsíců.**
- 4.7. Pronajímatel je oprávněn i za trvání nájmu požádat nájemce o složení jistoty za přiměřené aplikace ust. § 2254 ObčZ (kauce) a nájemce je povinen takovému požadavku vyhovět v dohodnuté lhůtě, jinak ve lhůtě 30 dní od obdržení požadavku na její složení. Požadavek pronajímatele musí být řádně odůvodněn. Pronajímatel se s nájemcem

dohodli, že případně složená jistota nebude úročena, resp. že případný úrok je paušální náhradou nákladů vynakládaných na evidenci kauce a její držbu; a že nájemce je povinen k písemné výzvě pronajímatele doplnit do 5 dnů od doručení výzvy výši jistoty na původní hodnotu za předpokladu, že pronajímatel jistotu zcela nebo částečně použil na vyrovnání závazků nájemce z této Smlouvy. Při skončení nájmu bude případně složená kauce, resp. její zbývající část pronajímatelem vrácena nájemci do 30 dnů ode dne řádného vyklizení a předání předmětu nájmu.

- 4.8. V případě prodlení nájmu s placením nájemného a úhrady za vodné a stočné, je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat zákonný úrok z prodlení (ust. § 1970 ObčZ) ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích. Výše úroku z prodlení podle ust. § 2 tohoto nařízení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.
- 4.9. V případě, že se nájemce ocitne v prodlení s platbami nájemného nebo nákladů za služby o více jak 60 dní, je pronajímatel oprávněn nájem **vypovědět bez výpovědní doby** a požadovat, aby mu nájemce předmět pronájmu odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, tj. od doručení výpovědi.

## 5. Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1. Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména v oblasti ochrany životního prostředí a dále předpisy bezpečnostní, protipožární a hygienické, a kontrolovat jejich dodržování. Mimo právními předpisy stanovená práva a povinnosti se stanovují, případně vyzdvihují následující práva a povinnosti.
- 5.2. Nájemce je povinen dodržovat pořádek (zejména neznečišťovat okolí a neukládat mimo obvyklá místa k tomu určená – např. mimo nádoby na odpad, jakékoliv předměty), hygienické, požární a jiné předpisy vztahující se k užívání předmětu pronájmu a podnikatelské činnosti v něm provozované. Současně je povinen zajistit, aby se tak chovaly osoby, jež nájemce navštěvují v souvislosti s jeho podnikatelskou činností.
- 5.3. Pronajímatel neodpovídá za porušení právních předpisů nájemcem.
- 5.4. Nájemce je povinen pečovat a udržovat předmět pronájmu s péčí řádného hospodáře, tj. udržovat svým nákladem v čistém a užitelném stavu a provádět běžnou údržbu předmětu pronájmu. Běžnou údržbou předmětu pronájmu se rozumí udržování a čištění prostor včetně zařízení a vybavení, které se obvykle při delším užívání obvykle provádí. Výslovně je nájemce povinen zajistit úklid předmětu pronájmu a jeho bezprostředního okolí a na vlastní náklad si zajistit svoz komunálního odpadu. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Smluvní ujednání o údržbě (běžné údržbě) je aplikovatelné přiměřeně podle ust. § 2207 ObčZ. Běžnou údržbu (kam jsou zařazeny i

pravidelné revize zařízení a vybavení vyžadované zvláštními právními předpisy souvisejícími s provozovanou činností nájemce, jakož i revize zařízení a vybavení, jejichž instalaci si vyžádal nebo realizoval sám nájemce) však zajišťuje a hradí nájemce bez ohledu na výši jejich nákladů. Revize související s budovou jako takovou a jejím vlastnictvím zajišťuje a hradí pronajímatel.

- 5.5. Nájemce je oprávněn provést na svůj náklad zabezpečení předmětu nájmu a vybavit si jej způsobem odpovídajícím účelu nájmu a podnikatelské činnosti nájemce, pokud takový postup nebude v rozporu s architektonickými či jinými záměry pronajímatele. Pokud je předmět nájmu již dle předchozí věty zabezpečen, je nájemce povinen toto zabezpečení předat neprodleně pronajímateli a pokud stávající zabezpečení nájemce využije k uvedenému účelu, je nájemce toto zabezpečení povinen předat pronajímateli ke dni ukončení smluvního vztahu ve stavu obvyklém s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 5.6. Sál ve třetím nadzemním podlaží předmětu nájmu (situovaný vlevo od schodiště při pohledu na budovu) budou smluvní strany užívat střídavě společně. Pronajímatel, pokud hodlá uvedený sál využít, je povinen minimálně 4 měsíce předem sdělit nájemci dny, v nichž bude v uvedeném sále pořádat akce, přičemž při dodržení uvedené lhůty pronajímatelem je nájemce povinen pronajímateli užívání sálu umožnit. Provozní náklady na užití uvedeného sálu hradí pronajímatel i nájemce každý sám. Výše provozních nákladů za užití uvedeného sálu pronajímatelem činí částku 125,- Kč/hodina včetně DPH. Provozní náklady uhradí pronajímatel nájemci na základě jím vystavené a doručené faktury. Pokud uvedený sál využije pronajímatel, zavazuje se nájemce poskytnout pro ten který účel rovněž i toalety nacházející se v přízemí předmětu nájmu a zpřístupnit část prostor v pravé polovině třetího nadzemního podlaží (při pohledu od vstupu do předmětu nájmu) pro využití dočasné šatny po dobu užívání uvedeného sálu pronajímatelem. Pronajímatel se zavazuje, že nevyužije předmětný sál více jak 12x do roka.
- 5.7. Nájemce je povinen zpřístupnit toalety uvedené v předchozím článku osobám, které se zúčastní akcí pořádaných pronajímatelem v areálu Chvalské tvrze.
- 5.8. Nájemce je povinen užívat předmět pronájmu pouze k účelu dohodnutému v nájemní smlouvě. V případě, že nájemce užívá předmět pronájmu v rozporu s dohodnutým účelem nájmu a nájemce neodstraní k výzvě pronajímatele toto protiprávní jednání ani v přiměřené lhůtě, je pronajímatel oprávněn nájem **vypovědět bez výpovědní doby** a požadovat, aby mu nájemce předmět pronájmu odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, tj. od doručení výpovědi.
- 5.9. Nájemce je povinen neprodleně informovat pronajímatele o vzniku pojistné škody, jakož i o potřebě oprav, které má provádět pronajímatel, a hrozícím nebezpečím vzniku škody. V opačném případě nájemce odpovídá za škodu takto vzniklou.
- 5.10. Nájemce je povinen uzavřít příslušné pojištění ke krytí škod způsobených jeho činností na majetku pronajímatele nebo třetích osob v minimální výši 5.000.000,- Kč, a udržovat jej v platnosti po celou dobu trvání nájemního vztahu. Uzavření pojistné smlouvy je nájemce povinen pronajímateli doložit nejpozději ke dni podpisu této Smlouvy.

Pronajímatel je oprávněn požadovat v průběhu trvání nájemního vztahu doložení, že sjednané pojištění trvá v požadovaném rozsahu a nájemce je povinen jeho žádosti vyhovět. Nájemce bere na vědomí, že pojištění ke krytí škod způsobených na movitých věcech umístěných v předmětu nájmu pronajímatel nezajišťuje a je věcí nájemce. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěn.

- 5.11. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na předmětu pronájmu v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v předmětu podnikání, nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená nájemcem, jeho zaměstnanci či třetími osobami přítomnými v předmětu pronájmu se nájemce zavazuje odstranit na své náklady, a to bezodkladně.
- 5.12. Nájemce je oprávněn stavební úpravy/změny předmětu pronájmu provádět pouze na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, v níž bude každá zamýšlená úprava/změna předmětu pronájmu podrobně popsána a současně bude dohodnuto případné vypořádání za zhodnocení předmětu pronájmu a případná náhrada za náklady vložené do stavebních úprav/změn. Uvažované úpravy/změny je nájemce povinen písemně oznámit pronajímateli a vyčkat na jeho vyjádření, případně souhlas. Provede-li nájemce stavební úpravy/změny bez předchozí písemné dohody s pronajímatelem, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10. 000,- Kč/den až do doby jejich odstranění nebo do doby uzavření předpokládané dohody o stavebních úpravách/změnách. Úhrada smluvní pokuty není paušalizovanou náhradou škody a pronajímatel má právo na náhradu způsobené škody v plné výši vedle úhrady smluvní pokuty.
- 5.13. Nájemce je povinen vyklidit a čistý, vymalovaný předmět pronájmu odevzdat spolu s klíči pronajímateli ke dni skončení nájmu. Nájemce je povinen předat předmět pronájmu v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, kdy nebude s pronajímatelem dohodnuto jinak ve smyslu odst. 5.12. stávají se dnem skončení nájemní Smlouvy případně provedené stavební změny, úpravy a opravy součástí předmětu nájmu a přecházejí bezúplatně do vlastnictví pronajímatele. Nájemce je povinen v předmětu pronájmu zanechat vše, co bylo součástí údržbových prací (včetně zabudovaného zařízení – vybavení jako je klimatizace, vzduchotechnika, zdravotnické zařízovací předměty apod.) ve stavu, v jakém vše bylo zabudováno. Uvedené se nevztahuje na vybavení a zařízení restaurace a kuchyně.
- 5.14. Nájemce výslovně uvádí, že nebude po pronajímateli v případě skončení nájemního vztahu uplatňovat žádné finanční nároky (finanční vyrovnání – vypořádání) či jiná plnění jakožto náhradu nákladů, které vložil za trvání nájmu do údržbových prací a ani finanční vyrovnání za případné zvýšení hodnoty nemovitosti, které mohlo tímto způsobem vzniknout, nebude-li dohodou předpokládanou v odst. 5.12. dohodnuto jinak. Pro vyloučení pochybností se nájemce výslovně vzdává svého případného nároku na taková finanční vypořádání.
- 5.15. V případě, že nájemce nevyklidí a nepředá předmět pronájmu k datu skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn do prostoru vstoupit (nejméně společně 3 osoby), vyhotovit písemný seznam věcí nacházejících se v předmětu pronájmu, tyto věci vyklidit a

uskladnit na náklady a nebezpečí nájemce, případně je oprávněn takové věci vyklidit a naložit s nimi podle své úvahy poté, co nájemce vyzve k jejich vyklizení a poskytne mu přiměřenou lhůtu ke zjednání nápravy. V případě, kdy si nájemce pronajímatelem vyklizené věci nevyzvedne ani ve lhůtě 90 dní od skončení nájmu, platí, že se nájemce vzdal svého vlastnického práva k vyklizeným věcem ve prospěch pronajímatele. Nájemce k postupu pronajímatele uvedeného v předchozích větách výslovně zmocňuje a s takovým postupem vyjadřuje svůj souhlas.

- 5.16. Pro případ, že nájemce nevyklidí a/nebo nepředá předmět pronájmu řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení s jeho vyklizením a/nebo předáním, a to vedle nároku na náhradu škody, která takovým prodlením pronajímateli vznikne.
- 5.17. V souvislosti se skončením nájmu si smluvní strany ujednaly vyloučení aplikace ust. § 2285 ObčZ. Tedy, že nedojde k obnovení trvání nájmu za předpokladu, že nájemce po skončení nájmu pokračuje alespoň 3 měsíce v užívání předmětu pronájmu, či předmět nájmu ve smyslu uvedeného ustanovení nevyklidí a/nebo jej pronajímatel k vyklizení nevyzve.
- 5.18. Nájemce nesmí přenechat předmět pronájmu (ani jeho část) do užívání ani jej pronajmout třetí osobě (tzv. podnájem) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Uvedený zákaz nebrání nájemci písemně požádat pronajímatele o takový souhlas v odůvodněné žádosti. Výjimkou je podnájem části pronajatých prostor v I. NP budovy, za účelem provozu restauračního zařízení, jež byl nájemci umožněn na základě usnesení Rady městské části Prahy 20 č. 2/3.2/14 ze dne 2. 12. 2014 a pronajímatel tento souhlas potvrzuje i nadále. Poruší-li nájemce tuto svou povinnost, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,-Kč/den až do doby ukončení takového užívání třetí osobou. Úhrada smluvní pokuty není paušalizovanou náhradou škody a pronajímatel má právo na náhradu způsobené škody v plné výši vedle úhrady smluvní pokuty.
- 5.19. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele postoupit práva a/nebo povinnosti z této Smlouvy nebo Smlouvu jako takovou na třetí osobu.
- 5.20. Nájemce má povinnost umožnit pronajímateli po celou dobu trvání nájemního vztahu po předchozím oznámení provedení prohlídky předmětu pronájmu v přítomnosti nájemce za účelem ověření jeho stavu a stavu jeho vybavení.
- 5.21. V naléhavých případech jako jsou požár, povodeň nebo při jiných živelných událostech má pronajímatel právo vstupu do předmětu pronájmu bez předchozího upozornění nájemce, aby mohl závadu odstranit.
- 5.22. Předávací protokol bude sepsán a podepsán oběma smluvními stranami jak při předávání předmětu pronájmu, tak i jeho vrácení. Tyto protokoly tvoří nedílnou součást této Smlouvy. Při předání/vrácení předmětu pronájmu budou vždy pronajímatelem pořízeny fotografie.
- 5.23. Nájemce je oprávněn umístit informační tabuli, příp. reklamu na budovu pouze s přechodným písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce je povinen dodržet platné právní předpisy v souvislosti s umístěním informační tabule s vědomím, že se jedná o

památkově chráněný objekt, a vyžádat si případná správní povolení a souhlasy dotčených osob.

- 5.24. Sídlo je nájemce oprávněn na adresu pronajatého prostoru umístit pouze se souhlasem pronajímatele. Takový souhlas je možný udělit pouze na dobu trvání nájemního vztahu. Při skončení nájemního vztahu je nájemce povinen do 30 dnů od skončení nájmu zajistit výmaz adresy sídla z veřejných rejstříků (živnostenský rejstřík, obchodní rejstřík atd.). V případě porušení povinností v tomto odstavci je povinen nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den trvání porušení povinnosti a každou takovou povinnost. Nárok na náhradu škody není úhradou smluvní pokuty dotčen.
- 5.25. Smluvní strany si ujednaly, že nájemce nemá v případě skončení nájmu právo na náhradu za převzetí zákaznické základny.
- 5.26. Nájemce je povinen se osobně dostavit k pronajímateli v případě, že bude v prodlení s platbami nájemného nebo úhrad za služby, popř. bude předpokládat, že nebude schopen plnit své závazky ze Smlouvy vůči pronajímateli. Smluvní strany vyjadřují svou vůli urychleně takové situace řešit smírným postupem a předejít tak případnému soudnímu sporu.
- 5.27. V případě, kdy je vůči nájemci zahájeno **insolvenční řízení**, je pronajímatel oprávněn nájem **vypovědět bez výpovědní doby** a požadovat, aby mu nájemce předmět nájmu odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, tj. od doručení výpovědi.

## 6. Doručování korespondence

- 6.1. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti si budou doručovat na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy, nesdělí-li nájemce písemně jinou adresu pro doručování; případně do datových schránek.
- 6.2. V případě, že si nájemce nepřevzme zásilku (písemnost), popř. bude její doručení mařit, je pronajímatel oprávněn takovou zásilku vložit do poštovní schránky nájemce, popř. jiným prokazatelným způsobem ji umístit do předpokládané dispoziční sféry nájemce, čímž bude zásilka považována za doručenu. Dispoziční sférou nájemce se rozumí zejména umístění zásilky na místo přístupné nájemci, které umožňuje nájemci, jeho zaměstnancům nebo zplnomocněné osobě tuto zásilku převzít, případně provést doručení jiným zákonem vyhovujícím způsobem. Předáním zásilky osobě zdržující se v předmětu pronájmu (nejde-li o návštěvu či zákazníka) je pak vždy považováno za doručení zásilky.
- 6.3. Pronajímatel vyvine maximální možné úsilí k tomu, aby zásilku nájemci doručil, a to tak, že písemnost zašle prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, jako datovou zprávu či vloží písemnost do poštovní schránky nájemce, apod. Nicméně v případě neúspěšných pokusů o doručení zásilky (resp. o její převzetí adresátem) bere nájemce na vědomí, že zásilka se považuje za doručenu okamžikem, kdy nájemce měl možnost se se zásilkou seznámit, tedy okamžikem, kdy se zásilka dostala do



dispoziční sféry nájemce a nedošlo-li k tomu pouze z důvodů na straně nájemce, pak se má taková zásilka za doručenu 10. dnem od jejího prokazatelného odeslání nájemci.

## **7. Zánik práv a povinností**

- 7.1. Nájem zaniká:
- a. uplynutím doby, na kterou byl sjednán
  - b. písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
  - c. jednostrannou výpovědí některé ze smluvních stran, a to ke dni, ke kterému uplyne výpovědní doba a v případě výpovědi bez výpovědní doby ke dni doručení výpovědi druhé smluvní straně,
  - d. jiným způsobem předpokládaným občanským zákoníkem.
- 7.2. Strany mohou vypovědět nájem z důvodů stanovených občanským zákoníkem nebo z důvodů uvedených v této Smlouvě. Smluvní strany jsou rovněž oprávněny vypovědět nájem i bez uvedení důvodu, v takovém případě je výpovědní lhůta 12 měsíců.
- 7.3. Výpovědní doba je 3 měsíce pro obě smluvní strany, nejde-li o výpověď bez výpovědní doby, a vyjma výpovědi bez udání důvodu a výpovědi dle odst. 4.6, kdy je výpovědní doba pro obě smluvní strany 12 měsíců. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně, nejde-li o případ výpovědi bez výpovědní doby, kdy nájem skončí jejím doručením.

## **8. Závěrečná ustanovení**

- 8.1. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatné, neúčinné a/nebo nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná, účinná a vymahatelná. Smluvní strany se zavazují nahradit takové neplatné, neúčinné anebo nevymahatelné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, platným, účinným a vymahatelným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu původního neplatného, neúčinného anebo nevymahatelného ustanovení.
- 8.2. Jakékoliv změny nebo dodatky Smlouvy musí být písemné a písemně odsouhlaseny smluvními stranami.
- 8.3. V otázkách neupravených touto Smlouvou se použijí přiměřená ustanovení občanského zákoníku.
- 8.4. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavřely svobodně, vážně, nikoliv v tísní a za jednostranně nevýhodných podmínek, že znají její obsah a souhlasí s podmínkami Smlouvy, a že měly před podpisem Smlouvy dostatek času na rozmyšlenou.

- 8.5. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti Smlouva nabývá dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. Smluvní strany se dohodly, že Smlouvu zašle správci registru smluv pronajímatel.
- 8.6. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES), vedené pronajímatelem. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu občanského zákoníku a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 8.7. Podstatné náležitosti smlouvy byly schváleny Radou městské části Praha 20 na zasedání konaném dne 24.11.2022; usnesení č. RMC/4/16/0074/22.
- 8.8. Tato Smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech. Pronajímatel obdrží dva stejnopisy a nájemce obdrží také dva stejnopisy.
- 8.9. DOLOŽKA o splnění podmínek pro uzavření Smlouvy připojená podle § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění změn a doplňků. Městská část Praha 20 potvrzuje, že byly splněny podmínky zveřejnění a schválení Radou.

Součástí smlouvy jsou tyto listiny:

Příloha č. 1 – výpis LV

Příloha č. 2 – předávací protokol

Příloha č. 3 – grafické znázornění předmětu pronájmu (ortofotomapa)

Příloha č. 4 – plánek manipulační plochy

V Praze - Horních Počernicích dne 28.11.2022

---

pronajímatel  
městská část Praha 20  
Mgr. Petr Měšťan, starosta

---

nájemce  
Art Ateliér Fiala s.r.o.  
David Fiala, jednatel