

Smluvní strany:

Název: **Univerzita Karlova**
IČ: 00216208
DIČ: CZ00216208
Sídlo: Ovocný trh 560/5, 116 36 Praha 1
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
Číslo účtu: 19-4302425379/0800
ID datové schránky: pijj9b4
Zastoupena: Mgr. Martinem Maňáskem, kvestorem UK
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Název: **Millesimo s.r.o.**
IČ: 07714661
DIČ: CZ07714661
Sídlo: Rumunská 24/32, Praha 2 – Vinohrady, 120 00
Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s.
Číslo účtu: 1387425154/2700
ID datové schránky: wq4q5v2
Zastoupena: Vojtěchem Tajovským, jednatelem
(dále jen „**nájemce**“)

(dále společně jako „**smluvní strany**“ nebo „**strany**“)

uzavřely níže uvedeného dne tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ č. UKRUK/431544/2022

v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění
pozdějších předpisů
(dále jen „**smlouva**“):

I. Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy jsou prostory nacházející se v přízemí a suterénu domů č.p. 563 a 564 v Praze 1, Celetná 22 a 24, postavených na pozemku parc. č. 559 a 560, k.ú. Staré Město, které se nacházejí v památkové zóně, a jejichž výlučným vlastníkem je pronajímatel. Pronajímatel tímto přenechává nájemci do nájmu za dále stanovené nájemné níže specifikované prostory (dále jen „**předmět nájmu**“ nebo „**pronajímáný prostor**“) o celkové výměře 678,20 m² v přízemí i suterénu výše uvedených nemovitostí a v části zadního dvora, jejichž přesná specifikace je uvedena v plánu s vyznačením pronajímaného prostoru - příloze č. 1 této smlouvy jako její nedílná součást. Pronajímáný prostor tvoří:

- a/ **prostory v budově č.p. 563 (Celetná č.o. 22) o celkové výměře 349,70 m²**
z toho přízemí o výměře 230,40 m²
suterén o výměře 119,30 m²
- b/ **prostory v budově č.p. 564 (Celetná č.o. 24) o celkové výměře 194,00 m²**
z toho přízemí o výměře 104,00 m²
suterén o výměře 90,00 m²
- c) **část zadního dvora přilehlého k budově č.p. 564 o rozloze 134,50 m²** k provozování letní zahrádky, odpadového hospodářství a dále místo pro parkování max. 1 motorového vozidla označené jako nádvoří Ovocný trh 9.

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu předmět nájmu v souladu s účelem užívání a nájemce bude v souladu s touto smlouvou předmět nájmu užívat. Pronajímatel se dále zavazuje, že nebude po dobu nájmu neoprávněně zasahovat do nájemního práva nájemce a v souladu s touto smlouvou zabezpečí řádné plnění služeb spojených s užíváním předmětu nájmu. Pronajímáný prostor je vybaven ústředním topením, elektroinstalací, rozvodem plynu a rozvodem vody včetně odvodu odpadní vody, vše v provozuschopném stavu.

3. Nájemce je oprávněn vedle výlučného užívání předmětu nájmu i k obvyklému nevýlučnému užívání společných prostor a příslušenství nemovitosti, a to konkrétně chodby v přízemí domu č.p. 564, průchodu na zadní dvůr a vjezdu na zadní dvůr vozidlům za účelem zásobování.

4. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci i obvyklé výlučné užívání nákladního výtahu umístěného v chodbě budovy č.p. 564.

II. Účel nájmu

Účelem nájmu je **provozování hostinské činnosti**. Předmět nájmu přenechává pronajímatel nájemci do nájmu výlučně k výkonu této jeho podnikatelské činnosti, k níž je nájemce oprávněn na základě živnostenského oprávnění pro předmět podnikání – hostinská činnost.

III. Doba nájmu a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na 10 let s tím, že oznámí-li nájemce písemně pronajímateli nejpozději 6 měsíců před uplynutím doby nájmu, že má zájem na prodloužení doby nájmu, a pronajímatel s tím vysloví nejpozději 2 měsíce před uplynutím doby nájmu písemný souhlas, prodlužuje se doba nájmu o další 2 roky. Prodloužení doby nájmu může být provedeno opakovaně.

2. Nájemní vztah může být před uplynutím sjednané doby nájmu ukončen písemnou dohodou pronajímatele a nájemce nebo písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce z důvodů uvedených v ust. § 2308 a § 2309 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také „OZ“). Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Porušuje-li strana své povinnosti vyplývající ze zákona nebo z této smlouvy zvláště závažným způsobem, má podle § 2232 OZ dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

3. Dojde-li za trvání této smlouvy k podstatné změně okolností spočívající v excesivní změně výše v místě a čase obvyklého nájemného (tj. jeho zvýšení nebo snížení trvající nejméně po dobu 6 měsíců v dané lokalitě nejméně o 35 % oproti výši nájemného uvedeného v čl. IV. odst. 1 této smlouvy valorizovaného o míru inflace v souladu s čl. IV. odst. 7 této smlouvy), má smluvní strana dotčená excesivní změnou výše místně a časově obvyklého nájemného právo domáhat se vůči druhé straně obnovení jednání o této nájemní smlouvě, prokáže-li, že skutečnost nastala až po uzavření této smlouvy, anebo se stala známou až po uzavření této smlouvy. Uplatnění tohoto práva neopravňuje kteroukoli smluvní stranu, aby odložila plnění nebo jiným způsobem jednostranně modifikovala své závazky z této smlouvy. V případě, že smluvní strany nedosáhnou konsensu ohledně úpravy smlouvy (tj. výše nájemného), má dotčená smluvní strana právo tuto nájemní smlouvu vypovědět. Výpovědní lhůta v tomto případě činí 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

Výše v čase a místě obvyklého nájemného se určí dle výše nájemného nebytových prostor v Praze 1 uvedené v publikaci „Cenové mapy České republiky“, které pravidelně (2x ročně) publikuje společnost Verlag Dashöfer, nakladatelství, spol. s r.o.. Pokud nebude možné výši v čase a místě obvyklého nájemného určit z této publikace, bude se vycházet z jiných veřejně dostupných zdrojů nezávislých na pronajímateli nebo nájemci, případně znaleckým posudkem.

4. Při ukončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou se nájemce zavazuje, není-li dále v této smlouvě uvedeno jinak, pronajímaný prostor protokolárně předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, přičemž je povinen ke dni zániku účinnosti této smlouvy pronajímaný prostor vyklidit a řádně vyklizený předat pronajímateli či osobě písemně pronajímatelem zmocněné. V předaném pronajímaném prostoru zůstanou všechny zařizovací předměty, které jsou ve výlučném vlastnictví pronajímatele spojené se zdmi budovy /konkrétně elektroinstalace, vodoinstalace, topení/, a to ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení.

5. Stavební úpravy v předmětu nájmu, které nájemce provedl s písemným souhlasem pronajímatele, provádí nájemce na svůj náklad. Veškeré případně pronajímatelem předem písemně odsouhlasené stavební úpravy v předmětu nájmu je nájemce povinen ke dni ukončení nájmu odstranit a předmět nájmu uvést do stavu, v jakém je převzal, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Takovouto dohodou smluvních stran je možno ujednat, že při skončení nájmu uhradí pronajímatel nájemci částku odpovídající maximálně zhodnocení nemovitosti ke dni skončení nájmu.

6. Kterákoliv ze smluvních stran může od této smlouvy odstoupit, ocitne-li se druhá strana v úpadku, nebo je-li o druhé straně zahájeno insolvenční řízení nebo prohlášen konkurs na její majetek či zamítnut návrh na prohlášení konkursu na její majetek pro nedostatek majetku.

IV. Nájemné a úhrada za služby

1. Výše **měsíčního** nájemného za užívání předmětu nájmu se ke dni účinnosti této smlouvy sjednává dohodou smluvních stran na částku ve výši **479 000,- Kč** (slovy: čtyřistasedmdesátdevět tisíc korun českých). K nájemnému bude účtována DPH v zákonem stanovené výši. Pronajímatel bude vystavovat nájemci faktury, podkladem pro placení nájemného je tato smlouva.

2. Nájemce se zavazuje platit nájemné v pravidelných měsíčních platbách. Nájemné dle této smlouvy je **splatné vždy k 1. dni příslušného kalendářního měsíce** na v záhlaví této smlouvy uvedený účet pronajímatele. Nájemné je řádně uhrazeno v souladu s touto smlouvou dnem připsání příslušné částky na v záhlaví této smlouvy uvedený účet pronajímatele. Variabilním symbolem platby je číslo faktury.

3. Účetní a daňový doklad - faktura musí mít veškeré náležitosti účetního a daňového dokladu ve smyslu zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a dále musí obsahovat zejména tyto údaje:

- označení osoby nájemce včetně uvedení sídla a IČ (DIČ),
- označení osoby pronajímatele včetně uvedení sídla, IČ a DIČ,
- evidenční číslo faktury a datum vyhotovení faktury,
- označení této smlouvy včetně uvedení jejího evidenčního čísla,
- výše nájemného,
- den uskutečnění zdanitelného plnění,
- údaj o splatnosti stanovený v souladu s předchozím odstavcem,
- označení banky a čísla účtu, na který má být fakturovaná cena poukázána,
- podpis vystavovatele.

Faktura bude vždy vystavena a doručena nájemci ve formě elektronického originálu, a to na emailovou adresu: podrapska@garerestaurants.cz.

4. Nájemné za první dva měsíce od počátku nájmu bude nájemci odloženo a rozloženo do deseti stejných splátek, které bude splácet nájemce pronajímateli společně s nájmem za 3. až 12. měsíc nájmu.

5. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné řádně a včas. V případě prodlení nájmu s řádnou a včasnou úhradou nájemného je tento povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení z dlužné částky v zákonné výši.

6. Smluvní strany se dohodly, že média a služby (tj. dodávky elektrické energie, dodávky vody, odvod odpadní vody, vytápění, odvoz odpadu) budou dodávány / hrazeny dále popsaným způsobem. **Záloha na služby činí měsíčně 100 000,- Kč včetně DPH.** Nájemce se zavazuje hradit zálohu na služby v pravidelných měsíčních platbách, **vždy k 1. dni příslušného kalendářního měsíce** na v záhlaví této smlouvy uvedený účet pronajímatele.

První zálohu na služby spojené s užíváním pronajímaných prostor bude nájemce hradit až od prvního dne třetího měsíce následujícího po nabytí účinnosti smlouvy, tzn. že první dva měsíce od počátku nájmu nebude nájemce hradit žádnou zálohu na služby. Náklady za služby spojené s užíváním pronajímaných prostor v těchto dvou prvních měsících od počátku nájmu uhradí nájemce v ročním vyúčtování v souladu s odst. 9 tohoto článku.

Službami spojenými s užíváním pronajímaných prostor se rozumí poskytování těchto služeb: vodné a stočné, teplo a TUV, odvoz domovního odpadu a elektrická energie. Pronajímatel

bude vystavovat měsíčně zálohovou fakturu zvlášť na vodné a stočné, zvlášť na elektrickou energii apod.

7. Smluvní strany se dohodly, že na základě písemného oznámení pronajímatele může dojít k valorizaci výše nájemného sjednaného v odst. 1) tohoto článku a výše záloh na služby sjednaných odst. 6) tohoto článku směrem nahoru podle meziroční míry inflace vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen (CPI) na základě oficiálního údaje vykázaného ČSÚ, a to ve výši 100 % meziroční míry inflace za předcházející kalendářní rok. Valorizace výše nájemného a výše záloh na služby může být poprvé provedena k 1.1.2024, a to podle meziroční míry inflace na základě oficiálního údaje vykázaného ČSÚ za rok 2023. Nájemné a výše záloh na služby může být poté upravováno v závislosti na výši inflace každý rok, a to podle klíče uvedeného shora. Změnu ve výši nájemného a záloh na služby oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou vždy do 30. dubna příslušného roku. Neoznámí-li ji do 30. dubna příslušného roku, nárok na valorizaci nájemného a výše záloh na služby v tomto kalendářním roce pronajímateli nevznikne a o inflaci za tento kalendářní rok již nelze v budoucnu nájemné ani zálohy na služby valorizovat.

8. Nájemce se zavazuje hradit náklady spojené s poskytovanými službami následovně:

- a) v případě vodného a stočného a elektrické energie dle údajů z instalovaných měřičů
- b) v případě odvozu domovního odpadu dle počtu skutečně odvezených nádob
- c) v případě tepla a ohřevu TUV výpočtem na základě stanovených tepelných potřeb objektu.

9. Vyúčtování záloh bude prováděno v pravidelných cyklech, které budou shodné s cykly vyúčtování dle dokladů došlých ze strany poskytovatelů služeb na adresu pronajímatele.

K úhradě nedoplatků nebo vrácení přeplatků se smluvní strany zavazují ve lhůtě 15 dnů od doručení vyúčtování nájemci. Zálohy na služby, nedoplatky a přeplatky jsou řádně uhrazeny v souladu s touto smlouvou dnem připsání příslušné částky na v záhlaví této smlouvy uvedený účet pronajímatele, resp. nájemce.

10. V pronajímaných prostorách jsou rozvody plynu, nájemce je oprávněn plyn odebírat na základě samostatné smlouvy s dodavatelem.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu obvyklým způsobem, v souladu s účelem nájmu uvedeným v čl. II. této smlouvy, provádět běžnou údržbu a hradit náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, a taktéž pravidelně v termínech stanovených obecně závaznými právními předpisy provádět revize zařízení umístěných v předmětu nájmu včetně výtahu, elektroinstalace a plyninstalace. V případě, že nájemce v době účinnosti této smlouvy poruší svou povinnost udržovat předmět nájmu ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení a nebude pronajímateli poskytovat potřebnou součinnost nezbytnou k ostatní údržbě a nezbytným opravám předmětu nájmu ani po předchozí písemné výzvě pronajímatele, je tento oprávněn potřebnou součást předmětu nájmu opravit sám a náklady v místně a časově obvyklých cenách přeúčtovat nájemci. Nájemce se zavazuje trvale udržovat pořádek v předmětu nájmu a jeho bezprostředním okolí, především však provádět každodenní důkladný úklid jím používaných společných prostor, tj. chodby v přízemí domu č.p. 564 a průchodu na zadní dvůr, okolí jím používaných nádob na sběr odpadu. Nájemce se rovněž zavazuje minimálně jedenkrát za rok provést kontrolu hydrantů a hasicích přístrojů v předmětu nájmu. V případě vzniku škody na předmětu nájmu vzniklé jednáním nájemce nebo osob ve

vztahu k nájemci, tento za ni odpovídá a je povinen její následky odstranit a obnovit původní stav, případně škodu pronajímateli nahradit.

2. Nájemce nesmí dát předmět nájmu nebo jeho část do užívání nebo podnájmu jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nerespektování tohoto ustanovení je důvodem pro dání výpovědi pronajímatelem ve smyslu ust. § 2232 OZ.

3. Nájemce je povinen za podmínek uvedených v ust. čl. VI., odst. 2. této smlouvy umožnit vstup do předmětu nájmu pronajímateli nebo jím pověřeným osobám za účelem kontroly stavu předmětu nájmu.

4. Nájemce má právo provádět v předmětu nájmu stavební úpravy, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Udělením souhlasu pronajímatele nejsou dotčeny povinnosti vyplývající ze stavebního zákona. Pokud nájemce toto ustanovení poruší, bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn požadovat odstranění těchto úprav a nájemce je povinen neprodleně tyto úpravy odstranit na vlastní náklady a nahradit vzniklou škodu v plné výši.

5. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu podle této smlouvy, v souladu s platnými právními předpisy, pravidly slušnosti a dobrých mravů. Nájemce nebude v předmětu nájmu provozovat činnost, která by způsobovala hluk nad stanovené hygienické limity, nadměrné znečištění nebo jiným způsobem nadměrně obtěžovala okolí. Nájemce nebude v předmětu nájmu provozovat zejména sexuální nebo erotické služby, výherní hrací přístroje, hazardní hry nebo casino, prodej pyrotechnických pomůcek, prodej předmětů s nacistickou nebo jinak rasově motivovanou tematikou apod. Nájemce může v předmětu nájmu pořádat koncerty nebo jiné hudební nebo dramatické produkce vždy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

6. Nájemce nesmí svojí činností poškozovat dobré jméno pronajímatele. Nerespektování tohoto ustanovení je důvodem pro dání výpovědi pronajímatelem ve smyslu ust. § 2232 OZ.

7. V případě havárie, požáru apod. je nájemce povinen provést zásah, případně učinit opatření, které zamezí vzniku dalších škod. Dále je povinen neprodleně písemně informovat pronajímatele o škodách, závadách či ztrátách, k nimž došlo takovouto mimořádnou událostí.

8. Nájemce je povinen dodržovat při užívání předmětu nájmu příslušné bezpečnostní, požární, hygienické a další obecně závazné právní předpisy. Nájemce je povinen provádět školení pracovníků zaměřené na protipožární bezpečnost v souladu s aktuálním zněním právních předpisů.

9. Nájemce je oprávněn bezplatně, na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, umístit na své náklady na budově, v níž se předmět nájmu nachází, firemní štít, logo, označení provozovny, případně reklamní poutač, za podmínek stanovených příslušnými správními orgány. Předchozí písemný souhlas pronajímatele se týká vzhledu, velikosti a způsobu umístění firemního štítu a reklamních poutačů. S výjimkou tohoto ustanovení není nájemce oprávněn zasahovat jakýmkoliv způsobem do fasády domu, zejména do domovního znamení. Nájemce musí respektovat skutečnost, že se nebytový prostor nachází v historickém objektu v památkové zóně.

10. Nájemce má právo na nerušené a klidné užívání pronajímaného prostoru bez překážek a přerušení ze strany pronajímatele. Dále má nájemce právo na nepřetržitý přístup do pronajímaného prostoru 7 dní v týdnu, 24 hodin denně.

11. Nájemce má po dobu účinnosti této smlouvy právo na užívání a poskytování veškerých služeb a dodávek podle této smlouvy.

12. Nájemce je povinen dodržovat provozní dobu užívání předmětu nájmu tak, aby provoz v pronajímaném prostoru začínal nejdříve v 8:00 hodin a končil nejpozději ve 24:00 hodin a zároveň aby nájemce dodržel všechny platné právní předpisy, které se této provozní doby týkají. Nájemce je dále povinen zajistit, aby vždy po 22:00 hodině nebyl eventuálním provozem v předmětu nájmu jakkoliv rušen noční klid.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Ke dni předání předmětu nájmu nájemci ke smluvenému užívání byl vyhotoven předávací protokol podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran obsahující popis faktického stavu předmětu nájmu a jeho fotodokumentaci ke dni protokolárního předání a převzetí předmětu nájmu, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

2. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou za stranu nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce za účelem provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, přičemž pronajímatel se zavazuje dle svých možností zajistit, aby při provádění této údržby, oprav a kontroly byl co nejméně narušen provoz hostinského zařízení provozované nájemcem v předmětu nájmu. V případě nouze je nájemce povinen pronajímateli poskytnout náležitou součinnost, v případě běžných prohlídek a oprav je pronajímatel povinen písemně upozornit nájemce 48 hodin před provedením výše uvedených činností, tak aby nájemce mohl zajistit potřebnou součinnost.

Kontaktní osoby nájemce: Vojtěch Tajovský
mobil: xxxxxxxxx
e-mail: xxxxxxxxxxxx@xxxxxxxxxx

Kontaktní osoby pronajímatele: Ing. Antonín Rezek
mobil: xxxxxxxxx
e-mail: xxxxxxxxxxxx@xxxxxxxxxx

3. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 10:00 hod. do 22:00 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu za doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby resp. s vědomím nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost.

4. Obsahem povinností pronajímatele je rovněž zajištění funkčnosti rozvodů elektrické energie (pouze do centrální rozvodny objektu, v němž se nachází předmět nájmu), rozvodů vody a odvodu odpadní vody a ústředního vytápění, v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.

VII.

Pojištění

1. Nájemce prohlašuje, že před dnem nabytí účinnosti této smlouvy uzavřel s pojišťovnou se sídlem na území České republiky pojistnou smlouvu, jejímž předmětem je pojištění odpovědnosti nájemce za škodu vzniklou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to s limitem pojistného plnění nejméně v částce 50 000 000,- Kč z jedné pojistné události.

2. Nájemce se zavazuje, že předmětná pojistná smlouva zůstane v účinnosti po celou dobu účinnosti této smlouvy, přičemž je dále povinen na základě písemné výzvy pronajímatele tomuto poskytnout kopii předmětné pojistné smlouvy, pojistného certifikátu a všeobecných

pojistných podmínek, a dále se zavazuje o změnách týkajících se pojištění odpovědnosti za škodu pronajímatele informovat, a to nejpozději do 7 dnů od uskutečněné změny.

VIII. Složení jistoty (kauce)

1. Nájemce složil před podpisem této nájemní smlouvy do rukou pronajímatele jistotu (kauci) ve výši 500 000,- Kč. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel použil prostředky jistoty k úhradě případných pohledávek z nájemného, z úhrad za služby nebo jiných pohledávek vzniklých v souvislosti s realizací této nájemní smlouvy. Prostředky jistoty smí však pronajímatel použít k úhradě pohledávky pouze tehdy, nebyla-li nájemcem uhrazena v řádné lhůtě splatnosti. O použití prostředků jistoty k úhradě dlužných pohledávek po lhůtě splatnosti je pronajímatel povinen nájemce neprodleně informovat.

2. Byly-li prostředky jistoty (kauce) použity pronajímatelem k úhradě dlužných pohledávek, zavazuje se nájemce doplnit jistotu (kauci) do původní výše složením potřebné pronajímatelem vyčerpané částky na v záhlaví této smlouvy uvedený účet pronajímatele, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, v němž nájemci byla doručena informace o použití prostředků jistoty (kauce).

3. V případě ukončení nájmu se pronajímatel zavazuje jistotu (kauci), případně její nevyčerpanou část vrátit na účet nájemce nejpozději do 30 dnů od ukončení nájmu. Přitom má právo si započítat, co mu nájemce případně na nájemném, úhradě za služby nebo na jiné pohledávce vzniklé v souvislosti s realizací této nájemní smlouvy dluží.

IX. Sankční ujednání

1. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli v případě porušení povinnosti (hradit řádně a včas nájemné a služby) uvedené v čl. IV., odst. 1., 2., 5. a 6. této smlouvy vedle úroků z prodlení z dlužné částky i smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý den prodlení se splněním předmětné povinnosti do zaplacení za předpokladu, že nájemce neuhradil dlužnou částku ani do 15-ti dnů od doručení písemné upomínky pronajímatele s výzvou k jejímu zaplacení.

2. Za každé jednotlivé porušení či nepravdivé prohlášení obsažené v ust. čl. V., odst. 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8. a 12. a čl. VII., odst. 1., 2. této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč.

3. Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu a nepředá-li jej pronajímateli ani do 5 dnů bezprostředně následujících po dni zániku účinnosti této smlouvy, zavazuje se, počínaje 6. dnem bezprostředně následujícím po dni zániku účinnosti této smlouvy, platit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20 000,- Kč za každý den prodlení s řádným vyklizením a předáním předmětu nájmu.

4. Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 3 dnů od doručení písemného oznámení o uplatnění práva na zaplacení smluvní pokuty druhé smluvní straně. Jejich uhrazením není dotčeno právo na náhradu škody ani další existence povinnosti smluvní pokutou zajištěné.

X. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními OZ.

2. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
3. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, a že byla sjednána svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, což potvrzují svými podpisy.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o registru smluv**“) a s tímto uveřejněním souhlasí. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí pronajímatel neprodleně po podpisu smlouvy. Pronajímatel se současně zavazuje informovat druhou smluvní stranu o provedení registrace tak, že zašle druhé smluvní straně kopii potvrzení správce registru smluv o uveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy sama potvrzení obdrží, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku s ID datové schránky druhé smluvní strany (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě smluvní strany zároveň).
5. Osoby podepisující tuto smlouvu svým podpisem stvrzují platnost svých oprávnění k jednání za smluvní strany. Smluvní strany zároveň prohlašují, že před uzavřením této smlouvy řádně splnily veškeré hmotněprávní podmínky pro platné uzavření této smlouvy, vyplývající z platných a účinných právních předpisů, jakož i podmínky vyplývající z jejich platných a účinných vnitřních předpisů, a dále prohlašují, že uzavřením této smlouvy nedojde k porušení jakýchkoliv jejich zákonných či smluvních povinností.
6. Pro případ, že kterékoliv ustanovení této smlouvy se stane neúčinným nebo neplatným, popř. bude považováno za zdánlivé, smluvní strany se zavazují bez zbytečných odkladů nahradit takové ustanovení novým.
7. Týká-li se důvod neplatnosti jen takové části právního jednání, kterou lze od jeho ostatního obsahu oddělit, je neplatnou jen tato část, lze-li předpokládat, že by k právnímu jednání došlo i bez neplatné části, rozpoznala-li by strana neplatnost včas.
8. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle ust. § 576 OZ.
9. Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových, či jiných elektronických zpráv.
10. Kterákoliv ze smluvních stran může namítnout neplatnost této smlouvy anebo jejího dodatku z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním.
11. Smluvní strany se dohodly na doručování zásilek formou doporučených dopisů s tím, že zásilka je považována za doručenou 3. den po dni jejího odeslání prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu příslušné smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, a to i v případě, kdy ji adresát odmítne převzít nebo si ji nevyzvedne.
12. Všechny spory, vyplývající z této smlouvy nebo v souvislosti s ní vzniklé, se zavazují smluvní strany přednostně řešit jednáním s cílem dosáhnout vyřešení sporu dohodou.
13. Nedojde-li k dohodě, budou spory předány k rozhodnutí místně a věcně příslušnému soudu. Rozhodčí řízení se vylučuje.
14. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran, jakož i právní vztahy z ní vyplývající nebo vznikající, OZ a právním řádem České republiky.

15. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.

16. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byly jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z budoucí praxe zavedené mezi smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je v této smlouvě výslovně stanoveno jinak.

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

18. Veškeré informace obsahující osobní údaje, které si smluvní strany při realizaci této smlouvy poskytnou, jsou důvěrné. Nájemce se zavazuje, že tyto informace neposkytne třetí osobě ani je nepoužije v rozporu s účelem jejich poskytnutí za účelem splnění této smlouvy, není-li touto smlouvou stanoveno jinak. Nájemce se zavazuje, že neprozradí informace vztahující se k této smlouvě žádné další osobě a že tyto informace nikdy nepoužije k jinému než účelu stanovenému touto smlouvou, a to jak po dobu trvání této smlouvy, tak i po jejím ukončení (s výjimkou případů, kdy mu to přikáže právní předpis nebo, kdy se na tomto obě smluvní strany písemně dohodnou). Nájemce dále zajistí, aby se osoby oprávněné zpracovávat osobní údaje, zavázaly k mlčenlivosti nebo aby se na ně vztahovala zákonná povinnost mlčenlivosti.

19. Smluvní strany prohlašují, že jsou schopny zajistit technické a organizační zabezpečení ochrany osobních údajů; zejména přijmout veškerá opatření, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k osobním údajům, jejich změně, zničení či ztrátě, jakož i jejich zneužití, včetně opatření týkajících se práce s informačními systémy, v nichž jsou tyto osobní údaje zpracovávány a zajistit mlčenlivosti o údajích, které se v rámci zpracování osobních údajů dozvěděly.

Smluvní strany se dále zavazují:

- a) neužívat osobní údaje k jinému než stanovenému účelu podle této smlouvy;
- b) učinit s odbornou péčí všechna kontrolní a ochranná opatření za účelem ochrany osobních údajů;
- c) s odbornou péčí dodržovat všechna kontrolní a ochranná opatření za účelem ochrany osobních údajů;
- d) veškeré požadavky na opravu osobních údajů, jejich blokování a doplnění se smluvní strany zavazují vzájemně si předávat;
- e) informovat se vzájemně o všech skutečnostech majících vliv na zpracování osobních údajů;
- f) oznámit si vzájemně každou pochybnost o dodržování zákona či narušení bezpečnosti osobních údajů;
- g) bude-li to třeba, poskytnout si vzájemně veškerou součinnost při styku a jednáních s Úřadem pro ochranu osobních údajů a se subjekty údajů;
- h) dodržovat všechny ostatní povinnosti stanovené zákonem, i pokud tak není výslovně uvedeno ve smlouvě.

20. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a její autentičnost stvrzují svými podpisy.

21. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, resp. jejich zástupci, přičemž platí datum posledního podpisu. Smlouva nabyde účinnosti až dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona o registru smluv, nejdříve však 1. ledna 2023.

22. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 – specifikace nebytových prostor – restaurace Celetná 22, 24

Příloha č. 2 – benefity

Příloha č. 3 – předávací protokol s fotodokumentací

V Praze, dne 16. 12. 2022

V Praze, dne 19. 12. 2022

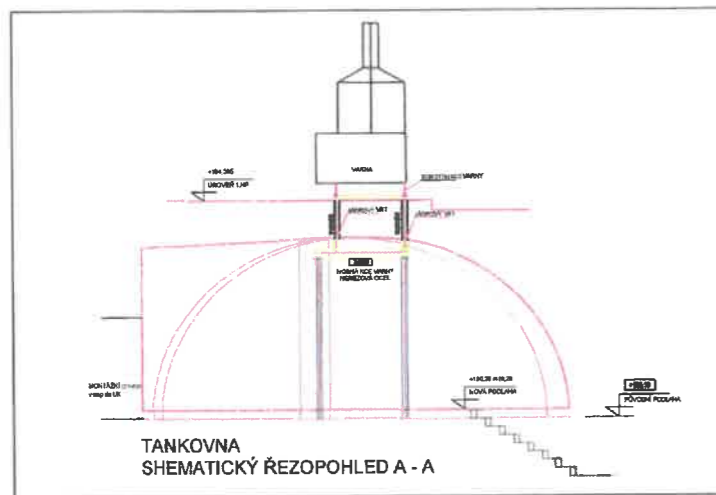
.....
za pronajímatele
Mgr. Martin Maňásek, kvestor UK

.....
za nájemce
Vojtěch Tajovský, jednatel

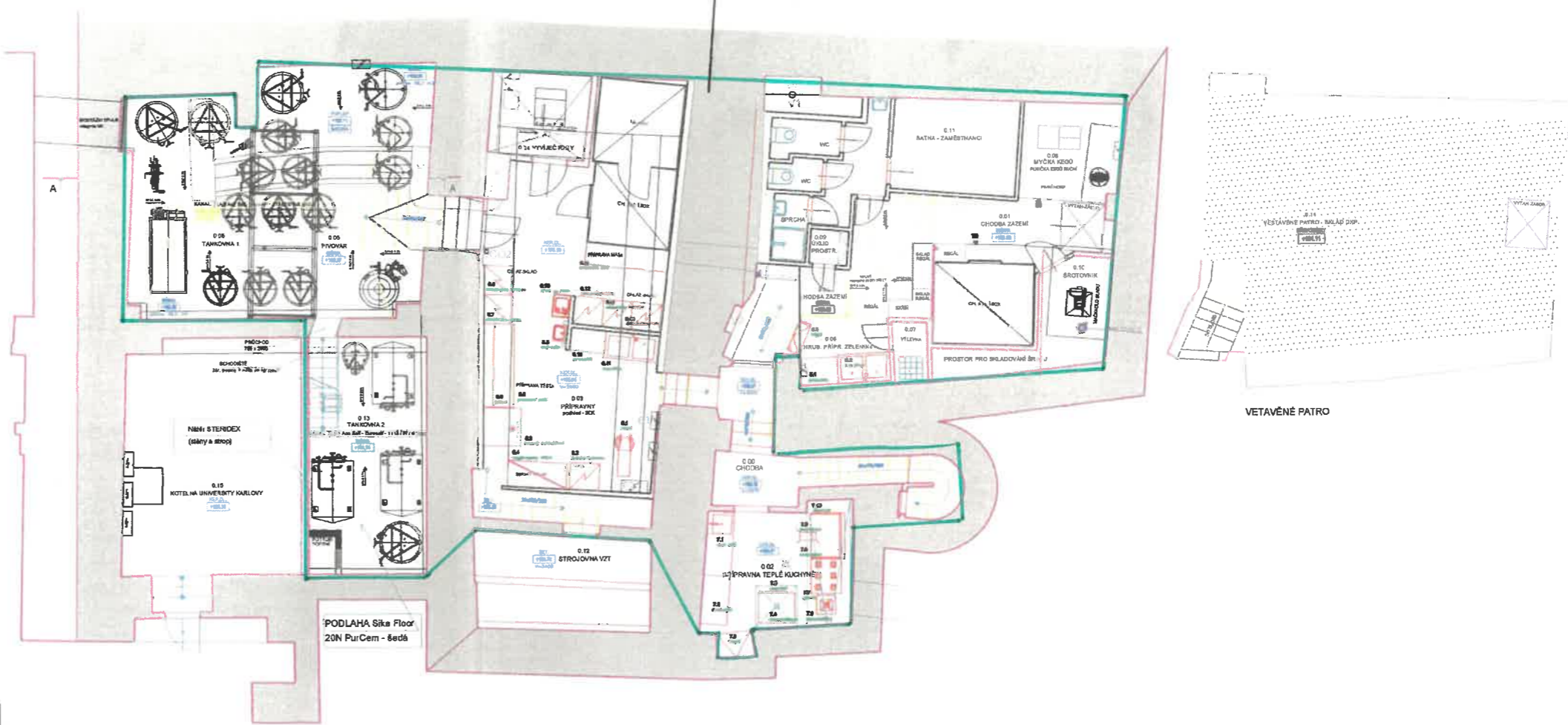
LEGENDA MÍSTNOSTÍ

Č.M.	POPIS MÍSTNOSTI	[m2]	PODLAHA	STĚNY	STROP
1.01	RESTAURACE I.	147,20	stáv. keramická dlažba / výsej	-stáv. výmalba - bílá -stáv. dřevěný obklad	stáv. výmalba - bílá
1.02	RESTAURACE II.	83,20	stáv. výsej	-stáv. výmalba - bílá -stáv. dřevěný obklad	stáv. výmalba - bílá
1.03	PRODEJ KÁVY A DEZERTŮ	28,50	čedičová dlažba	-výmalba - bílá -dřevěný obklad v. 2,1m -nerezový obklad za pění	výmalba - bílá
1.04	KUCHYNĚ	46,70	stáv. keramická dlažba	-stáv. výmalba - bílá -stáv. keramický obklad	stáv. výmalba - bílá
1.05	WC - INV.	4,40	stáv. keramická dlažba	stáv. betonová stěrka	stáv. výmalba - bílá
1.06a	CHODBA k WC	9,70	stáv. keramická dlažba	stáv. betonová stěrka	stáv. výmalba - bílá
1.06b	WC - ŽENY	5,20	stáv. keramická dlažba	stáv. betonová stěrka	stáv. výmalba - bílá
1.07	WC - MUŽI	9,50	stáv. keramická dlažba	stáv. betonová stěrka	stáv. výmalba - bílá
1.13	VENKOVNÍ TERASA	36,50	stáv. prkna - paluba		
1.14	VENKOVNÍ TERASA + PERGOLA	70,00	stáv. prkna - paluba		
1.15	ODPADOVÉ hospodářství	13,00	stáv. žulová dlažba / beton	dřevěná konstrukce	





DŮM č.p.563/22 DŮM č.p.564/24



- PLOCHA PIVOVARU "U SUPA"
- STÁVAJÍCÍ HISTORICKÉ ZDIVO
- STÁVAJÍCÍ SÁDROKARTON. KONSTRUKCE
- STÁVAJÍCÍ VYZDÍVKA YTONG 150 + EPS 60
- PRŮMĚT 1.NP

PODLAHA Sika Floor
20N PurCem - šedá

VETAVĚNÉ PATRO

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

Č.M.	POPIS MÍSTNOSTI	[m2]	PODLAHA	STĚNY	STROP
0.00	CHODBA + SCHODIŠTĚ	12,20	stáv. keramická dlažba	stáv. výmalba - bílá	stáv. výmalba - bílá
0.01	CHODBA ZÁZEMÍ + nátěr Sika Floor	18,40	stáv. betonová podlaha + nátěr Sika Floor	stáv. výmalba - bílá	stáv. výmalba - bílá
0.02	PŘÍPRAVNA T. KUCHYNĚ	13,00	stáv. keramická dlažba	stáv. výmalba - bílá	stáv. výmalba - bílá
0.03	PŘÍPRAVNA	46,00	stáv. keramická dlažba	-stáv. výmalba - bílá -stáv. keramický obklad	podhled - SDK stáv. výmalba - bílá
0.04	VYVÍJEČ PÁRY	5,80	stáv. betonová podlaha + nátěr Sika Floor	-stáv. nátěr STERIDEX - Sika odstín bílá -stáv. keramický obklad	-stáv. nátěr STERIDEX - Sika odstín bílá
0.05	TANKOVNA 1. - PIVOVAR	48,00	stáv. betonová podlaha + nátěr Sika Floor	-stáv. nátěr STERIDEX - Sika odstín bílá	-stáv. nátěr STERIDEX - Sika odstín bílá
0.06	HRUBÁ PŘÍP. ZELENINY	4,20	-stáv. keramická dlažba -stáv. betonový ocíl s náhřevní	-stáv. výmalba - bílá -stáv. keramický obklad	stáv. výmalba - bílá
0.07	VÝLEVKA	1,60	stáv. keramická dlažba	-stáv. výmalba - bílá -stáv. keramický obklad	stáv. výmalba - bílá
0.08	MYČKA KEGŮ	6,90	stáv. betonová podlaha + nátěr Sika Floor	-stáv. výmalba - bílá -stáv. keramický obklad	stáv. výmalba - bílá
0.09	ÚKLIDOVÉ PROSTŘEDKY	1,00	stáv. keramická dlažba	-stáv. výmalba - bílá -stáv. keramický obklad	stáv. výmalba - bílá
0.10	ŠROTOVNÍK-SKLAD ŠR.	15,50	stáv. betonová podlaha	stáv. výmalba - bílá	stáv. výmalba - bílá
0.11	ŠATNA ZAMĚSTNANCŮ + SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ	17,20	stáv. keramická dlažba	- stáv. výmalba - bílá - stáv. keramický obklad - stáv. omyvatelný nátěr	stáv. výmalba - bílá
0.13	TANKOVNA 2.	19,50	betonová podlaha + nátěr Sika Floor	-stáv. nátěr STERIDEX - Sika odstín bílá	-stáv. nátěr STERIDEX - Sika odstín bílá
0.14	VESTAVĚNÉ PATRO SKLAD DKP	54,50	dřevodesky nosná příhradová konstrukce	- stáv. výmalba - bílá	stáv. výmalba - bílá

Příloha č. 2 - Benefits

Nájemce se zavazuje poskytovat pronajímateli následující benefits:

- zvýhodněné stravování v pronajímaném prostoru v Celetné ulici pro zaměstnance pronajímatele - sleva ve výši 15 % na základě předložení průkazu zaměstnance pronajímatele. Podmínkou poskytnutí slevy je informování obsluhy restaurace o nároku na slevu předem;
- sleva ve výši 10 % v pronajímaném prostoru v Celetné ulici na cukrářské výrobky, včetně celých dortů při odběru takeaway pro zaměstnance a studenty pronajímatele na základě předložení průkazu zaměstnance nebo studenta pronajímatele;
- catering pro pronajímatele dle jeho uvážení v hodnotě 200 000,- Kč včetně DPH/rok.