

## Smluvní strany:

Obchodní společnost: **Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost**  
IČO: 00005886  
DIČ: CZ00005886, plátce DPH  
Se sídlem: Sokolovská 42/217, Vysočany, 190 00 Praha 9  
ID datové schránky: fhidrk6  
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. Rytířská 29, Praha 1  
Číslo účtu: 1930731349/0800  
Zapsaná v OR: dne 11.7.1991 u Městského soudu v Praze, spisová značka B 847  
Zastoupená: **Ing. Petrem Witowským**, předsedou představenstva a  
**Ing. Markem Kopřivou**, členem představenstva

dále jen „**Pronajímatel**“ na straně jedné,

a

Obchodní společnost: **Pekárna Kabát s.r.o.**  
IČO: 02050242  
DIČ: CZ02050242, plátce DPH  
Se sídlem: Nad Zavázkou 1184/5, Modřany, 143 00 Praha 4  
Korespondenční adresa: Pekárenská 1151/10, Michle, 141 00 Praha 4  
ID datové schránky: xjt2m33  
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., Na Příkopě 969/33, Praha 1  
Číslo účtu: 107-5696580287/0100  
Zapsaná v OR: dne 1.10.2013 u Městského soudu v Praze, spisová značka C 215034  
Zastoupená: **Michaelem Habartem**, jednatelem společnosti

dále jen „**Nájemce**“ na straně druhé,

společně též označovány jako „**Smluvní strany**“,

se ve smyslu ustanovení § 2302 a následujících, zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, a na základě vzájemného konsenzu dohodly tak, jak stanoví tato

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

(dále jen „**Smlouva**“)

## **1 Postavení Smluvních stran**

1.1 **Pronajímatel** je českou právnickou osobou zapsanou dne 11.7.1991 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 847. Pronajímatel

je mimo jiné provozovatelem městské hromadné dopravy na území hlavního města Prahy.

- 1.2 **Pronajímatel** je mimo jiné významným provozovatelem drážní dopravy - metra na území hlavního města Prahy a vlastníkem nemovitostí s tímto provozem souvisejících (dále jen „**Metro**“).
- 1.3 **Nájemce** je českou právnickou osobou, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 215034.

## **2 Definice pojmů pro účely této Smlouvy**

- 2.1 **Vestibulem Metra** se ve smyslu této Smlouvy rozumí stavebně ohraničené prostory ve vlastnictví Pronajímatele, které slouží jako výstupy z jednotlivých stanic Metra. Vestibuly Metra jsou prostory situované částečně pod a částečně nad povrchem země, které tvoří zázemí pro cestující.
- 2.2 **Prostory** sloužící podnikání – prostory ve Vestibulu Metra sloužící k jinému účelu než k bydlení. Prostor je ohraničen obvodovými stěnami (příčkami), výlohami, vstupními dveřmi, stropní nosnou konstrukcí a nosnou konstrukcí podlahy. Pokud se v této Smlouvě mluví o prostorech sloužících podnikání a pronajaté prostory se sestávají z více samostatných prostor, míní se prostorem sloužícím podnikání (zejména ve vztahu k plnění povinností Nájemce) rovněž každý jednotlivý pronajatý prostor samostatně.
- 2.3 **Pokyny pro nájemce obchodních a jiných prostor ve správě Dopravního podniku hl. m. Prahy, akciová společnost, úsek technický - Metro (dále jen "Pokyny")** - dokument specifikující práva a povinnosti Nájemce, a to především ve vztahu k dodržování zásad požární ochrany a bezpečnosti práce, určující rozhraní a rozsah správy, údržby pronajatých prostor, specifikující podmínky zajištění dodávky médií a služeb ze strany Metra. Aktuální znění Pokynů je nedílnou součástí této Smlouvy jako **Příloha č. 2**. V případě změn Pokynů Pronajímatel předá Nájemci prokazatelně a bez zbytečného odkladu jejich nové znění, které je pro Nájemce závazné od data platnosti uvedeného v novém znění Pokynů.
- 2.4 **Společné prostory** - prostory, které užívá více Nájemců nebo které užívají Nájemci a Pronajímatel společně v souvislosti s užíváním Prostor sloužících podnikání, přičemž tyto prostory nelze technicky rozdělit mezi jednotlivé subjekty.
- 2.5 **Společné technologie** - technologie (např. vzduchotechnika, kanalizace, apod.), které užívá více Nájemců, nebo které užívají Nájemci a Pronajímatel společně v souvislosti s užíváním Prostor sloužících podnikání, přičemž tyto technologie nelze technicky rozdělit mezi jednotlivé subjekty.

## **3 Předmět a účel nájmu**

- 3.1 Pronajímatel přenechává za podmínek stanovených touto Smlouvou a v souladu s obecně závaznými právními předpisy Nájemci do užívání k provozování jeho podnikatelské činnosti Prostor sloužící podnikání č. **SR 2/417** nacházející se ve stanici Metra **Strašnická**, (dále jen „**Předmět nájmu**“). Orientační umístění Předmětu nájmu je graficky zobrazeno v situačním plánu, který tvoří **Přílohu č. 1**, která je nedílnou součástí této Smlouvy. Tento situační plán však nemusí, především v detailech jako je přesné umístění příček, rozsah a umístění zařizovacích předmětů, apod., zcela odpovídat aktuálnímu stavu Předmětu nájmu. Slouží pouze k orientačnímu zobrazení umístění Předmětu nájmu.

- 3.2 Předmět nájmu se Nájemce zavazuje od Pronajímatele převzít, hradit řádně a včas touto Smlouvou sjednané nájemné a užívat jej výhradně za účelem **provozování prodejny provozování prodejny nebalených pekařských, lahůdkářských a cukrářských výrobků, kávy a doplňkového sortimentu**, v souladu s jemu udělenými živnostenskými oprávněními k provozování své podnikatelské činnosti v předmětu podnikání „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“, obor činnosti „Velkoobchod a maloobchod“. Nájemce nemá bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele právo provozovat v Předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu. Ustanovení § 2304 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se nepoužije. Nájemce současně bere na vědomí, že při každé změně účelu nájmu či sortimentu, než je výše uvedený, je Nájemce povinen předložit Pronajímateli k odsouhlasení PBR (požárně bezpečnostní řešení) Předmětu nájmu.
- 3.3 Předmět nájmu bude Nájemci předán po podpisu této Smlouvy, a to bezodkladně poté, co bude Předmět nájmu připraven k předání. O předání Předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol.

#### **4 Úpravy Předmětu nájmu**

- 4.1 Ke dni podpisu této Smlouvy je kolaudačním rozhodnutím povoleno užívat Předmět nájmu za účelem „prodejna vitamínových doplňků a nepotravinářského zboží“.
- 4.2 Nájemce má zájem užívat Předmět nájmu k účelu uvedenému v čl. 3.2. této Smlouvy.
- 4.3 Jelikož užívání Předmětu nájmu k účelu uvedenému v čl. 3.2 této Smlouvy není možné bez provedení úprav/stavebních úprav Předmětu nájmu a jeho následné rekolaudaci (změny účelu užívání), dohodly se Smluvní strany na následujícím:
- Nájemce se zavazuje provést v Předmětu nájmu na vlastní náklad veškeré úpravy, včetně stavebních prací, potřebné ke změně stavebnětechnického účelu užívání Předmětu nájmu tak, aby tyto mohly být kolaudačním souhlasem speciálního stavebního úřadu (příp. potvrzením změny užívání speciálním stavebním úřadem), povoleny k jejich užívání k účelu uvedenému v čl. 3.2 této Smlouvy.
  - Nájemce je povinen si zajistit k provedení úprav či stavebních prací podle písm. a) veškerou potřebnou stavebnětechnickou dokumentaci a všechna k tomu potřebná povolení, a to na svůj náklad.
  - Nájemce je povinen před zahájením úprav a/nebo stavebních prací předložit k odsouhlasení PBR (požárně bezpečnostní řešení) Předmětu nájmu a projektovou dokumentaci se změnami Předmětu nájmu všem dotčeným odborným úsekům Pronajímatele tak, aby mohl být vydán „Souhlas k činnosti cizí organizace v metru dle Směrnice Os 3/1“, který vydá odborný úsek Pronajímatele. Bez obdržení písemného souhlasu Pronajímatele s provedením těchto úprav a/nebo stavebních prací není Nájemce oprávněn zahájit jejich faktické provádění.
  - Provede-li Nájemce bez souhlasu Pronajímatele stavební úpravy nebo jiné změny Předmětu nájmu, které budou mít charakter technického zhodnocení majetku Pronajímatele nebo jinak zhodnotí jeho majetek, nemá Nájemce nárok na náhradu k tomu vynaložených nákladů, ani na vypořádání zhodnocení majetku Pronajímatele a je povinen takto provedené stavební či jiné úpravy Předmětu nájmu uvést vlastním nákladem do původního stavu v přiměřené lhůtě stanovené mu k tomu Pronajímatelem, nebo ke dni skončení nájemního vztahu, nebude-li mu Pronajímatelem stanovena jiná lhůta. Neučiní-li tak, nemá nárok ani na vypořádání hodnoty technického zhodnocení Pronajímatelova majetku. Nájemce není povinen uvést Předmět nájmu do původního stavu v případě, sdělí-li mu písemně Pronajímatel nejpozději 7 dní před skončením nájmu, že na jejich

uvedení do původního stavu netrvá. V takovém případě vypořádají mezi sebou Nájemce a Pronajímatel hodnotu technického zhodnocení Pronajímatelova majetku postupem sjednaným pod písm. e).

- e) Provede-li Nájemce se souhlasem Pronajímatele stavební úpravy nebo jiné změny Předmětu nájmu, které budou mít charakter technického zhodnocení majetku Pronajímatele nebo jinak zhodnotí jeho majetek, nemá Nájemce nárok na náhradu k tomu vynaložených nákladů, ani na vypořádání zhodnocení majetku Pronajímatele. Ode dne doručení (Pronajímateli i Nájemci) kolaudačního souhlasu (příp. potvrzení změny užívání speciálním stavebním úřadem) s užíváním Předmětu nájmu k účelu uvedenému v čl. 3.2. této Smlouvy, je Nájemce oprávněn hodnotu jím provedeného technického zhodnocení majetku Pronajímatele účetně a daňově odepisovat. Majetek je zaříděn v daňové odpisové skupině 5. Pronajímatel prohlašuje, že o tyto náklady nezvýší vstupní cenu majetku. Při skončení nájmu vyplatí Pronajímatel Nájemci k vypořádání neodepsané části hodnoty technického zhodnocení majetku Pronajímatele s jeho souhlasem provedenými opravami, úpravami a/nebo stavebními pracemi částku 5.000,- Kč, a to: a) v případě, že nájemce je plátcem DPH: "na základě faktury - daňového dokladu vystaveného Nájemcem v zákonné lhůtě od data uskutečnění zdanitelného plnění (dále jen „DUZP“); DUZP je den ukončení této Smlouvy. Faktura – daňový doklad bude mít náležitosti daňového a účetního dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb. o DPH a zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění a kromě zákonných náležitostí bude obsahovat číslo objednávky" nebo b) v případě, že nájemce není plátcem DPH: "na základě faktury vystavené Nájemcem. Faktura bude mít náležitosti účetního dokladu dle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění a kromě zákonných náležitostí bude obsahovat číslo objednávky". Tím budou veškeré nároky Nájemce na vypořádání hodnoty technického zhodnocení majetku Pronajímatele vyčerpány, Smluvní strany nebudou mít nadále mezi sebou z tohoto titulu žádné závazky a pohledávky a Pronajímatel nebude povinen Nájemci z tohoto titulu ničeho platit.
- f) Nájemce je povinen bezprostředně po dokončení stavebních úprav či jiných změn Předmětu nájmu prováděných se souhlasem Pronajímatele dokladovat Pronajímateli výši nákladů vynaložených k provedení těch úprav a změn, které mají charakter technického zhodnocení majetku Pronajímatele a příslušné kopie listiny (zejména smlouvy, faktury, doklady o zaplacení ceny díla, apod.) předložit Pronajímateli. Pokud tak Nájemce neučiní, není Pronajímatel povinen dle čl. 4.3. e) vyplatit při ukončení nájmu Nájemci k vypořádání neodepsané části hodnoty technického zhodnocení majetku Pronajímatele částku 5.000,- Kč a Pronajímatel může současně požadovat po Nájemci při skončení nájmu odstranit na náklady Nájemce veškeré provedené technické zhodnocení a uvést Předmět nájmu do původního stavu, tj. stavu před zahájením jakýchkoliv úprav.
- g) Nájemce se zavazuje provést úpravy a/nebo stavební práce v Předmětu nájmu tak, aby jej bylo povoleno užívat kolaudačním souhlasem speciálního stavebního úřadu (příp. potvrzením změny užívání speciálním stavebním úřadem), k účelu uvedenému v čl. 3.2 této Smlouvy nejpozději do dvou let ode dne účinnosti této Smlouvy. Nebude-li v této lhůtě doručen Nájemcem Pronajímateli originál souhlasu speciálního stavebního úřadu nebo potvrzení změny užívání vydané speciálním stavebním úřadem, je Pronajímatel oprávněn vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby, a to kdykoliv v období po uplynutí lhůty dvou let ode dne účinnosti této Smlouvy až do doby doručení Pronajímateli i Nájemci kolaudačního souhlasu speciálního stavebního úřadu (příp. potvrzení změny užívání speciálním stavebním úřadem) s užíváním Předmětu nájmu k účelu dle čl. 3.2 této

Smlouvy.



- h) Nájemce souhlasí s tím, že změnu užívání (rekolaudaci) Předmětu nájmu, všechna potřebná povolení i samotnou rekonstrukci Předmětu nájmu, včetně všech stavebních prací zajistí a uhradí Nájemce sám na své náklady, bez nároku na jakoukoliv kompenzaci vůči Pronajímateli.
  - i) Pronajímatel souhlasí se změnou užívání, resp. rekolaudací a provedením úprav a/nebo stavebních prací v Předmětu nájmu k umožnění jeho užívání k účelu uvedenému v čl. 3.2 této Smlouvy za podmínek sjednaných v čl. 4.3 písm. a) – h) této Smlouvy.
- 4.4 Pronajímatel podpisem této Smlouvy zmocňuje Nájemce k jednání s příslušným stavebním úřadem a případně dalšími úřady státní správy či samosprávy nebo dalšími dotčenými subjekty ve věci změny účelu užívání Předmětu nájmu podle čl. 3 a 4 této Smlouvy. Nájemce toto zmocnění podpisem této Smlouvy přijímá.
- 4.5 Nájemce prohlašuje a podpisem této Smlouvy stvrzuje, že se s Předmětem nájmu dle této Smlouvy před podpisem Smlouvy zodpovědně seznámil a je mu tedy dobře znám.
- 4.6 S účinností ode dne doručení (Nájemci i Pronajímateli) kolaudačního souhlasu (příp. potvrzení změny užívání speciálním stavebním úřadem) s užíváním Předmětu nájmu k účelu dle čl. 3.2 této Smlouvy, je Nájemce oprávněn užívat Předmět nájmu za účelem **provozování prodejny provozování prodejny nebalených pekařských, lahůdkářských a cukrářských výrobků, kávy a doplňkového sortimentu**, v souladu s jemu udělenými živnostenskými oprávněními k provozování své podnikatelské činnosti v předmětu podnikání „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“, obor činnosti „Velkoobchod a maloobchod“.
- 4.7 Nájemce je povinen ihned po převzetí Předmětu nájmu zajistit neprůhledné zakrytí výloh, současně s uvedením informace viditelné pro cestující veřejnost o chystané úpravě a rekonstrukci prodejny, a to až do doby zprovoznění Předmětu nájmu pro veřejnost.
- 4.8 Nájemce se výslovně zavazuje, že nebude užívat Předmět nájmu k obchodní činnosti do dne doručení (Nájemci i Pronajímateli) kolaudačního souhlasu (příp. potvrzení změny užívání speciálním stavebním úřadem) s užíváním Předmětu nájmu k účelu dle čl. 3.2 této Smlouvy. V případě, že Nájemce toto ustanovení poruší, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci uhrazení smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát-tisíc-korun-českých) za každý byt jen započatý měsíc trvání porušení této povinnosti.

## **5 Nájemné a úhrada za služby**

- 5.1 Za užívání Předmětu nájmu podle této Smlouvy se sjednává nájemné dohodou v následující výši:
- a) po dobu ode dne protokolárního předání Předmětu nájmu Nájemci do dne doručení (Nájemci i Pronajímateli) kolaudačního souhlasu (příp. potvrzení změny užívání speciálním stavebním úřadem) s užíváním Předmětu nájmu k účelu dle čl. 3.2 této Smlouvy, nejpozději však do konce lhůty 6 měsíců od dne protokolárního předání Předmětu nájmu Nájemci činí výše nájemného částku **10.000,- Kč/měsíčně** (slovy: deset tisíc korun českých).
  - b) ode dne následujícího po dni doručení (Nájemci i Pronajímateli) kolaudačního souhlasu (příp. potvrzení změny užívání speciálním stavebním úřadem) s užíváním Předmětu nájmu k účelu dle čl. 3.2 této Smlouvy, nejpozději však od prvního dne po vypršení lhůty 6 měsíců od dne protokolárního předání Předmětu nájmu Nájemci, činí nájemné částku ve výši **111.111,- Kč/měsíčně**, tj. celkem ročně **1.333.332,- Kč** (slovy: milion tři sta třicet tři tisíc tři sta třicet dva korun českých).

K nájemnému bude připočítána zákonem stanovená daň z přidané hodnoty dle aktuální platné sazby.

V případě, že Nájemce užívá Předmět nájmu k obchodní činnosti v některém z měsíců v období do konce lhůty 6 měsíců od dne protokolárního předání Předmětu nájmu Nájemci i přesto, že nebyl dosud doručen (Nájemci i Pronajímateli) kolaudační souhlas (příp. potvrzení změny užívání speciálním stavebním úřadem) s užíváním Předmětu nájmu k účelu dle čl. 3.2 této Smlouvy, je Nájemce povinen platit nájemné ve výši dle čl. 5.1. b) za každý takový, byť jen započatý, měsíc.

- 5.2 Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli poměrnou část nájemného čtvrtletně předem převodem na účet Pronajímatele (viz záhlaví této Smlouvy), a to na základě faktury (daňového dokladu) vystavené Pronajímatelem na každé příslušné kalendářní čtvrtletí. Pronajímatel se zavazuje vystavit fakturu (daňový doklad) nejpozději do 8. pracovního dne příslušného kalendářního čtvrtletí, a to se splatností v termínu uvedeném na faktuře (daňovém dokladu), nejméně vždy alespoň 14 dní ode dne odeslání faktury (daňového dokladu). Dnem uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP) je první den příslušného kalendářního čtvrtletí, u prvního fakturovaného období je dnem uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP) poslední den příslušného kalendářního čtvrtletí. V případě zvýšení částky nájemného v průběhu již vyfakturovaného období bude na vzniklý rozdíl vystaven opravný daňový doklad (vrubopis).
- 5.3 Smluvní strany sjednávají, že jednostranným úkonem Pronajímatele bude výše nájemného každoročně od 1. ledna automaticky valorizována o oficiálně stanovenou míru inflace v České republice za předchozí rok, stanovenou Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného platí vždy od 1. ledna kalendářního roku následujícího po kalendářním roku, ke kterému se vztahuje zveřejněná míra inflace.
- 5.4 V nájemném nejsou zahrnuty ceny a platby za plnění a služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, Společných prostor a Společných technologií. Pronajímatel bude poskytovat Nájemci plnění a služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, Společných prostor a Společných technologií, pokud to bude technicky možné, zařízení prostor bude takové dodávky služeb umožňovat a Smluvní strany se na takových dodávkách dohodnou. Rozsah, specifikace a podmínky dodávek veškerých služeb budou řešeny v samostatných smlouvách.
- 5.5 Dodávky elektrické energie, tepla a vody (vodné a stočné) budou řešeny v samostatných smlouvách, které jsou na této Nájemní smlouvě nezávislé. Nájemce je povinen nejpozději do 1 měsíce ode dne účinnosti této Smlouvy kontaktovat útvar Pronajímatele - odbor Energetika - kontaktní osoba , tel. . Nesplnění této povinnosti zakládá oprávnění Pronajímatele vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
- 5.6 Pro účely této Smlouvy se dnem uhrazení jakékoliv platby Nájemce Pronajímateli považuje den, kdy byla platba připsána na účet Pronajímatele.

## **6 Kauce**

- 6.1 Nájemce složil ke dni podpisu Smlouvy převodem ve prospěch účtu Pronajímatele kauci ve výši **403.333,- Kč** (slovy: čtyři sta tři tisíc tři sta třicet tři korun českých). Pronajímatel podpisem Smlouvy složení kauce v celé její sjednané výši potvrzuje.
- 6.2 Pronajímatel je oprávněn použít kauci k úhradě jeho pohledávek za Nájemcem na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, k úhradě veškerých nákladů vzniklých v důsledku porušení povinnosti Nájemce uvedené v čl. 8.10, resp. 8.11 Smlouvy nebo k úhradě jiných dluhů Nájemce vůči Pronajímateli

v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu.

- 6.3 Nájemce je povinen po písemné výzvě Pronajímatele doplnit ve lhůtě jednoho měsíce peněžní prostředky tvořící kauci na původní výši, pokud Pronajímatel tyto peněžní prostředky čerpal k uspokojení kterékoliv své pohledávky za Nájemcem. Neučiní-li tak, je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
- 6.4 Po skončení nájmu Pronajímatel Nájemci nevyčerpané peněžní prostředky vrátí. Takto je Pronajímatel povinen učinit ve lhůtě dvou měsíců ode dne vyklizení Předmětu nájmu Nájemcem a jeho předání Pronajímateli, a to na bankovní účet Nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 6.5 Nepřevezme-li Nájemce Předmět nájmu do užívání ani do 10 dní ode dne, kdy ho k tomu Pronajímatel prokazatelným způsobem vyzval, propadá kauce dle čl. 6.1 v plném rozsahu ve prospěch Pronajímatele.

## **7 Doba nájmu**

- 7.1 Nájemní vztah dle této Smlouvy se sjednává na dobu **neurčitou**, s účinností od dne protokolárního předání Předmětu nájmu Nájemci.

## **8 Ukončení smlouvy**

- 8.1 Nájemní vztah založený touto Smlouvou jsou obě Smluvní strany oprávněny ukončit výpovědí bez uvedení výpovědního důvodu, výpovědní doba je v takovém případě šestiměsíční. S tříměsíční výpovědní dobou mohou Smluvní strany vypovědět nájemní vztah založený touto Smlouvou, mají-li k výpovědi vážný důvod; výpověď musí v takovém případě uvádět důvod jejího podání.
- 8.2 Pronajímatel je oprávněn Smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, jestliže:
- a) Nájemce provede bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v Předmětu nájmu jakékoli změny jeho dispozic, stavební úpravy či jiné zásahy stavebnětechnického charakteru, bez ohledu na to, zda vedou k technickému zhodnocení majetku Pronajímatele či nikoli, nebo jiné zásahy měnící charakter či účel využití Předmětu nájmu,
  - b) Nájemce neumožní Pronajímateli přístup k měřidlům stavu energií a jiných médií dodávaných do Předmětu nájmu,
  - c) Nájemce nesplní svoji povinnost zajistit provedení revizí elektrických a dalších zařízení umístěných v Předmětu nájmu, neodstraní případně revizí vytknuté vady těchto zařízení nebo nesplní svoji povinnost předložit Pronajímateli na jeho výzvu příslušné revizní zprávy,
  - d) Nájemce poruší některou z dalších svých povinností, které jej zavazují podle ujednání čl. 9. a čl. 10. této Smlouvy,
  - e) Nájemce je v úpadku, či mu úpadek hrozí,
  - f) Nájemce vstoupil do likvidace,
  - g) bylo vydáno rozhodnutí příslušného orgánu o provedení rekonstrukce některého objektu Vestibulu Metra nebo o provedení jiných stavebních úprav v objektu Vestibulu Metra vyžadujících vstup do Předmětu nájmu.
- 8.3 Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.
- 8.4 Nájemce má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby:
- a) neodstraní-li Pronajímatel Nájemcem řádně a včas oznámenou vadu Předmětu nájmu bez zbytečného odkladu a ztěžuje-li vada zásadním způsobem užívání,

nebo znemožňuje-li zcela užívání;

- b) v případě takové opravy, pro niž nelze v době jejího provádění Předmět nájmu vůbec užívat, trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou, nejméně však 30 dní a jedná-li se současně o takovou opravu, že v době jejího provádění nelze Předmět nájmu vůbec užívat;
- c) zanikne-li Předmět nájmu v průběhu trvání smluvního vztahu dle této Smlouvy zčásti;
- d) stane-li se Předmět nájmu bez zavinění ze strany Nájemce nepoužitelný k ujednanému účelu;
- e) porušuje-li Pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí Nájemci značnou újmu.

8.5 Pronajímatel má právo vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby:

- a) z důvodu stanoveného čl. 4.3 písm. g) této Smlouvy.
- b) užívá-li Nájemce přes písemnou výzvu Pronajímatele k nápravě Předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení Předmětu nájmu; výzva není nutná, hrozí-li vážné nebezpečí z prodlení;
- c) nezaplatí-li Nájemce přes písemnou výzvu Pronajímatele k nápravě nájemné ani do splatnosti příštího nájemného;
- d) porušuje-li Nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím Pronajímateli působí značnou újmu;
- e) poruší-li Nájemce některou z povinností stanovených čl. 5.5, 6.3, 9.13, 9.17 a 12.8 této Smlouvy;
- f) nepřevezme-li Nájemce Předmět nájmu do užívání ani do 10 dní ode dne, kdy ho k tomu Pronajímatel prokazatelným způsobem vyzval. V takovém případě současně propadá kauce dle čl. 6.1 v plném rozsahu ve prospěch Pronajímatele.

8.6 Výpověď podaná podle čl. 8.4 nebo 8.5 této Smlouvy je účinná ke dni jejího doručení druhé straně.

8.7 Výpověď podaná podle čl. 8.2, 8.4 nebo 8.5 této Smlouvy musí být odůvodněna.

8.8 Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídající strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

8.9 Nájemce se zavazuje předat ke dni ukončení nájemního vztahu dle této Smlouvy Předmět nájmu Pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím pouze k běžnému opotřebení. V této souvislosti se Smluvní strany dohodly, že k předání Předmětu nájmu dochází vždy výhradně v pracovní dny s tím, že Nájemce je povinen dohodnout s Pronajímatelem přesný termín a hodinu předání s dostatečným časovým předstihem (tj. minimálně 10 pracovních dnů předem), tak aby měl Pronajímatel k dispozici přiměřenou lhůtu k zajištění provozních opatření k převzetí Předmětu nájmu. O předání Předmětu nájmu bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou Smluvních stran. Součástí předávacího protokolu bude seznam stavu příslušných měřidel k okamžiku zpětného převzetí Předmětu nájmu a soupis případných škod způsobených v Předmětu nájmu Nájemcem.






- 8.10 Smluvní strany podpisem této Smlouvy sjednávají, že pokud Nájemce v den ukončení nájmu řádně nepředá Předmět nájmu Pronajímateli, pak je Pronajímatel oprávněn učinit veškeré kroky nutné k vyklizení Předmětu nájmu svépomocí a uvedení do řádného stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to na náklady Nájemce. Pronajímatel je pro tento případ oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu a v případě potřeby i odstranit překážku bránící mu ke vstupu do něj (např. vylomením zámků), odstranit z něj veškeré movité věci patřící Nájemci či třetím osobám, a tyto věci vhodným způsobem uskladnit na náklad Nájemce. Nájemce s tímto postupem Pronajímatele výslovně souhlasí a ke vstupu do Předmětu nájmu a k odstranění movitých věcí v majetku Nájemce či třetích osob z Předmětu nájmu a jejich uskladnění Pronajímatele tímto zmocňuje.
- 8.11 Provedl-li Nájemce bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele v (na) Předmětu nájmu stavební úpravy či jiné změny a tyto neodstraní ani ke dni ukončení nájmu, je povinen uhradit Pronajímateli veškeré jím vynaložené náklady na uvedení Předmětu nájmu do původního stavu, s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení.
- 8.12 Nájemce nemá právo na náhradu za výhodu Pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem. Smluvní strany tímto vylučují aplikaci ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

## **9 Práva a povinnosti Smluvních stran**

- 9.1 Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu Předmětu nájmu a řádného způsobu jeho užívání, a to po předchozím oznámení Nájemci. Nájemce je povinen Pronajímateli kontrolu umožnit. Dále je Pronajímatel oprávněn provádět dle potřeby nutné revize a opravy rozvodů, měřidel a jiné odborné prohlídky na svých zařízeních provozovaných a užívaných pouze Pronajímatelem.
- 9.2 Nájemce se zavazuje udržovat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře v bezvadném stavu, zejména se zavazuje po dobu nájmu zajišťovat opravy a údržbu Předmětu nájmu tak, aby byl plně funkční a byl způsobilý plnit účel stanovený v této Smlouvě. Pravidelný úklid a veškeré opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu bude Nájemce provádět na svůj náklad. Za běžnou údržbu se považují opravy či úpravy částí Předmětu nájmu, jejichž rozsah je uveden v **Příloze č. 2** této Smlouvy – „Pokyny“. Údržbu vybavení provádí Nájemce sám na své náklady a plní povinnosti provozovatele včetně revizí elektrických a dalších zařízení. Nájemce se zavazuje dbát o to, aby všechna tato zařízení byla provozuschopná a byla v souladu s obecně platnými technickými normami a předpisy, především normy ČSN 33 2000-6 a vyhlášky Ministerstva dopravy č. 100/1995 Sb. Provádění revizí zařízení musí být provedeno revizním technikem, který má oprávnění k provádění revizí zařízení UTZ/E (oprávnění D). Nájemce je povinen na výzvu Pronajímatele předložit Pronajímateli příslušné revizní zprávy dokladující řádný technický stav Předmětu nájmu a zařízení, která se v něm nachází.
- 9.3 Kromě úprav specifikovaných, včetně podmínek jejich provádění, v čl. 4 této Smlouvy nesmí Nájemce bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele provádět v (ani na) Předmětu nájmu žádné další stavební úpravy ani jiné změny. Jakékoliv budoucí či jiné stavební úpravy a zásahy do Předmětu nájmu, než specifikované v čl. 4 této Smlouvy je Nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a v souladu s čl. 9.4, čl. 9.5 a čl. 9.6 této Smlouvy. Tatáž omezení je Nájemce povinen dodržovat v případě výměny nebo odstranění stávajících lokálních technologií umístěných v Předmětu nájmu.
- 9.4 K žádosti o vydání souhlasu se stavebními úpravami či jinými zásahy do Předmětu nájmu

je Nájemce povinen předložit k odsouhlasení PBR (požárně bezpečnostní řešení) Předmětu nájmu (v případě, že to zamýšlené úpravy Předmětu nájmu vyžadují) a Pronajímateli projektovou dokumentaci popisující povahu, rozsah a technologii provedení jím zamýšlených stavebních či jiných úprav Předmětu nájmu. Provede-li Nájemce stavební úpravy či jiné zásahy do Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo v rozporu s projektovou dokumentací předloženou Pronajímateli spolu s žádostí o vydání souhlasu se stavebními úpravami či jinými zásahy do Předmětu nájmu, nemá nárok na náhradu nákladů vynaložených jím k provedení takových úprav, a to ani za předpokladu, že by takové úpravy vedly k technickému zhodnocení majetku Pronajímatele. Nájemce je povinen takto provedené stavební či jiné úpravy Předmětu nájmu uvést vlastním nákladem do původního stavu v přiměřené lhůtě stanovené mu k tomu Pronajímatelem, nebo ke dni skončení nájemního vztahu, nebude-li mu Pronajímatelem stanovena jiná lhůta. Neučiní-li tak, nemá nárok ani na vypořádání technického zhodnocení Pronajímatelova majetku. Nájemce není povinen uvést Předmět nájmu do původního stavu v případě, sdělí-li mu písemně Pronajímatel nejpozději 7 dní před skončením nájmu, že na jejich uvedení do původního stavu netrvá. V takovém případě vypořádají mezi sebou Nájemce a Pronajímatel po skončení nájmu hodnotu technického zhodnocení Pronajímatelova majetku postupem sjednaným v čl. 9.5 a 9.6.

- 9.5 Náklady na provedení jakýchkoliv stavebních úprav či jiných změn Předmětu nájmu nese výlučně Nájemce. Budou-li mít stavební či jiné zásahy Nájemce provedené se souhlasem Pronajímatele Nájemcem v (na) Předmětu nájmu povahu technického zhodnocení majetku Pronajímatele, není Nájemce oprávněn požadovat po Pronajímateli náhradu hodnoty takového zhodnocení, je však oprávněn hodnotu jím provedeného technického zhodnocení majetku Pronajímatele účetně a daňově odepisovat. Majetek je zaříděn v daňové odpisové skupině 5. Pronajímatel prohlašuje, že o tyto náklady nezvýší vstupní cenu majetku. Při skončení této Smlouvy vyplatí Pronajímatel Nájemci k vypořádání neodepsané části hodnoty technického zhodnocení majetku Pronajímatele s jeho souhlasem provedenými opravami, úpravami a/nebo stavebními pracemi částku 5.000,- Kč, a to: a) v případě, že nájemce je plátcem DPH: "na základě faktury - daňového dokladu vystaveného Nájemcem v zákonné lhůtě od data uskutečnění zdanitelného plnění (dále jen „DUZP“); DUZP je den ukončení této Smlouvy. Faktura – daňový doklad bude mít náležitosti daňového a účetního dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb. o DPH a zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění a kromě zákonných náležitostí bude obsahovat číslo objednávky" nebo b) v případě, že nájemce není plátcem DPH: "na základě faktury vystavené Nájemcem. Faktura bude mít náležitosti účetního dokladu dle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění a kromě zákonných náležitostí bude obsahovat číslo objednávky". Tím budou veškeré nároky Nájemce na vypořádání hodnoty technického zhodnocení majetku Pronajímatele vyčerpány, Smluvní strany nebudou mít nadále mezi sebou z tohoto titulu žádné závazky a pohledávky a Pronajímatel nebude povinen Nájemci z tohoto titulu ničeho platit.
- 9.6 Nájemce je povinen bezprostředně po dokončení stavebních úprav či jiných změn Předmětu nájmu prováděných se souhlasem Pronajímatele dokladovat Pronajímateli výši nákladů vynaložených k provedení těch úprav a změn, které mají charakter technického zhodnocení majetku Pronajímatele a příslušné kopie listiny (zejména smlouvy, faktury, doklady o zaplacení ceny díla, apod.) předložit Pronajímateli. Pokud tak Nájemce neučiní, není Pronajímatel povinen dle čl. 9.5 vyplatit při ukončení nájmu Nájemci k vypořádání neodepsané části hodnoty technického zhodnocení majetku Pronajímatele částku 5.000,- Kč a Pronajímatel může současně požadovat po Nájemci při skončení nájmu odstranit na náklady Nájemce veškeré provedené technické zhodnocení a uvést

- Předmět nájmu do původního stavu, tj. stavu před zahájením jakýchkoliv úprav.
- 9.7 Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.
  - 9.8 Běží-li výpovědní doba, je Nájemce povinen umožnit prohlídku Předmětu nájmu případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti Pronajímatele či jeho zástupce.
  - 9.9 Nájemce sám odpovídá za zabezpečení vybavení v Předmětu nájmu i za zajištění zařízení a ostatních věcí vnesených do Předmětu nájmu. Pronajímatel neodpovídá za škody na vnitřním zařízení a součástech Předmětu nájmu, jakož i na majetku Nájemce v Předmětu nájmu. Pro tyto případy Nájemce prohlašuje, že jeho odpovědnost za škodu i ve vztahu ke třetím osobám je řádně kryta pojištěním.
  - 9.10 Pronajímatel je oprávněn při likvidaci mimořádné události (havárie, apod.) vstoupit i bez souhlasu Nájemce do Předmětu nájmu, a to za použití veškerých možností k zpřístupnění prostor (např. i vylomení zámků).
  - 9.11 Nájemce odpovídá za veškeré škody vzniklé v/na Předmětu nájmu, v/na Společných prostorách a v/na technologiích užívaných v souvislosti s Předmětem nájmu, včetně Společných technologií, v souvislosti s provozováním jeho činnosti. Současně Nájemce odpovídá i za veškeré škody a poškození způsobené Nájemcem, jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob v/na Předmětu nájmu (včetně vnějšího pláště Předmětu nájmu), a to způsobených i bez jeho vědomí. Závady a poškození způsobená v/na Předmětu nájmu Nájemcem, jeho zaměstnanci, zákazníky či jednáním třetích osob se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady nejpozději do 15 kalendářních dní od jejich vzniku.
  - 9.12 Nájemce je povinen oznámit příslušnému útvaru Pronajímatele (viz Pokyny v **Příloze č. 2**) nutnost oprav či odstranění závad v/na Předmětu nájmu, které nespádají do povinnosti Nájemce ve smyslu odst. 9.2. a 9.11 této Smlouvy, a to neprodleně poté, kdy tato potřeba vznikla, jinak odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti.
  - 9.13 Nájemce je povinen udržovat v Předmětu nájmu i jeho okolí čistotu, provádět pravidelný každodenní úklid, včetně likvidace odpadů pocházejících z jeho činnosti či z prodávaných výrobků, vč. odpadů nevhodně odhozených jeho zákazníky, a to jak v Předmětu nájmu, tak jeho okolí, především ve Vestibulu Metra. Nájemce je taktéž povinen neskladovat a neumísťovat v okolí Předmětu nájmu jakékoliv zboží, předměty či zařízení (např. při zásobování provozovny). Současně je Nájemce povinen v Předmětu nájmu neskladovat žádné předměty nesouvisející s účelem této Smlouvy. Nájemce je dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech v platném a účinném znění, původcem odpadů vznikajících při jeho činnosti a je povinen do 15 dnů od dne účinnosti této Smlouvy předložit útvaru Pronajímatele, odd. Ekonomická podpora a koordinace, kontaktní osoba , tel. , e-mail:  vyjádření týkající se zajištění nakládání se vzniklými odpady (např. kopii Smlouvy na odvoz a odstranění odpadů), případně uzavřít tuto Smlouvu prostřednictvím Pronajímatele s útvarem Pronajímatele - jednotka Provoz Metro – odbor Správa stanic, kontaktní osoba , tel. . Nesplnění těchto povinností zakládá možnost Pronajímatele Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
  - 9.14 Nájemce je oprávněn instalovat a navenek Předmětu nájmu propagovat pouze firmu Nájemce, výrobky prodávané či služby poskytované v Předmětu nájmu způsobem odpovídajícím zákonu, a to v rozsahu a na místech dle manuálu "Pravidla označení (brandingu) v prostorách metra pro nájemce obchodních jednotek" (dále jen "Manuál"). Nájemcem podpisem této Smlouvy potvrzuje, že mu byl tento Manuál před podpisem Smlouvy elektronicky zaslán a že se s ním seznámil. Nájemce je povinen se v případě

- změny označení Předmětu nájmu vždy řídit aktuálním zněním Manuálu, které je možné stáhnout v elektronické formě na webových stránkách Pronajímatele. V případě nejasností či potřeba bližších informací, týkajících se Manuálu kontaktujte odbor Marketing a obchod Pronajímatele. Ustanovení § 2305 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se nepoužije. Nájemce se zavazuje nepropagovat navenek prodejny, služby či výrobky dalších subjektů, mimo výše uvedených či v rozporu s Manuálem a dále se zavazuje neumístit v okolí Předmětu nájmu jakékoliv další poutače ani jiné reklamní předměty propagující služby nebo výrobky Nájemce, nebo jiných subjektů (jedná se např. o stojany, tzv. „áčka“, polepování stanice apod.).
- 9.15 Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní a technické normy, které se vztahují na užívání Předmětu nájmu. Tato povinnost se vztahuje i na další osoby nacházející se v Předmětu nájmu, o čemž se Nájemce zavazuje tyto osoby informovat a takové chování od nich též vyžadovat.
- 9.16 Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli písemně veškeré podstatné změny týkající se jeho osobních (firemních) údajů, zejména změnu adresy jeho sídla, vstup do likvidace, sdělení, že je v úpadku, či mu úpadek hrozí a rovněž změnu údajů osoby, která je oprávněna za Nájemce jednat, a to nejpozději do jednoho týdne poté, kdy tato změna nastane. Při změně údajů v obchodním rejstříku, živnostenském rejstříku apod. (změna názvu, sídla, korespondenční adresy, jednajících osob, změna v plátcovství DPH apod.) se Nájemce zavazuje nejpozději do jednoho týdne po provedení této změny zaslat úředně ověřené kopie těchto dokumentů s aktuálními údaji Pronajímateli na adresu Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, odbor Nemovitý majetek, Sokolovská č.p. 42/217, 190 00 Praha 9. Neprodleně po uzavření Smlouvy se Nájemce zavazuje sdělit jména kontaktních osob vč. jejich spojení (telefon, mob. telefon, fax, e-mail) vč. jakékoliv změny Pronajímateli, a to správci objektu metra úsek technický - Metro, odbor Technická koordinace Metro, Sliachská 1, 141 00 Praha 4.
- 9.17 Nájemce není oprávněn v Předmětu nájmu umístit či provozovat žádné výherní hrací přístroje, zejména provozovat hrací automaty a videoloterijní terminály, kasino nebo jiné hazardní hry, prodejny s výbušnými látkami, pyrotechnickými prostředky, střelivem, hořlavými kapalinami, žíravými a jedovatými látkami. Nájemce se dále zavazuje v Předmětu nájmu žádným způsobem nenabízet, neprodávat ani jinak nepropagovat erotické pomůcky a služby, ani jiné podobné zboží či služby, jakož i omamné a psychotropní látky. Nájemce se současně zavazuje neposkytovat v Předmětu nájmu služby typu výdejní či podací místo poštovních a balíkových zásilek (např. výdejna Zásilkovny, PPL Parcel Shop, apod.) či provozovat výdejní box zásilek. Dále se Nájemce zavazuje neprodávat zboží či neposkytovat služby, které by nadměrným způsobem obtěžovaly, znečišťovaly či rušily Vestibul Metra či samotný provoz metra a cestující veřejnost. Porušení těchto povinností dle tohoto ustanovení je porušením Smlouvy zvláště závažným způsobem a zakládá oprávnění Pronajímatele vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby.
- 9.18 Nájemce bere na vědomí, že v objektech metra je zákaz kouření a užívání omamných a psychotropních látek.
- 9.19 Nájemce se zavazuje zásobovat Předmět nájmu výhradně v souladu s režimem zásobování předmětné stanice metra, především tak aby nebyla narušena plynulost přepravy cestujících. Současně se Nájemce zavazuje dodržovat v okolí stanic metra řádně veškeré dopravní a provozní předpisy a normy. Nájemce nesmí použít pro zásobování Předmětu nájmu výtahy ve stanicích metra bez uzavřené nájemní smlouvy o užívání výtahů. Nájemce současně bere na vědomí, že je přísně zakázáno používání invalidních plošin, pohyblivých schodů a osobních výtahů pro zásobování Předmětu nájmu, přepravu zboží a materiálu, pokud nebylo v nájemní smlouvě o užívání výtahu sjednáno jinak.

- 9.20 Nájemce je povinen prokazatelně sdělit Pronajímateli (a to odboru Nemovitý majetek, Sokolovská č.p. 42/217, 190 00 Praha 9) termín obdržení (doručení) kolaudačního souhlasu (příp. potvrzení změny užívání speciálním stavebním úřadem) ve smyslu čl. 4 této Smlouvy, a to nejpozději do 5 dnů od jeho obdržení (doručení) a současně tento kolaudační souhlas (příp. potvrzení změny užívání speciálním stavebním úřadem) přiložit jako přílohu tohoto oznámení.
- 9.21 Provozní doba Předmětu nájmu může být maximálně v délce provozní doby předmětné stanice metra.
- 9.22 V případě, že v Předmětu nájmu bude probíhat kontrola státních orgánů (např. hygienické stanice, hasičského záchranného sboru, živnostenského úřadu, stavebního úřadu, apod.) je Nájemce povinen oznámit tuto skutečnost Pronajímateli, včetně výsledků takové kontroly, a to správci objektu metra úsek technický - Metro, odbor Technická koordinace Metro, Sliachská 1, 141 00 Praha 4 a současně i e-mailem na e-mailovou adresu: ovmetro@dpp.cz. Pokud je termín kontroly Nájemci avizován dopředu, je Nájemce povinen oznámit neprodleně termín zahájení kontroly Pronajímateli a umožnit případnou účast zástupců Pronajímatele na této kontrole.

## **10 Zvláštní ustanovení o dalších podmínkách užívání Předmětu nájmu**

- 10.1 Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu v souladu s Pokyny, které tvoří ***Přílohu č. 2*** této Smlouvy.
- 10.2 Nájemce se zavazuje dodržovat požární předpisy pro příslušné prostory a zejména dbát o to, aby Předmět nájmu byl vybaven předepsaným protipožárním zařízením. V případě, že je součástí Předmětu nájmu stacionární protipožární zařízení nebo požární signalizace ve správě Pronajímatele, zavazuje se Nájemce umožnit Pronajímateli po předchozím oznámení kontrolu, údržbu, revize a opravy tohoto zařízení a současně se zavazuje, že se zdrží jednání, které by omezovalo účinnost tohoto zařízení.
- 10.3 Nájemce se v případě vydání rozhodnutí příslušného orgánu o provedení rekonstrukce některého objektu Vestibulu Metra nebo v případě nutnosti provedení stavebních úprav v objektu Vestibulu Metra nebo provedení jiných provozních, technických či bezpečnostních opatření vyžadujících omezení provozu Předmětu nájmu nebo dokonce vyžadujících vstup do Předmětu nájmu zavazuje umožnit Pronajímateli do Předmětu nájmu přístup, přerušit svoji podnikatelskou činnost včetně omezení nebo vyloučení přístupu do Předmětu nájmu a případně Předmět nájmu na nezbytně nutnou dobu uzavřít nebo i vyklidit. Nájemci v takových případech nevzniká nárok vůči Pronajímateli na náhradu škody z titulu omezení nebo znemožnění užívání Předmětu nájmu. V případě, že z výše uvedených důvodů bude Nájemci znemožněno užívání Předmětu nájmu a toto znemožnění bude delší než 30 dní (což je Nájemce povinen neprodleně poté oznámit písemně Pronajímateli se specifikací důvodu omezení a jeho délky a požadavkem na neúčtování nájemného), pak Pronajímatel za dobu znemožnění užívání Předmětu nájmu nebude na Nájemci požadovat nájemné. Ustanovení § 2210 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se nepoužije.
- 10.4 Pro účely této Smlouvy se Smluvní strany dohodly, že vyšší mocí se rozumí zejména občanské nepokoje, revoluce, stávková, povstání, válka, vyhlášení stavu ohrožení, záplavy a povodně, tornádo, uragán, zemětřesení, pád meteoritu nebo letadla, teroristický útok, toxické, biologické, nukleární, radioaktivní nebo jiné lidskému zdraví podstatně nebezpečné zamoření města Praha velkého rozsahu.
- 10.5 Nastane-li situace, kterou Smluvní strana považuje za případ vyšší moci nebo vznik takovéto situace bude hrozit, zavazuje se Nájemce umožnit Pronajímateli provést mimořádná opatření předcházející vzniku škod. Nájemce je v takovýchto případech

povinen bezodkladně umožnit přístup Pronajímateli do Předmětu nájmu, strpět přerušení provozování svojí podnikatelské činnosti včetně omezení nebo vyloučení přístupu do Předmětu nájmu a případně Předmět nájmu na nezbytně nutnou dobu vyklidit. Vzhledem k tomu, že veškeré úkony učiněné Pronajímatelem ve smyslu tohoto článku jsou činěny za účelem zabránění vzniku škod, nevzniká Nájemci nárok vůči Pronajímateli na náhradu škody z titulu omezení nebo znemožnění užívání Předmětu nájmu. Z téhož důvodu nemá Nájemce nárok na slevu na nájemném.

- 10.6 Nájemce se zavazuje řídit se pokyny staničního personálu v případě mimořádné události vyžadující evakuaci osob ze stanice metra.
- 10.7 Nájemce bere na vědomí, že při provádění přípravy provozu Předmětu nájmu (např. interiérových úprav, dodání nového vybavení, nábytku, apod.) i při samotném provozu, musí sám na své náklady zajistit dodržení veškerých předpisů, směrnic a norem Pronajímatele, především směrnice č. 22-2012-01 "Zásady požární ochrany pro projektování a výstavbu pražského metra" v jejím platném znění. Nájemce je především povinen v případě, že Předmět nájmu není vybaven odpovídajícím funkčním zařízením EPS (elektrická požární signalizace) pro jeho účel nájmu, toto zařízení na své náklady před zahájením prodeje instalovat či upravit a zprovoznit. Nájemce potvrzuje, že si před podpisem této Smlouvy ověřil, zda je Předmět nájmu vybaven funkčním a dostačujícím zařízením EPS (elektrická požární signalizace) pro jeho účel nájmu.

## **11 Zvláštní sankční ujednání (smluvní pokuta)**

- 11.1 V případě prodlení Nájemce s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je Nájemce povinen na základě této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn po Nájemci požadovat vedle úhrady dlužné částky i zákonný úrok z prodlení a rovněž smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení s úhradou peněžitého plnění.
- 11.2 Pronajímatel je oprávněn po Nájemci požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát-tisíc-korun-českých) za každý jednotlivý případ porušení v případě, že Nájemce poruší svůj závazek uvedený v odstavci:
- a) 3.2 Smlouvy tím, že využije Předmět nájmu k jinému účelu než, který je uveden v této Smlouvě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
  - b) 9.3 Smlouvy tím, že provede stavební úpravy, nebo jiné změny v/na Předmětu nájmu;
  - c) 9.6 Smlouvy tím, že bezprostředně po dokončení stavebních úprav či jiných změn Předmětu nájmu prováděných se souhlasem Pronajímatele nedokladuje Pronajímateli výši nákladů vynaložených k provedení těch úprav a změn, které mají charakter technického zhodnocení majetku Pronajímatele a nepředloží Pronajímateli příslušné kopie listin (zejména smlouvy, faktury, doklady o zaplacení ceny díla, apod.).
  - d) 9.7 Smlouvy tím, že přenechá Předmět nájmu do podnájmu nebo jiného užívání třetí osobě;
  - e) 9.14 Smlouvy tím, že bude navenek Předmětu nájmu propagovat firmu, zboží, nebo služby dalších subjektů (mimo těch uvedených v čl. 9.14) či v rozporu s Manuálem, nebo v okolí Předmětu nájmu umístí poutače či jiné reklamní předměty;
  - f) 9.17 Smlouvy tím, že umístí v Předmětu nájmu či bude v Předmětu nájmu provozovat výherní hrací přístroje, zejména provozovat hrací automaty a videoloterijní terminály, casino nebo jiné hazardní hry, prodejny s výbušnými látkami, pyrotechnickými prostředky, střelivem, hořlavými kapalinami, žíravými a jedovatými látkami. Nebo bude nabízet, prodávat či jinak propagovat erotické pomůcky či služby a jiné podobné zboží či služby, jakož i omamné a psychotropní látky. Nebo bude v Předmětu

nájmu poskytovat služby typu výdejní či podací místo poštovních a balíkových zásilek (např. výdejna Zásilkovny, PPL Parcel Shop, apod.) či provozovat výdejní box zásilek. Nebo bude prodávat zboží či poskytovat služby, které by nadměrným způsobem obtěžovaly, znečišťovaly či rušily Vestibul Metra či samotný provoz metra a cestující veřejnost.

- g) 9.19 Smlouvy tím, že pro zásobování Předmětu nájmu, přesun zboží či materiálu využije invalidních plošin, pohyblivých schodů nebo výtahů bez uzavřené nájemní smlouvy o užívání výtahů,
  - h) 9.20 Smlouvy tím, že prokazatelně nesdělí Pronajímateli (a to odboru Nemovitý majetek, Sokolovská č.p. 42/217, 190 00 Praha 9) termín obdržení (doručení) kolaudačního souhlasu (příp. potvrzení změny užívání speciálním stavebním úřadem) ve smyslu čl. 4 této Smlouvy, a to nejpozději do 5 dnů od jeho obdržení (doručení) či nedoloží současně tento kolaudační souhlas (příp. potvrzení změny užívání speciálním stavebním úřadem).
  - i) 10.2 Smlouvy tím, že nebude dodržovat požární předpisy pro příslušné prostory a zejména dbát o to, aby Předmět nájmu byl vybaven předepsaným protipožárním zařízením. Nebo v případě, že je součástí Předmětu nájmu stacionární protipožární zařízení nebo požární signalizace ve správě Pronajímatele, neumožní Pronajímateli po předchozím oznámení kontrolu, údržbu, revize a opravy tohoto zařízení, případně se nezdrží jednání, které by omezovalo účinnost tohoto zařízení,
  - j) 12.5 Smlouvy tím, že nebude udržovat aktuální kontaktní spojení na provozní osobu Nájemce pro řešení provozních, bezpečnostních i mimořádných událostí, týkajících se Předmětu nájmu. Nebo že tato osoba nesplní požadavek na garantované permanentní telefonické spojení s odezvou na zavolání nejpozději do jedné hodiny a e-mailové spojení s odezvou nejpozději do 24 hodin, a to 7 dní v týdnu, včetně svátků a dní volna.
  - k) 12.8. Smlouvy tím, že si Nájemce před podpisem Smlouvy nezřídí datovou schránku, neumožní do ní přijímání a nebude přijímat korespondenci/poštu, včetně faktur od Pronajímatele.
- 11.3 Pronajímatel je oprávněn po Nájemci požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset-tisíc-korun-českých) za každý jednotlivý případ porušení v případě kdy Nájemce poruší svůj závazek uvedený v odst.:
- a) 9.1 Smlouvy tím, že neumožní Pronajímateli kontrolu Předmětu nájmu;
  - b) 9.2 Smlouvy tím, že nezajistí potřebnou údržbu, opravy, nebo revize;
  - c) 9.8 Smlouvy tím, že neumožní prohlídky Předmětu nájmu třetím subjektům v době běhu výpovědní lhůty;
  - d) 9.11 Smlouvy tím, že neodstraní závady nebo poškození v/na Předmětu nájmu do 15 dnů od vzniku takových závad nebo poškození;
  - e) 9.12 Smlouvy tím, že neinformuje Pronajímatele o potřebách opravy či odstranění závad.
  - f) 9.13 Smlouvy tím, že nezajistí čistotu a každodenní úklid, včetně likvidace odpadů v Předmětu nájmu a jeho okolí,
  - g) či Nájemce poruší některou z dalších svých povinností, které jej zavazují podle ujednání čl. 9. a čl. 10. této Smlouvy.
- 11.4 Smluvní pokuty uvedené v odst. 11.1, 11.2, 11.3 a 11.5 a zákonný úrok z prodlení dle odst. 11.1 se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli na základě faktury se splatností 10 dní od doručení faktury k úhradě obsahující vyúčtování výše smluvní pokuty. Smluvní pokuty uvedené v odst. 11.2 a 11.3 se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli za každé

jednotlivé porušení konkrétního závazku. V případě, kdy Pronajímatel zjistí, že Nájemce nesplnil svoji povinnost, za kterou mu vznikla povinnost uhradit Pronajímateli smluvní pokutu, ani do 10 kalendářních dní ode dne, kdy vznikla Nájemci povinnost příslušnou smluvní pokutu uhradit, je Pronajímatel oprávněn uložit Nájemci smluvní pokutu i opakovaně, tj. periodicky vždy po 30 dnech až do splnění povinnosti zajištěné smluvní pokutou. Nájemce se zavazuje takovou smluvní pokutu Pronajímateli uhradit ve lhůtě 10 dní od doručení faktury k její úhradě obsahující vyúčtování výše smluvní pokuty.

- 11.5 V případě prodlení Nájemce s vyklizením a řádným předáním Předmětu nájmu Pronajímateli je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci uhrazení smluvní pokuty v částce odpovídající násobku počtu započatých dní, po které se Nájemce ocitne v prodlení s vyklizením Předmětu nájmu a dvojnásobku denní výše nájemného platného pro kalendářní rok, v němž vznikne Nájemci povinnost Předmět nájmu vyklidit.
- 11.6 Zaplacením smluvní pokuty není jakkoli dotčeno právo Pronajímatele domáhat se náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. Taková náhrada škody se hradí vedle smluvní pokuty a v plné výši.
- 11.7 Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči Nájemci zadržet movité věci Nájemce nacházející se v/na Předmětu nájmu.
- 11.8 Pokud dojde k nedodržení ustanovení bodu 9.18 Smlouvy ze strany Nájemce nebo dojde ze strany Nájemce k porušení povinností plynoucích ze zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů či k porušení povinností, týkajících se požární bezpečnosti uvedených v **Příloze č. 2** této Smlouvy, a Pronajímateli v důsledku toho bude vyměřena pokuta nebo vznikne škoda, bude tato ve stejné výši vymáhána od Nájemce, který je povinen ji v plné výši uhradit.

## **12 Zvláštní ujednání o doručování písemností**

- 12.1 Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této Smlouvy platí následující ujednání.
- 12.2 Smluvní strany si budou doručovat písemnosti na jejich adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí doručovací adresu jinou. Taková změna je účinná až okamžikem prokazatelného doručení písemného oznámení příslušné Smluvní strany o změně doručovací adresy, pokud v něm není stanoveno datum pozdější.
- 12.3 Smluvní strany konstatují, že nevyplývá-li z textu Smlouvy výslovně jinak, budou písemné dokumenty doručovat osobně, doporučenou poštovní zásilkou či kurýrem nebo elektronickou formou do datové schránky. Smluvní strany se zavazují zajistit pravidelné přebírání pošty na svých doručovacích adresách. Pro případ doručování zásilek do datové schránky je Nájemce povinen se se zásilkou prokazatelně seznámit do 5-ti pracovních dnů ode dne jejího doručení do datové schránky. Pro případ nesplnění povinnosti Nájemce uvedené v předchozí větě se Smluvní strany dohodly, že zásilka Pronajímatele bude považována za doručenu pátým pracovním dnem ode dne jejího doručení do datové schránky Nájemce.
- 12.4 Smluvní strany určují následující kontaktní osoby pro účely běžné komunikace:
- Na straně Pronajímatele:  
viz seznam kontaktů na jednotlivé věcně příslušné útvary v **Příloze č. 2** Pokyny.
  - Na straně Nájemce:

Jméno, příjmení: Michael Habart

Mobilní telefon:

Email:



- 12.5 Smluvní strany se dále dohodly, že mimo shora uvedené kontakty pro účely běžné komunikace je Nájemce povinen specifikovat a udržovat aktuální i kontaktní spojení na provozní osobu/osoby Nájemce pro řešení provozních, bezpečnostních i mimořádných událostí, týkajících se Předmětu nájmu. Tato osoba musí být garantem permanentního telefonického spojení s odezvou na zavolání nejpozději do jedné hodiny a e-mailového spojení s odezvou nejpozději do 24 hodin, a to 7 dní v týdnu, včetně svátků a dní volna. Při podpisu smlouvy je takovou osobou a její kontaktní spojení je:

Jméno, příjmení:

Mobilní telefon:

Email:

případně:

Jméno, příjmení:

Mobilní telefon:

Email:

Nájemce je povinen udržovat toto provozní kontaktní spojení v aktuálním stavu. Jeho jakoukoliv změnu je povinen okamžitě oznámit Pronajímateli, a to správci objektu metra úsek technický - Metro, odbor Technická koordinace Metro, Sliachská 1, 141 00 Praha 4 a současně i e-mailem na e-mailovou adresu: ovmetro@dpp.cz. Taková změna je platná vždy až od chvíle doložitelného doručení této informace Pronajímateli.

- 12.6 Smluvní strany se dále dohodly, že mimo shora uvedené je Pronajímatel oprávněn doručovat Nájemci veškeré písemnosti do Předmětu nájmu, přičemž takto doručené písemnosti budou mít shodné právní účinky, jako by byly doručeny Nájemci osobně.
- 12.7 Smluvní strany se dále dohodly, že při změně kontaktních osob nebo kontaktního spojení uvedených v této Smlouvě nebo přílohách této Smlouvy stačí tuto skutečnost písemně oznámit druhé Smluvní straně s tím, že není nutné k této Smlouvě uzavírat dodatek.
- 12.8 Smluvní strany se dále dohodly, že mimo shora uvedené je Pronajímatel oprávněn doručovat Nájemci veškerou korespondenci, včetně faktur do datové schránky Nájemce. Nájemce je povinen si před podpisem Smlouvy datovou schránku zřídit, umožnit přijímání a přijímat korespondenci/poštu od Pronajímatele do datové schránky Nájemce.

### **13 Salvatorní klauzule**

- 13.1 Smluvní strany sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů anebo judikatury soudů bude u některého ustanovení této Smlouvy shledán důvod neplatnosti, neúčinnosti a/nebo zdánlivosti právního úkonu, zavazují se Smluvní strany neplatné, neúčinné a/nebo zdánlivé ustanovení doplnit či nahradit novým ujednáním, které bude odpovídat aktuálnímu výkladu právních předpisů a smyslu a účelu této Smlouvy.
- 13.2 Pokud v některých případech nebude možné řešení zde uvedené a Smlouva by byla neplatná, Smluvní strany se zavazují bezodkladně po tomto zjištění uzavřít novou smlouvu, ve které případný důvod neplatnosti bude odstraněn, a dosavadní přijatá plnění budou započítána na plnění Smluvních stran podle této nové smlouvy. Podmínky této nové smlouvy vyjdou přitom z původní Smlouvy.

### **14 Závěrečná ustanovení**

- 14.1 Smluvní strany se zavazují poskytnout si k naplnění účelu této Smlouvy vzájemnou součinnost.

- 14.2 Právní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
- 14.3 Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:

**Příloha č. 1** - Orientační situační plánek Předmětu nájmu

- 14.4 **Příloha č. 2** - Pokyny pro nájemce obchodních a jiných prostor ve správě Dopravního podniku hl. m. Prahy, akciová společnost, úsek technický - Metro
- 14.5 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem protokolárního předání Předmětu nájmu Nájemci.
- 14.6 Tato Smlouva je úplnou dohodou Smluvních stran a může být změněna pouze písemným dodatkem podepsaným oběma Smluvními stranami. Písemný dodatek musí být opatřen datem a podpisy obou smluvních stran na téže listině. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Tato Smlouva může být zrušena pouze písemně.
- 14.7 Nájemce se zavazuje vyžádat si v případě zamýšleného prodeje obchodního závodu nebo části obchodního závodu (v důsledku kterého by převodem obchodního závodu nebo části obchodního závodu došlo nebo mohlo dojít také k převodu práv a povinností Nájemce z této Smlouvy na případného nového vlastníka obchodního závodu nebo části obchodního závodu) v dostatečně dlouhé lhůtě před tímto zamýšleným prodejem písemný souhlas Pronajímatele s tímto zamýšleným prodejem. Převede-li nájemce obchodní závod nebo jeho část bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn dát Nájemci okamžitou výpověď bez výpovědní doby, jakmile se Pronajímatel o porušení této povinnosti Nájemcem dozví, přičemž za porušení této povinnosti Nájemce sjednávají Smluvní strany smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč. Smluvní pokuta ve výši 50.000,- Kč je splatná ve lhůtě do 14 kalendářních dnů ode dne doručení výpovědi Nájemci s tím, že povinností Nájemce uhradit smluvní pokutu není dotčena odpovědnost Nájemce za případnou škodu vzniklou porušením této povinnosti Pronajímateli.
- 14.8 Odpověď Nájemce na nabídku Pronajímatele k uzavření této Smlouvy s odchylkou nebo s dodatkem, která podstatně nemění smluvní podmínky a nebyla bez zbytečného odkladu odmítnuta, nebude považována za přijetí nabídky, a to v souladu s § 1740 odst. 3. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění.
- 14.9 Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 1765 a § 1766 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 14.10 Tato Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží Nájemce a jeden Pronajímatel.
- 14.11 Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném a účinném znění, Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění, ani za důvěrné informace a souhlasí s jejich užitím a zveřejněním bez jakýchkoli dalších podmínek. Nájemce dále bere na vědomí, že Pronajímatel je povinen na žádost třetí osoby poskytovat informace v souladu se zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném a účinném znění, a že informace týkající se plnění této Smlouvy budou na žádost poskytnuty třetím osobám za podmínek stanovených tímto zákonem.
- 14.12 Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, a shledaly,

že její obsah přesně odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a zakládá právní následky, jejichž dosažení svým jednáním sledovaly, a proto ji níže, prosty omylu, lsti a tísně, jako správnou podepisují.

V Praze dne:

V Praze dne:

za Pronajímatele

za Nájemce

**Dopravní podnik hl. m. Prahy,  
akciová společnost**

Pekárna Kabát s.r.o.

.....  
Ing. Petr Witowski  
předseda představenstva

.....  
Michael Habart  
jednatel společnosti

.....  
Ing. Marek Kopřiva  
člen představenstva