

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
v platném znění (dále též „*Smlouva*“)

Městská část Praha – Vinoř

Bohdanečská 97, 190 17 Praha – Vinoř

IČ: 00240982

zastoupená starostou Ing. Michalem Biskupem

(dále jen „*Pronajímatel*“)

a

Gabriela Life Style s.r.o.

Třebízského č. ev. 2041, 250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

IČ: 19371381

zastoupená jednatelkou paní Gabrielou Krejčovou

(dále jen „*Nájemce*“)

1. PROSTORY

- 1.1. Pronajímatel má právo hospodařit s níže uvedeným majetkem hlavního města Prahy se sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha – Staré Město
 - budovou č.p. 13 v ulici Mladoboleslavská (dále též "*Budova*") nacházející se na pozemku parc. č. 331/1 zapsanou na listu vlastnictví číslo 788 v katastrálním území Vinoř, obci Praha, u Katastrální úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha
 - pozemkem parc. č. 331/1 zapsaným na listu vlastnictví číslo 788 v katastrálním území Vinoř, obci Praha, u Katastrální úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále též „*Pozemek*“)
- 1.2. Pronajímatel prohlašuje, že v souladu s ustanovením § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, zveřejnil svůj záměr pronajmout nebytový prostor uvedený v odst. 1.1. této Smlouvy po dobu od 18.04.2023 do 02.05.2023 vyvěšením na úřední desce Úřadu MČ Praha-Vinoř. Pronajímatel prohlašuje, že uzavření této Smlouvy schválila Rada Městské části Praha-Vinoř na svém 22. zasedání dne 10.05.2023 pod č. Usnesení R 22/637/2023.
- 1.3. Za podmínek v této Smlouvě dále uvedených pronajímá Pronajímatel Nájemci v Budově nebytové prostory nacházející se v přízemí domu Mladoboleslavská č.p. 13 o celkové rozloze 51,41 m² a Nájemce je do nájmu přijímá (dále jen „*Prostory*“).

2. ÚČEL NÁJMU

- 2.1. Účelem nájmu je užívání Prostor pro účely prodeje textilu (dále jen „*Povolené užívání*“). Změnu užívání je možno realizovat jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.

3. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

- 3.1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do užívání Prostory za podmínek dohodnutých níže v této Smlouvě a Nájemce se zavazuje užívat Prostory pouze ke sjednanému účelu, v souladu s touto Smlouvou a platit Pronajímateli řádně a včas nájemné.
- 3.2. Nájemce je oprávněn spolu s Prostory užívat společné prostory Budovy, které mu slouží jako přímý přístup k Prostorům. Nájemce není oprávněn užívat ostatní prostory v Budově.

- 3.3. Nájemce prohlašuje, že byl Pronajímatelem seznámen se stavem Prostor, že si je s odbornou péčí prohlédl a že ke stavu Prostor nemá připomínky a potvrzuje, že stav Prostor odpovídá dohodnutému stavu a účelu užívání.
- 3.4. Nájemce je povinen získat na své náklady veškerá povolení a souhlasy potřebné pro užívání Prostor v rámci Povoleného užívání a zajistit, aby po celou dobu nájmu zůstaly platné a účinné a v souladu s podmínkami pro jejich vydání.

4. DOBA NÁJMU

- 4.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 30.06.2027.
- 4.2. Nájemce se zavazuje převzít od Pronajímatele Prostory a Pronajímatel je povinen je předat nájemci k 01.07.2023. Tento den je dnem zahájení nájmu.

5. NÁJEMNÉ

- 5.1. Výše nájemného za Prostory byla, v souladu s Usnesením č. R 22/637/2023 schváleném Radou MČ dne 10.05.2023, stanovena ve výši 2.800 Kč za 1m² za rok pro období od 01.07.2023.
- 5.2. Celková výše ročního nájemného za Prostory v období od 01.07.2023 do 30.06.2027 činí **143.948 Kč**.
- 5.3. Nájemné je splatné čtvrtletně, vždy do 15. dne druhého měsíce čtvrtletí, za které se nájemné platí, bezhotovostním převodem ve prospěch bankovního účtu Pronajímatele vedeného u ČSOB, a.s., číslo účtu 274959024/0300 pod variabilním symbolem 1314.
- 5.4. V případě, že nájem nezačíná prvého dne kalendářního měsíce, vypočítá se nájemné za první měsíc poměrně, a to dle počtu dní, ve kterých bude Nájemce užívat Prostory k celkovému počtu dní v daném kalendářním měsíci.
- 5.5. Pronajímatel je oprávněn upravit nájemné o procentuální nárůst vykazované míry ročního růstu indexu spotřebitelských cen v ČR vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok v případě, že procentuální nárůst vykazované míry ročního růstu indexu spotřebitelských cen v ČR vyhlášený Českým statistickým úřadem přesáhne 2 %. Toto ustanovení lze prvně použít s účinností od 01.01.2024.
- 5.6. Pokud bude Nájemce v prodlení s úhradou Nájemného, Poplatku za služby či jiné částky, kterou je povinen uhradit dle této Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úroky z prodlení v zákonné výši.

6. SLUŽBY POSKYTOVANÉ S NÁJMEM

- 6.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu následující služby: ústřední (dálkové) vytápění, dodávku studené vody, elektrické energie, úklid a osvětlení společných prostor v Budově, odvádění odpadních vod kanalizací.
- 6.2. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli úplatu za poskytování těchto služeb, které mu nejsou poskytovány přímo jejich poskytovateli (dále jen „*Poplatek za služby*“).
- 6.3. Smluvní strany si před podpisem této Smlouvy ujednaly, že vyúčtování služeb, které bude Pronajímatel poskytovat Nájemci, se bude řídit podle zákona č. 67/2013 Sb. s tím, že vyúčtování bude provedeno takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,
 - b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
 - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,

- d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi Pronajímatelem a Nájemcem, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
 - e) vyúčtování dodávky tepla a teplé užitkové vody se provede podle vyhlášky č. 372/2001 Sb.
- 6.4. Dojde-li během platnosti této Smlouvy ke zrušení předpisů uvedených v odst. 6.3. tohoto článku Smlouvy, smluvní strany sjednávají, že pro vyúčtování poskytovaných služeb je Pronajímatel oprávněn použít právní předpisy nahrazující zrušené právní předpisy a nebude-li jich, provede Pronajímatel vyúčtování podle zrušených právních předpisů tak, jak je uvedeno výše.
- 6.5. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli zálohu na úplatu za služby uvedené v tomto článku v měsíční výši **300 Kč**. Záloha je splatná čtvrtletně společně s nájemným bezhotovostně na účet Pronajímatele uvedený v článku 5.3. této Smlouvy.
- 6.6. Pronajímatel je oprávněn vždy v prvním pololetí kalendářního roku stanovit Nájemci novou výši záloh na služby, a to s ohledem na jím odebrané služby v uplynulém období tak, aby výše záloh odpovídala přibližnému měsíčnímu odběru služeb Nájemcem dle uplynulého kalendářního roku.
- 6.7. Případný nedoplatek či přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné do 7 měsíců od skončení zúčtovacího období.
- 6.8. Provede-li v souladu s ustanovením § 2250 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník Pronajímatel v budoucnosti stavební úpravy, které trvale zlepší užitnou hodnotu Prostor či celkové podmínky bydlení v Budově, a/nebo budou mít za následek trvalé úspory energie nebo vody, bude se moci s Nájemcem dohodnout o zvýšení nájemného, nejvýše však o 10 % z účelně vynaložených nákladů ročně. Pokud s takovým návrhem na zvýšení nájemného budou souhlasit alespoň Nájemci dvou třetin Bytů a Prostor v Budově, bude platit zvýšené nájemné automaticky i pro ostatní nájemce. Pokud k dohodě výše zmíněné nedojde, může Pronajímatel navrhnout zvýšení Nájemného z těchto důvodů ročně o 3,5 % z vynaložených nákladů; bude se mít za to, že náklady byly vynaloženy účelně.

7. SKONČENÍ NÁJMU

- 7.1. Následující skutečnosti se pro účely tohoto článku považují za porušení této Smlouvy ze strany Nájemce:
- a) pokud je Nájemce v prodlení s úhradou Nájemného nebo jeho části, Poplatku za služby, a/nebo kterékoli jiné částky, kterou je povinen uhradit dle této Smlouvy, a to po dobu delší než 60 pracovních dní;
 - b) pokud Nájemce užívá Prostory v rozporu s touto Smlouvou;
 - c) pokud příslušný soud vydal rozhodnutí o úpadku týkající se Nájemce a/nebo je Nájemce v úpadku;
 - d) pokud bude jakékoli kolaudační nebo jiné správní rozhodnutí nebo povolení nezbytné k tomu, aby mohl Nájemce užívat Prostory dle této Smlouvy, zrušeno nebo se stane neplatným či neúčinným a Nájemce ani v dodatečně 90denní lhůtě, nesjedná nápravu;
 - e) pokud Nájemce porušuje kterýkoli ze svých závazků vyjma povinnosti k úhradě Nájemného nebo jeho části, Poplatku za služby, a/nebo kterékoli jiné částky, kterou je povinen uhradit dle této Smlouvy, vyplývající z této Smlouvy, a toto porušení neodstraní do 30 dnů po doručení příslušného písemného upozornění Pronajímatele;
 - f) pokud Nájemce porušuje povinnost k úhradě Nájemného nebo jeho části, Poplatku za služby, Poplatku za správu a/nebo kterékoli jiné částky, kterou je povinen uhradit dle této Smlouvy,

a toto porušení neodstraní do 30 dnů po doručení příslušného písemného upozornění Pronajímatele;

g) v případě uvedeném v článku 4.2. výše.

7.2. V případě, že nastane jakékoli porušení této Smlouvy uvedené v článku 7.1. výše, a to za podmínky, že Pronajímatel předem písemně upozornil Nájemce na porušení povinnosti a poskytl mu odpovídající lhůtu k nápravě, je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět. Výpovědní doba činí 1 měsíc a začíná běžet ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi Nájemci. V případě, že se Nájemce dopustí podstatného porušení této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn vypovědět tuto Smlouvu s tím, že výpovědní doba činí v takovém případě 30 dní, jež začne běžet den následující po dni, kdy byla doručena výpověď Nájemci.

7.3. Pro účely tohoto článku se za podstatné porušení Smlouvy považuje:

- a) jestliže Nájemce bude v prodlení se zaplacením jakékoli částky podle této Smlouvy po dobu delší 2 měsíců;
- b) jestliže Nájemce nebo jeho zástupci při výkonu činnosti, ke které byli Nájemcem pověřeni, způsobí značnou škodu v Prostorách nebo Budově nebo jestliže bezprostředně hrozí nebezpečí takové škody; a/nebo
- c) jestliže Nájemce nebo jeho zástupci při výkonu činnosti, ke které byli Nájemcem pověřeni, užívají Prostory nebo jakoukoli část Budovy k nezákonné činnosti uvedené v českém trestním zákoně nebo jiných předpisech platných v České republice.

7.4. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu pouze v případech uvedených v ustanovení § 2308 písm. b) a c) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Výpovědní doba v takovém případě činí 10 dní a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi Pronajímateli.

8. VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

8.1. Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady Prostory vyklidit, odstranit veškerá zařízení, příslušenství a označení, která v Předmětu nájmu, Budově nebo na reklamním stojanu Pronajímatele umístěném před Budovou nainstaloval, a předat Pronajímateli Prostory ve stavu, v jakém jej od něho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

9. PODMÍNKY UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

9.1. Nájemce se zavazuje, že po dobu platnosti této Smlouvy:

- a) bude na vlastní náklady udržovat po celou dobu nájmu Prostory v dobrém stavu a řádně opravené, udržované a čisté; současně je Nájemce povinen dbát, aby při výkonu Povoleného užívání nedocházelo k poškozování nosných konstrukcí Budovy, jež tvoří Prostory anebo poškozování či znepřístupňování veškerých únikových východů pro případ požáru nebo jiné nouzové situace, které jsou určeny k výlučnému užívání Prostor a/nebo poškozování Inženýrských sítí, jež tvoří součást Prostor a/nebo Budovy a slouží výlučně k jejich užívání a v případě zaviněného zanedbání této povinnosti je Nájemce povinen nahradit Pronajímateli veškerou škodu;
- b) aniž by tím byl dotčen jakýkoli jiný závazek Nájemce, do 1 měsíce po doručení upozornění Pronajímatele o závadném stavu Prostor, za který Nájemce odpovídá (nebo okamžitě v případě naléhavé potřeby) odstraní na své vlastní náklady závadný stav s tím, že pokud Nájemce neodstraní závadný stav, bude mít Pronajímatel právo kdykoli po skončení lhůty 1 měsíce (nebo

okamžitě v případě naléhavé potřeby) vstoupit do Prostor a provést takové opravy a práce. Náklady těchto prací (včetně honoráře znalců) je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli okamžitě na jeho výzvu;

- c) uzavře a po celou dobu nájmu bude udržovat pojištění své provozní činnosti v podobě pojištění odpovědnosti podnikatele a právnických osob;
- d) oznámí Pronajímateli do 15 pracovních dnů každou pojistnou událost, kterou uplatnil u pojišťovny. Budou-li Prostory poškozeny nebo zničeny požárem či jinou událostí zaviněnou Nájemcem, pak Nájemce urychleně a řádně opraví, přestaví nebo nahradí stavbu či její část tak, aby uvedl Prostory do stavu, se kterým bude Pronajímatel souhlasit, a v každém případě do stavu, který nebude horší, než stav Prostor bezprostředně před takovým poškozením nebo zničením;
- e) bude zacházet s Prostory s řádnou péčí;
- f) v případě, že Nájemce poruší povinnost stanovenou v tomto článku Smlouvy nebo v ustanovení článku 7.1. a Pronajímatel upozorní Nájemce na porušení a marně uplyne přiměřená lhůta, kterou Pronajímatel poskytl Nájemci k odstranění porušení, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši **500 Kč** za každé porušení takové povinnosti. Zaplacením této smluvní pokuty nezaniká povinnost Nájemce splnit povinnost a nahradit škodu;
- g) bude užívat Prostory v souladu s Povoleným užíváním a toto Povolené užívání bude provozovat v souladu s dobrými mravy a způsobem nepoškozujícím dobré jméno Pronajímatele;
- h) při užívání Prostor zajistí, že jeho zaměstnanci a/nebo dodavatelé nebudou jakkoliv zasahovat do práv a oprávněných zájmů nájemců sousedních nebytových prostor nebo do společných prostor Budovy, a to zejména zasahování nábytkem či jiným zařízením mimo plochu Prostor, obtěžováním hlukem, pachem, světlem, prachem, vibracemi či jinak nad rámec obvyklý pro Povolené užívání Prostor a že budou dodrženy všechny právní normy upravující užívání Prostor, zejména pak norem hygienických. Pokud Nájemce poruší jakoukoliv ze svých povinností dle odstavce tohoto článku, bude povinen uhradit bezodkladně na požádání Pronajímateli smluvní pokutu ve výši **10 Kč** za každý i započatý den prodlení se splnění této povinnosti;
- i) umožní Pronajímateli a jiným osobám zmocněným Pronajímatelem během doby nájmu vstup do Prostor, a to:
 - a) za účelem jejich prohlídky a kontroly jakým způsobem jsou Prostory užívány a v jakém jsou stavu (v tomto případě na žádost Pronajímatele doručenou Nájemci alespoň tři dny předem) a dále
 - b) za účelem umožnění bezodkladného odstranění či zmírnění důsledků mimořádných a/nebo živelných událostí a provedení potřebných oprav těmito událostmi způsobených poškození včetně pořízení dokumentace (fotodokumentace) poškozeného stavu a jeho příčin
- j) předá Pronajímateli v zapečetěné obálce v jednom vyhotovení veškeré klíče od uzamykatelných prostor s uvedením firmy či jména Nájemce, kontaktní osoby a telefonního čísla. Pronajímatel a jím zmocněné osoby jsou oprávněny takové uzamykatelné prostory otevřít jen v případě potřeby zásahu proti požáru či vodovodní či jiné živelné události a odstranění či zmírnění jejich důsledků, o čemž pořídí zápis, který v kopii předá Nájemci;
- k) s výjimkou daní povinně hrazených Pronajímatelem uhradí všechny daně, jež bude nutné hradit v souvislosti s užíváním a provozováním Prostor Nájemcem, včetně jakýchkoli budoucích daní, jež budou zavedeny kdykoli během doby nájmu;
- l) bude informovat Pronajímatele o jakémkoli insolvenčním řízení proti Nájemci, a to nejpozději do 15 dnů od jeho zahájení;

- m) uhradí Pronajímateli veškeré náklady, výdaje, nároky, řízení nebo požadavky, jež by byl Pronajímatel po právu povinen uhradit pracovníkům, zaměstnancům, zástupcům nebo návštěvníkům vzniklé jakýmkoli úrazem, nehodou, ztrátou nebo škodou jakéhokoli druhu na zdraví nebo majetku zaviněné činností Nájemce.
- 9.2. Bude-li tato Smlouva z jakéhokoli důvodu ukončena, bude Nájemce povinen nejpozději do dne ukončení nájmu a na vlastní náklady uvést Prostory do stavu, v němž byly v den převzetí a rozsahu Zhodnocení nájemce, které v Prostorách zůstane ve smyslu článku 9.3. Smlouvy níže (dále jen „*Náležitý stav*“), a poté Prostory vyklidit. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci přístup do Prostor, aby Nájemce mohl v souladu se závazkem Nájemce uvedeném v předchozí větě uvést Prostory do Náležitého stavu. Pokud Nájemce poruší svou povinnost uvést Prostory do Náležitého stavu a vyklidit Prostory dle tohoto článku Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli za každý den prodlení se splněním těchto povinností smluvní pokutu ve výši **100 Kč** za každý den prodlení se splněním této povinnosti. Nájemce výslovně souhlasí, že pokud nesplní svou povinnost vyklidit Prostory dle tohoto článku, je Pronajímatel dále oprávněn vstoupit do Prostor, odstranit z nich veškeré technické Zhodnocení nájemce a jiné úpravy či majetek Nájemce a Prostory znovu pronajmout třetí osobě. Podpisem této Smlouvy Nájemce k takovému postupu Pronajímatele výslovně zmocňuje. Nájemce je dále povinen uhradit Pronajímateli veškeré náklady, které mu vznikly v souvislosti s úpravami Prostor dle předchozí věty, a to nejpozději do 30 dnů poté, co mu byla doručena příslušná výzva Pronajímatele k jejich uhrazení.
- 9.3. Není-li písemně dohodnuto jinak, veškeré úpravy, přičky, zhodnocení, povrchové úpravy a vybavení (společně „*Zhodnocení nájemce*“) provedená anebo uhrazená Nájemcem nebo zhotovená či uhrazená Pronajímatelem pro Nájemce v Prostorách budou Nájemcem odstraněna na náklady Nájemce před ukončením této Smlouvy, pokud Pronajímatel nepovolí, aby určitá Zhodnocení nájemce zůstala v Prostorách. V takovém případě bez ohledu na jakékoli ustanovení opačného významu v § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se Zhodnocení nájemce stanou majetkem Pronajímatele bez jakékoliv platby Pronajímatele za Zhodnocení nájemce s výjimkou následujícího ujednání. Skončí-li nájem před uplynutím sjednané doby nájmu z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 písm. b) a c) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, je Pronajímatel povinen se s Nájemcem při skončení nájmu vyrovnat podle ustanovení § 2220 odst. 1 věty druhé zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 9.4. Pronajímatel uděluje Nájemci souhlas, aby opatřil Budovu, kde se nalézá Prostor sloužící podnikání v přiměřeném rozsahu štítem, návěstím či podobným znamením v rozsahu povoleném Městskou částí Praha-Vinoř. Při skončení nájmu je Nájemce povinen veškerá znamení odstranit a uvést dotčenou část Budovy do původního stavu. Umístění štítu, návěstí či podobného znamení se po celou dobu nájmu dle této Smlouvy sjednává jako bezplatné. Nájemce je oprávněn opatřit výlohy Prostor polepy s avizovaným dnem otevření od podpisu této Smlouvy.
- 9.5. Kromě ostatních závazků Pronajímatele uvedených v této Smlouvě, se Pronajímatel tímto zavazuje, že:
- a) zajistí klidné a nerušené užívání Prostor Nájemcem;
 - b) v případě, že do užívání Prostor zasáhne nájemce sousedních nebytových prostor, jeho zaměstnanci, dodavatelé či zákazníci vyvine veškeré úsilí k zamezení takových zásahů či jejich minimalizaci; v takovém případě Nájemce není oprávněn požadovat po Pronajímateli jakoukoliv slevu, snížení nebo pozastavení placení Nájemného a/nebo Poplatku za služby.
 - c) informovat Nájemce o případných stavebních úpravách Budovy, omezení provozu apod.;
 - d) doručovat Nájemci veškeré faktury – daňové doklady dle termínů stanovených v této Smlouvě;
 - e) Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku (vybavení, nábytek, zboží apod.) Nájemce či jiných osob vneseném do Prostor a nezajišťuje žádnou ochranu před vznikem škod na takovém majetku během otevírací doby.

- 9.6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který se zavazuje bezdůvodně svůj souhlas neodpírat, provádět jakékoli změny či úpravy Prostor, včetně montáže jakýchkoli zařízení, jež by vyžadovaly:
- a) vydání stavebního povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu; a/nebo
 - b) změny, úpravy nebo rozšíření jakýchkoli zařízení a staveb, které souvisejí s Prostory či Budovou, a to včetně inženýrských sítí, rozvodů energií, zařízení sloužících k poskytování služeb, elektrických, instalatérských či mechanických zařízení, případně které by mohly vyvolat přetížení či neobvyklé užívání takových zařízení a staveb (dále jen „Úpravy“).
- 9.7. Nájemce je povinen si zajistit veškerá povolení, oznámení, souhlasy a stanoviska, která budou vyžadována příslušnými právními předpisy v souvislosti s prováděním Úprav.
- 9.8. Před provedením jakýchkoli Úprav je Nájemce povinen předat Pronajímateli k jeho konečnému písemnému schválení podrobné plány a specifikace Úprav.
- 9.10. Nájemce je povinen provést veškeré Úpravy na své náklady, řádným způsobem s odbornou péčí. Pokud schválené Úpravy mají vliv na nosnou konstrukci nebo zařízení Budovy a/nebo Prostor, bude Nájemce povinen uhradit Pronajímateli na základě jím vystavené faktury veškeré náklady na nezbytné stavební opravy a odstranění škod způsobených na nosné konstrukci následkem uvedených Úprav.
- 9.11. Pronajímatel souhlasí, že v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, bude Nájemce odepisovat veškeré jím nebo pro něj provedené a uhrazené Úpravy (technické zhodnocení) Prostor, které Pronajímatel písemně schválil. Pronajímatel se zavazuje, že po celou dobu nájmu nebude zvyšovat vstupní hodnotu Prostor o technické zhodnocení zaplacené Nájemcem dle předchozí věty.
- 9.12. Za účelem shodné evidence obou stran se Nájemce zavazuje nejpozději vždy do 31. ledna sdělit Pronajímateli základní informace o Úpravách Prostor, majících povahu investice nebo technického zhodnocení, které provedl v uplynulém roce, zejména vyčíslení výše investice a informace o zařídění do odpisových skupin.

10. REVIZE, KONTROLY, POŽÁRNÍ OCHRANA

- 10.1. Revize elektrických zařízení, která jsou majetkem Pronajímatele, zajišťuje Nájemce. Nájemce smí používat elektrická zařízení (i vlastní) pouze s platnou revizí nebo kontrolou a pouze zařízení homologovaná, je-li jejich homologace vyžadována právními předpisy.
- 10.2. Nájemce umožní provádění kontrol, revizí, zkoušek, prohlídek apod. veškerých zařízení umístěných v pronajatých prostorách odbornými pracovníky. V případě zjištěných závad a nedostatků způsobených Nájemcem – jeho zaměstnanci, nebo vlivem provozované činnosti, se Nájemce zavazuje učinit opatření stanovená kontrolním orgánem nebo v daných termínech.

11. SPOLEČNÉ USTANOVENÍ K NÁHRADĚ ŠKODY

- 11.1. Žádným z ujednání této Smlouvy není dotčen nárok poškozené strany na náhradu škody způsobené porušením povinnosti.

12. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 12.1. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Tato Smlouva a práva a závazky smluvních stran podle ní se řídí zákony České republiky a budou vykládány v souladu se zákony České republiky. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že ukončení této Smlouvy se bude řídit výlučně podmínkami této Smlouvy. Do té míry, do jaké se může jakékoliv ustanovení této Smlouvy lišit od ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, budou vždy rozhodující ustanovení této Smlouvy. Pro účely této Smlouvy se neuplatní ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: §§ 1793, 1899, 1977 až 1979, 2000, 2002 až 2208, 2212, 2221 (odst. 2), 2222 (odst. 1 - druhá věta), 2222 (odst. 2) a

2222 (odst. 3), 2227, 2247, 2253, 2287, 2303, 2304 až 2305, 2308 písm. a), 2311, 2314, 2318 odst. 1, a Pronajímatel i Nájemce souhlasí s tím, že uplatnění těchto paragrafů je tímto pro účely této Smlouvy vyloučeno. Tato Smlouva je závazná pro správce, vykonavatele, nástupce a nabyvatele práv jejích smluvních stran.

- 12.2. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uzavření.
- 12.3. Pronajímatel a Nájemce se zavazují, že nesdělí kterékoliv třetí straně informace, které získali o druhé smluvní straně v průběhu plnění této Smlouvy ani po jejím skončení.
- 12.4. Tato Smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních, po jednom Pronajímateli a po jednom Nájemci.
- 12.5. Veškeré změny této Smlouvy musí být učiněny písemně, formou vzestupně číslovaných dodatků a podepsány oběma stranami. Písemná forma platí i pro zrušení Smlouvy dohodou či v případě odstoupení od Smlouvy. Smluvní strany výslovně vylučují možnost změny této Smlouvy ústní formou.
- 12.6. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
- 12.7. Smluvní strany prohlašují, že se se Smlouvou řádně seznámily, že tato je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Příloha č. 1 plánek pronajatých prostor, legenda místností

Příloha č. 2 protokol o předání nebytového prostoru do užívání

V Praze dne.....

V Praze dne.....

.....
Gabriela Life Style s.r.o.
Gabriela Krejčová, jednatelka

.....
Městská část Praha-Vinoř
Ing. Michal Biskup, starosta