



SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

Čl. I Smluvní strany

1) Městská část Praha 5

se sídlem: Praha 5 - Smíchov, náměstí 14. října 1381/4, PSČ 150 22

zastoupena: Mgr. Jaroslavem Pašmikem MBA, starostou

IČO: 00063631

DIČ: CZ00063631

(dále jen jako „pronajímatel“)

a

2) Penny Market s.r.o.

se sídlem: Radonice, Počernická 257, PSČ 25073

zastoupena: Draško Lazović, jednatelem

Radek Hovorka, jednatelem

IČO: 64945880

DIČ: CZ64945880

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 42812

(dále jen jako „nájemce“)

(dále také společně jako „smluvní strany“)

uzavírají v souladu s ustanoveními § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „smlouva“).

Čl. II Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že v souladu s ust. § 19 odst. 1 a § 34 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vykonává práva a povinnosti vlastníka v rozsahu vymezeném v zákoně a za podmínek stanovených v zákoně a Statutu hlavního města Prahy ke svěřenému majetku, a to k pozemku parc. č. 22, o výměře 2009 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, tj. budova č.p. 83, vše v k.ú. Smíchov, na adrese Nám. 14. října 15, Praha 5 (dále jen „Budova“), zapsané na LV č. 2787, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k.ú. Smíchov, obec Praha.
- 2) Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou prostory sloužící k podnikání nacházející se v 1. nadzemním podlaží Budovy o celkové podlahové výměře 1449 m², detailně zakreslené v grafickém znázornění, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

Čl. III

Nájemní vztah a účel nájmu

- 1) Pronajímatel přenechává předmět nájmu blíže specifikovaný v čl. II této smlouvy do užívání nájemci a nájemce tento předmět nájmu do svého užívání přijímá.
- 2) Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem vybudování a provozování prodejny potravinářského zboží, drogerie, petfood, non food zboží.
- 3) Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude využívat pouze za účelem uvedeným v odstavci 2 tohoto článku. Porušení této povinnosti nájemce je považováno za zvlášť hrubé, které opravňuje pronajímatele vypovědět nájem dle této smlouvy, pokud ani do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatelem nebude nájemcem doloženo, že došlo k nápravě. Výpověď je v takovém případě bez výpovědní doby.
- 4) Stav předmětu nájmu je zaznamenán v písemném Protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu.
- 5) Smluvní strany sepíší Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu při předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci, které proběhne nejpozději první den nájmu, tj. 01.09.2023. Nesplnění této povinnosti se považuje za zvlášť hrubé porušení smluvních podmínek této smlouvy a je důvodem pro okamžité odstoupení od této smlouvy. Odstoupení je účinné doručením oznámení o odstoupení druhé smluvní straně.

Čl. IV

Doba nájmu

- 1) Nájemní vztah se uzavírá na dobu **neurčitou**, která počíná běžet dnem 01.09.2023.

Čl. V

Nájemné

- 1) Smluvní strany si sjednávají za předmět nájmu měsíční nájemné ve výši **183.300,- Kč** (slovy: jedno sto osmdesát tři tisíc tři sta korun českých měsíčně). Výše nájemného je sjednána bez DPH. K tomuto nájemnému je předepisována daň z přidané hodnoty ve výši stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje vždy 1. (první) den příslušného kalendářního měsíce, za který je placeno nájemné.
- 2) Pronajímatel je oprávněn počínaje 1. lednem 2025 každoročně, jednostranně a bez potřeby dodatku k této smlouvě či další dohody smluvních stran, zvyšovat nájemné o míru inflace, které bylo dosaženo v České republice v předcházejícím kalendářním roce. Mírou inflace se rozumí průměrná roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, tj. procentní změna průměrné cenové hladiny za poslední kalendářní rok proti průměru této hladiny za předcházející kalendářní rok, vyjádřená v prosinci daného roku, zveřejňovaná Českým statistickým úřadem, popřípadě jiným subjektem, který jej nahradí. Nárok na zvýšené nájemné náleží pronajímateli vždy od 1.1. příslušného kalendářního roku, ve kterém se nájemné zvyšuje. Nájemné bude upravováno vždy nejpozději k 1.4. příslušného kalendářního roku, a to odesláním aktualizovaného Výpočtového listu s novou výší nájemného na adresu sídla nájemce pronajímatelem nebo jeho správní firmou, přičemž rozdíl mezi takto zvýšeným nájemným a nájemným před jeho zvýšením, vzniklý vlivem indexu spotřebitelských cen za období 1. čtvrtletí téhož kalendářního roku, se nájemce zavazuje uhradit na základě odpovídajícího daňového dokladu společně s úhradou nájemného za 4. kalendářní měsíc téhož roku.

- 3) Smluvní strany se s ohledem na nájemcem prováděné stavební úpravy předmětu nájmu a vynaložené náklady na tyto stavební úpravy dle čl. XI této smlouvy dohodly, že se nájemci na první 3 (tři) měsíce nájmu poskytuje sleva na nájemném ve výši 100%. Po uplynutí této doby bude nájemci účtováno nájemné v plné výši, jak je sjednané v čl. V odst. 1 této smlouvy. Poskytnutím slevy dle tohoto ujednání považují smluvní strany veškeré nároky nájemce na vyrovnání nákladů vynaložených na předmětné stavební úpravy za vyrovnané. Tato sleva se nevztahuje na pravidelné zálohy na služby.

Čl. VI Služby

- 1) Nájemce je povinen hradit pronajímateli zálohy na veškeré pronajímatelem poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu, které jsou blíže specifikovány ve Výpočtovém listu, který je Přílohou č. 3 této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn Výpočtový list a v něm specifikované zálohy jednostranně měnit s ohledem na skutečnou cenu poskytovaných služeb a míru jejich spotřeby, a to sám nebo prostřednictvím správní firmy. K aktualizaci Výpočtového listu pronajímatelem se neuzavírá dodatek k této smlouvě ani jiná dohoda smluvních stran.
- 2) Nájemce je povinen při likvidaci odpadu postupovat v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“) a souvisejícími předpisy. Všechny produkované odpady je nájemce povinen likvidovat ve smyslu výše uvedeného zákona o odpadech. Sběr a likvidace odpadu není pronajímatelem zajišťována.

Čl. VII Splatnost a způsob placení nájemného a služeb

- 1) Nájemce bude hradit pronajímateli měsíční nájemné formou úhrady daňového dokladu, který vystaví pronajímatel. Daňový doklad je splatný nejpozději do 15. (patnáctého) dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, za nějž je nájemné hrazeno. Pronajímatel se zavazuje daňový doklad na úhradu nájemného vystavit a odeslat nájemci do datové schránky nejpozději do 25. dne měsíce, za který je nájemné hrazeno. Nebudou-li tomu bránit pronajímateli provozní důvody, předepíše pronajímatel nájemné splátkovým kalendářem, který bude vždy od 1.4. běžného roku (počínaje 1.4.2025) nahrazen novým splátkovým kalendářem s ohledem na úpravu nájmu dle čl. V odst. 2 této smlouvy.
- 2) Nájemce je povinen hradit pronajímateli současně s nájemným stanoveným v čl. V odst. 1 této smlouvy pravidelné zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dále jen „služby“). Tyto zálohy budou nájemci předepsány spolu s nájemným, zpravidla ve formě platebního kalendáře, a budou vyúčtovány po skončení kalendářního roku. Výše těchto záloh se určí s přihlédnutím k výši souhrnných nákladů pronajímatele, které tento bude muset vynaložit na veškeré služby poskytované nájemci, a je současně uvedena na přiloženém Výpočtovém listu, který tvoří přílohu č. 3 k této smlouvě a je její nedílnou součástí. Případný nedoplatek z celkového vyúčtování jednotlivých služeb bude splatný nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne vyúčtování těchto služeb. Nájemce je oprávněn nahlížet do příslušných dokumentů vztahujících se k těmto nákladům.
- 3) Nájemné spolu se zálohami na služby spojenými s užíváním předmětu nájmu bude hrazeno bezhotovostně na účet pronajímatele vedený [REDAKCE]
- 4) Podkladem pro placení peněžitých závazků jsou příslušná ustanovení této smlouvy, včetně jejích příloh.
- 5) V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb po dobu delší než 1 (jeden) měsíc, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý

započatý den prodlení. Smluvní strany si ujednávají, že prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb po dobu delší než 1 (jeden) kalendářní měsíc, považují za hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě, za které je pronajímatel oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, pokud nájemce neprovede nápravu ani na základě výzvy s dodatečnou lhůtou k plnění v délce 15 (patnácti) dní, když výpovědní doba je tříměsíční. Zaplacením smluvní pokuty zůstává nedotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, která se pronajímateli přiznává v plném rozsahu.

- 6) Smluvní strany se dohodly, že peněžité závazky vzniklé na základě této smlouvy jsou splněny okamžikem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

Čl. VIII Jistota

- 1) Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli jistotu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného bez DPH v celkové výši **549.900,- Kč** (slovy: pět set čtyřicet devět tisíc devět set korun českých), a to neinozděi ke dni podpisu této smlouvy na účet pronajímatele vedený [REDACTED]
- 2) Povinnost složit jistotu dle odst. 1 může být kdykoli nahrazena poskytnutím bankovní záruky vystavené bankou na území České republiky, která bude obsahovat neodvolatelný a bezpodmínečný závazek banky uhradit pronajímateli závazky nájemce z této smlouvy, a to na základě písemné výzvy pronajímatele, která bude obsahovat prohlášení pronajímatele, že nájemce nesplnil své závazky vyplývající z této smlouvy. Bankovní záruka musí být vystavena na celou výši jistoty a musí být v platnosti alespoň na dobu tří let. Nejpozději 1 (jeden) měsíc před skončením platnosti stávající bankovní záruky je nájemce povinen předložit pronajímateli novou bankovní záruku platnou minimálně tři roky nebo doklad o prodloužení platnosti stávající bankovní záruky minimálně o tři roky. Text bankovní záruky tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
- 3) Jistotu, popř. bankovní záruku, poskytuje nájemce k zajištění všech svých povinností, které jsou založeny touto smlouvou nebo jejími pozdějšími změnami nebo doplněními. Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby pronajímatel jednostranně započel své pohledávky vůči nájemci na jistotu složenou nájemcem dle této smlouvy, resp. k jejich úhradě využil bankovní záruku.
- 4) Pro případ čerpání jistoty/ bankovní záruky pronajímatelem dle odstavce 3 tohoto článku se nájemce zavazuje jistotu/ bankovní záruku doplnit na původní výši, a to nejpozději do 30 (třiceti) dnů od písemné výzvy pronajímatele. Nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě, za které je pronajímatel oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, když výpovědní doba v tomto případě je tříměsíční.
- 5) Pronajímatel je povinen vést přesnou evidenci o výši jistoty nebo čerpání bankovní záruky a na písemnou žádost nájemce mu potvrdit úhradu pohledávek z této jistoty/ bankovní záruky.
- 6) Pokud nebude jistota/ bankovní záruka nebo její část použita k uhrazení závazků nájemce vůči pronajímateli, bude jistota nebo její část/ originál bankovní záruky nájemci vrácena pronajímatelem po nejbližším vyúčtování služeb, následujícím po skončení této smlouvy, provedeném v souladu s čl. VII odst. 2.
- 7) Úroky a veškeré další výhody plynoucí z částky jistoty jdou ve prospěch pronajímatele, s čímž nájemce vyslovuje souhlas a vzdává se nároku na jejich vyplacení.

Čl. IX

Základní práva a povinnosti nájemce a jeho prohlášení

- 1) Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a hradit pronajímateli smluvně ujednané nájemné a služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Neužívání předmětu nájmu nájemcem či užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem uvedeným v čl. III odst. 2 této smlouvy se považuje za hrubé porušení povinností nájemce založených touto smlouvou a je důvodem k výpovědi této smlouvy pronajímatelem s tříměsíční výpovědní dobou. Za porušení povinností nájemce v souvislosti s užíváním předmětu nájmu není považována situace, kdy předmět nájmu není nájemcem užíván z důvodu jeho údržby, rekonstrukce, modernizace či přestavby a změny lay outu. Nájemce se v tomto případě zavazuje pronajímatele předem informovat o uzavření předmětu nájmu pro veřejnost a o délce takového uzavření.
- 2) Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména dodržovat a zabezpečit dodržování protipožárních předpisů, hygienických předpisů, předpisů o ochraně památek a životního prostředí apod. a nést náklady s tím spojené. V rámci provozních nákladů bude nájemce hradit též veškeré případné místní poplatky a podobně. Nedodržení těchto povinností se považuje za hrubé porušení povinností nájemce založených touto smlouvou a je důvodem k výpovědi této smlouvy pronajímatelem s tříměsíční výpovědní dobou, která však může být nájemci dána nejdříve poté, kdy nájemce neodstraní závadný stav ani na základě písemné výzvy s lhůtou ke splnění povinností či odstranění závadného stavu v délce nejméně 30 dnů, o zjednání nápravy musí být v uvedené lhůtě pronajímatel písemně informován.
- 3) Nájemce se zavazuje na písemnou výzvu pronajímatele umožnit vstup do předmětu nájmu pracovníkům pronajímatele, popř. jím zmocněným osobám. Předchozí písemná výzva pronajímatele se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 4) Nájemce se dále zavazuje zajistit na vlastní náklady úklid a údržbu předmětu nájmu a udržovat jej ve stavu, v jakém byl převzat, respektive ve stavu, v jakém se bude nalézat po provedení stavebních prací dle čl. XI. této smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Smluvní strany se dohodly, že údržbou se rozumí úkony nájemce specifikované v ust. § 2 až 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
- 5) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto případných oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Toto se nevztahuje na stavební práce dle čl. XI. této smlouvy, ke kterým je povinen nájemce.
- 6) Při ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, po vzájemné dohodě smluvních stran ve stavu, v jakém se nalézal po provedení stavebních prací dle čl. XI. této smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 7) Při ukončení nájmu je nájemce povinen jím instalovaná zařízení a vybavení pořízená na vlastní náklady odebrat nebo po dohodě s pronajímatelem tyto předměty ponechat v předmětu nájmu a převést je bezplatně či za dohodnutou úplatu do vlastnictví pronajímatele.
- 8) Nájemce se zavazuje uzavřít do 15 (patnácti) dnů ode dne účinnosti této smlouvy pojištění na své věci a majetek uvnitř předmětu nájmu a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám. O této skutečnosti bude nájemce neprodleně informovat pronajímatele. Nesplnění povinností uvedené v první větě se považuje za hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, když výpovědní doba v tomto případě je tříměsíční.
- 9) Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu provozní dobu, jejíž časové určení bude viditelně umístěno na vstupu do předmětu nájmu.
- 10) Nájemce je povinen dodržovat noční klid mezi 22:00 a 6:00 hodinou.
- 11) Za majetek nájemce vnesený do předmětu nájmu nepřijímá pronajímatel žádnou odpovědnost.

- 12) Nájemce není oprávněn umísťovat na předmětu nájmu nebo budově jakékoliv reklamy a vývěsní štíty bez předchozího souhlasu pronajímatele. Nájemce dále prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy detailně seznámil s Pravidly reklamního označování provozoven v památkově chráněných územích a v kulturních památkách v Praze vydaných v roce 2020 Hlavním městem Prahou, odborem památkové péče Magistrátu hl. města Prahy (text pravidel viz Manuál pro kultivovanou Prahu - kultivovana.praha.eu) a zavazuje se tato pravidla v případě, že se vztahují na předmět nájmu, plně dodržovat. Pronajímatel tímto uděluje souhlas, aby na předmětu nájmu byly umístěny reklamy a vývěsní štíty, které se na předmětu nájmu nacházejí ke dni uzavření této smlouvy, jejichž vizuální podoba bude přizpůsobená standardu provozoven Penny Market.
- 13) Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn po předchozím souhlasu pronajímatele v případě potřeby umístit bezplatně na střechu budovy, nebo na jiném vhodném místě antény, či jiné zesilovače signálu nezbytné pro provoz technických zařízení nájemce v předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen si za tímto účelem zajistit potřebný souhlas dotčených správních orgánů, především pak orgánu památkové péče.
- 14) Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn převést práva a povinnosti z této smlouvy na třetí osobu v souvislosti s převodem jeho činnosti pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, přičemž toto ujednání se vztahuje také na prodej závodu nebo jeho části dle ust. § 2175 a násl. občanského zákoníku v případě, že práva a povinnosti z této smlouvy k závodu jako celku náleží. Porušení výše uvedené povinnosti nájemce je považováno za zvlášť hrubé, které opravňuje pronajímatele vypovědět nájem dle této smlouvy bez výpovědní doby.
- 15) Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy nemá žádné závazky vůči orgánům státní správy, samosprávy (včetně pronajímatele) a zdravotním pojišťovnám po lhůtě splatnosti, zejména, daňové nedoplatky a penále, nedoplatky na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění, na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, odvody za porušení rozpočtové kázně, dále že se ke dni uzavření této smlouvy nenachází v úpadku, v hrozícím úpadku, ani proti němu není vedeno insolvenční řízení ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ani výkon rozhodnutí dle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ani exekuční řízení dle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů, které by ohrožovaly plnění závazků nájemce z této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy se kterékoli z prohlášení nájemce učiněných v tomto odstavci ukáže jako nepravdivé, považuje se takové prohlášení za zvlášť hrubé porušení povinností nájemce, nájemce může do 30 dnů doložit, že došlo k nápravě, jinak to zakládá právo pronajímatele tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
- 16) Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy detailně seznámil se stavem předmětu nájmu a že jej shledává ve stavu způsobilém k účelu nájmu sjednanému v čl. III odst. 2 této smlouvy.
- 17) Nájemce bere na vědomí, že správu Budovy vykonává správní společnost CENTRA a.s., IČO 18628966, se sídlem Praha 5, Na Zatlance 1350/13 (dále „správní firma“), která může dle smlouvy s pronajímatelem vůči nájemci vystupovat jménem pronajímatele či v zájmu pronajímatele. Nájemce se zavazuje správní firmě poskytovat veškerou nezbytnou součinnost.

Čl. X

Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému plnění účelu nájmu specifikovanému v čl. III odst. 2 této smlouvy.
- 2) Pronajímatel je povinen zajistit nájemci veškeré služby spojené dosud s užíváním předmětu nájmu v rozsahu vymezeném ve Výpočtovém listu, který je přílohou č. 3 této smlouvy.

- 3) Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu a účelu nájmu. Pronajímatel provádí kontrolu předmětu nájmu sám nebo prostřednictvím kontrolního orgánu, který si určí.
- 4) Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci potřebnou součinnost při předávání důležitých informací či podkladů pro řádné plnění povinností nájemce. Podle potřeby pronajímatel vystaví pro nájemce plné moci nutné k zajištění uvedených činností.
- 5) Pronajímatel neručí za škody způsobené nájemcem na předmětu nájmu, jeho vybavení nebo na věcech v něm uložených, ať již ve vlastnictví nájemce nebo třetích osob.

Čl. XI Zvláštní ujednání

- 1) Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce na svoje náklady provedl v termínu nejpozději do 6 (šesti) měsíců od předání předmětu nájmu nájemci stavební práce, které spočívají v úpravách předmětu nájmu za účelem vybudování a provozování prodejny potravinářského zboží, drogerie, petfood, non food zboží (dále též jen „stavební úpravy“), a to podle projektové dokumentace, kterou se nájemce zavazuje předložit pronajímateli v dostatečném časovém předstihu před zahájením stavebních prací ke schválení. Nájemce se zavazuje stavební úpravy provádět se souhlasem orgánu památkové péče a příslušného stavebního úřadu, pakliže to jejich povaha či rozsah vyžaduje. Případné námítky pronajímatele se nájemce zavazuje respektovat a do dokumentace zapracovat. Projektová dokumentace ve verzi podkladu pro účely zahájení získání stavebního povolení nebo jiného opatření bude tvořit přílohu této smlouvy.
- 2) Stavební úpravy budou spočívat v provedení investice předmětu nájmu dle projektové dokumentace schválené pronajímatelem v odhadované výši 29.000.000,- Kč (slovy: dvacet devět miliónů korun českých). Rozsah stavebních úprav bude specifikován projektovou dokumentací dle odst. 1 tohoto článku a dále soupisem stavebních prací, které tvoří přílohu č. 5 této smlouvy. Nájemce se zavazuje nevyčerpanou částku uvedenou v tomto odstavci použít v průběhu doby nájmu na obnovu, opravy nebo rekonstrukci Budovy.
- 3) Nájemce je oprávněn v případě nezískání stavebního povolení z důvodů nezaviněných na straně nájemce a za jeho vynaložení veškeré péče od této smlouvy odstoupit.
- 4) Výše účelně vynaložených nákladů, které nájemce skutečně vynaložil na stavební úpravy předmětu nájmu k užívání v souladu s účelem sjednaným touto smlouvou (dále jen „účelně vynaložené náklady“) bude prokázána odborným znaleckým posudkem, který je povinen zabezpečit nájemce na vlastní náklady a který bude po vydání pravomocného kolaudačního souhlasu, popř. protokolu o ověření splnění podmínek užívání, předložen nájemcem k odsouhlasení pronajímateli. Určení soudního znalce, který vyhotoví výše uvedený odborný znalecký posudek, přísluší pronajímateli. Obě smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou součinnost, aby tento znalecký posudek byl vyhotoven a projednán nejpozději do 2 (dvou) měsíců od nabytí právní moci kolaudačního souhlasu, popř. protokolu o ověření splnění podmínek užívání.
- 5) Nájemce je povinen případnou změnu v projektové dokumentaci týkající se stavebních úprav (a to i v dokumentaci pro případ změny stavby před jejím dokončením) předkládat v potřebném počtu výtisků, včetně podkladů s vyjádřením ostatních účastníků stavebního řízení pronajímateli, a to prostřednictvím podání adresovaného Odboru správy majetku Úřadu městské části Praha 5, vždy před podáním žádosti o změnu stavby příslušnému stavebnímu úřadu.
- 6) Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli stavební společnost či osobu, která bude stavební úpravy dle této smlouvy provádět (dále jen „zhotovitel“), včetně osoby odpovědné za provádění stavebních úprav a pracovníka, který bude provádět stavební dozor investora, a to i v případech, že tyto odpovědné osoby nebo zhotovitel budou zastoupeny nebo jejich činnost zajištěna prostřednictvím dalších subjektů. Nesplnění této povinnosti, ani po písemné

výzvě pronajímatele, je považováno za hrubé porušení této smlouvy a pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit.

- 7) Nájemce je povinen v dohodnutých termínech (nejméně však 2x týdně) zpřístupnit staveniště stavebnímu technikovi, zaměstnanci Odboru správy majetku Úřadu městské části Praha 5 a pracovníkovi správce Budovy z důvodu provádění stavebního dozoru vlastníka při stavbě.
- 8) Stavební úpravy budou probíhat v pracovních dnech a v sobotu v tomto rozpětí: pondělí – pátek od 7,30 hodin do 19,00 hodin a sobota (pouze nehlukné práce) od 8,30 hodin do 19,00 hodin. V rámci stavebních úprav nebude nájemce rušit klid a pořádek v Budově a nebude obtěžovat ostatní nájemce v Budově nad míru obvyklou poměrům. Společné prostory v Budově, které bude nájemce při stavebních úpravách užívat, bude udržovat v čistotě a pořádku. Nájemce se zavazuje, že při provádění stavebních úprav bude postupovat tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku a zdraví třetích osob, popř. pronajímatele, a bude si počínat s nejvyšší obezřetností.
Dokončenou a zkolaudovanou stavbou se nemění vlastnická práva k Budově.
- 9) Nájemce je povinen uhradit pronajímateli, popř. třetím osobám, v plném rozsahu škodu, vzniklou při provádění stavebních úprav, a to jejím plným odstraněním nebo úhradou nákladů vzniklých v souvislosti s odstraněním škody.
- 10) Za účelem krytí škod uvedených v odst. 9 tohoto článku se nájemce zavazuje před zahájením stavební činnosti uzavřít příslušnou pojistnou smlouvu a předložit ji pronajímateli na Odbor správy majetku a Úřadu městské části Praha 5 nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne nabytí právní moci stavebního povolení vydaného místně příslušným stavebním úřadem na provedení stavebních úprav. Splněním povinnosti nájemce dle tohoto ustanovení se rozumí i uzavření (resp. existence) příslušné pojistné smlouvy ze strany zhotovitele. V takovém případě předloží nájemce pronajímateli potřebné smluvní dokumenty prokazující splnění tohoto závazku do 15 (patnácti) dnů ode dne nabytí právní moci stavebního povolení vydaného místně příslušným stavebním úřadem na provedení stavebních úprav. Nesplnění této povinnosti je považováno za hrubé porušení povinností nájemce a pronajímatel je v takovém případě oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- 11) Nájemce je povinen po provedení povolených stavebních úprav, resp. v termínech předpokládaných zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, požádat příslušný stavební úřad o kolaudační souhlas, popř. učinit na příslušném stavebním úřadu oznámení o záměru užívání dokončené stavby.
- 12) Náklady na stavební úpravy dle tohoto článku této smlouvy, včetně všech poplatků spojených se stavebním řízením, hradí nájemce.
- 13) Nájemce není oprávněn po skončení nájmu požadovat po pronajímateli vyrovnání podle míry zhodnocení předmětu nájmu dle ustanovení § 2220 odst. 1 občanského zákoníku, není-li v této smlouvě stanoveno jinak. Náklady na stavební úpravy jsou zohledněny ve slevě poskytnuté v čl. V odst. 3, ve výši nájmu av ujednání čl. XIV odst. 2, omezujícím pronajímatele v možnosti ukončení této smlouvy.
- 14) Smluvní strany se tímto v souladu s ust. § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, dohodly a souhlasí s tím, že výdaje vynaložené nájemcem na technické zhodnocení předmětu nájmu bude jako technické zhodnocení nájemce ve smyslu ust. § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, evidováno a odpisováno v účetnictví nájemce, a to po celou dobu platnosti této smlouvy, na základě a v souladu s příslušnými právními předpisy (zejm. zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, Českého účetního standardu pro podnikatele č. 013 a zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů). Pronajímatel, jakožto vlastník nemovitosti, ve které se nachází předmět nájmu, se zavazuje hodnotu nemovitosti o takové výdaje nenavýšit. Skončení nájmu z jakéhokoliv důvodu před úplným odpisem technického zhodnocení nájemce v účetnictví nájemce nijak nezakládá nárok nájemce vůči pronajímateli na jakékoliv vyrovnání za zhodnocení předmětu nájmu, kdy nadále platí ujednání odst. 13 tohoto článku bez ohledu na odpis takových nákladů v účetnictví nájemce.

- 15) Nájemce je povinen nejpozději do 3 (tří) měsíců od uzavření této smlouvy prokazatelně podat žádost o souhlas se stavebními úpravami dle tohoto článku příslušnému stavebnímu úřadu. Nesplnění této povinnosti nájemce je považováno za zvlášť hrubé porušení povinností nájemce a pronajímatel je v takovém případě oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- 16) Pronajímatel se zavazuje zajistit vlastními silami a na vlastní náklady úpravy pro zásobování objektu z prostoru rampy a přístup k ní v souladu s přílohou č. 6 této smlouvy. V případě nezajištění nejpozději do 30.09.2023 má nájemce právo na odstoupení od smlouvy.
- 17) Nedokončení stavebních úprav a nezahájení provozu ze strany nájemce do 6 (šesti) měsíců od předání předmětu nájmu nájemci je považováno za zvlášť hrubé porušení povinností nájemce a pronajímatel je v takovém případě oprávněn od této smlouvy odstoupit. Lhůta 6 (šesti) měsíců od předání předmětu nájmu nájemci se prodlužuje o dobu, po kterou nájemce nemohl stavební úpravy provádět v důsledku vyšší moci. Za vyšší moc se nepovažují finanční a ekonomické změny, běžná obchodní rizika, poplašné zprávy, nemoci, úrazy. Do lhůty 6 (šesti) měsíců od předání předmětu nájmu nájemci se také nezapočítává doba případných průtahů orgánů státní správy v řízeních o vydání správního rozhodnutí či správních rozhodnutí nezbytných pro provedení stavebních úprav a užívání předmětu nájmu po úpravách, přičemž za průtahy se považuje překročení lhůt pro vydání správního rozhodnutí stanovených příslušnými právními předpisy, způsobené nečinností správního orgánu či neaktivitou jiných účastníků takového řízení, nikoliv neaktivitou nájemce samotného. Doba zákonných lhůt pro vydání správních rozhodnutí dle předchozí věty se do lhůty 6 (šesti) měsíců od předání předmětu nájmu nájemci započítává.
- 18) V případě, že nebude vydáno stavební povolení nebo jiné opatření nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od předání předmětu nájmu nájemci, je nájemce oprávněn od smlouvy odstoupit.
- 19) V případě, že pronajímatel odstoupí od smlouvy za podmínek v této smlouvě uvedených, je nájemce povinen na vlastní náklady uvést předmět nájmu a související prostory poskytnuté pro realizaci stavebních úprav do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak a pokud je to s ohledem na stav a charakter provedených stavebních úprav účelné.
- 20) Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, byl pronajímatelem seznámen s celkovým technickým stavem předmětu nájmu, technický stav předmětu nájmu bere na vědomí a nemá žádné výhrady.
- 21) Nájemce je povinen pro provoz prodejny potravinářského zboží, drogerie, petfood, non food zboží v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy, zajistit veškeré potřebné souhlasy, povolení či jiné správní akty nezbytné pro její provoz v souladu s právními předpisy, zejména (nikoliv však výlučně) předpisy stavebního práva, práva živnostenského a hygienickými normami. Provozování bez těchto souhlasů, povolení či jiných správních aktů příslušných orgánů státní správy je považováno za zvlášť hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících ze smlouvy a pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby, pokud nájemce neprovede nápravu ani do 30 dnů od doručení výzvy pronajímatele k provedení nápravy.

Čl. XII **Stavební úpravy**

Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provádět jakékoli stavební úpravy vyjma úprav uvedených v čl. XI této smlouvy, ani jiné podstatné změny či měnit charakter předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Smluvní strany si ujednávají, že provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Čl. XIII Podnájem

- 1) Nájemce je oprávněn přenechat jinému předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, s výjimkou přenechání předmětu nájmu k podnájmu či užívání společností patřícím do skupiny Rewe- Beteiligungs-Holding International GmbH, nebo dalším drobným uživatelům pro dočasný prodej či prezentaci výrobků spojených s marketingem zboží prodávaného nájemcem. Smluvní strany si ujednávají, že porušení výše uvedeného ujednání považují za hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a je důvodem k výpovědi této smlouvy s tříměsíční výpovědní dobou. Žádost nájemce o vyslovení souhlasu s podnájmem obsahuje zejména identifikační údaje zamýšleného podnájemce, údaje o předmětu a rozsahu podnájmu, a jeho účelu.

Čl. XIV Ukončení nájemního vztahu

- 1) Nájemní vztah lze ukončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran;
 - b) výpovědí jedné ze smluvních stran dle ustanovení § 2312 a násl. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů;
 - c) výpovědí pronajímatele z důvodů uvedených v této smlouvě se sjednanou výpovědní dobou nebo bez výpovědní doby; výpovědní doba počne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně;
 - d) odstoupením pronajímatele nebo nájemce od této smlouvy z důvodů uvedených v této smlouvě;
 - e) odstoupením jedné ze smluvních stran z důvodů upravených v občanském zákoníku.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že z důvodu nájemcem vynaložené počáteční investice na rekonstrukci předmětu nájmu dle čl. XI. této smlouvy nebude smlouva pronajímatelem ukončena odstoupením nebo podáním výpovědi před uplynutím 10 (deseti) let nájmu, vyjma výpovědi či odstoupení z důvodu hrubého či zvláště hrubého porušení smlouvy nájemcem.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, adresy pro doručování či jiných údajů podléhajících zápisu do obchodního, živnostenského či jiného rejstříku, budou písemně informovat o této skutečnosti nejpozději do 30 (třiceti) dnů od vzniku změny druhou smluvní stranu.
- 4) Písemnost se považuje za doručenu 5. (pátým) dnem po jejím prokazatelném odeslání protistraně na adresu jejich sídla uvedenou v čl. I této smlouvy, případně na adresu sdělenou dle odst. 3 tohoto článku druhé smluvní straně v případě její změny, je-li písemnost zasílána prostřednictvím datové schránky, pak se za den doručení považuje přihlášení do datové schránky, nebo 10. (desátý) den od dodání do datové schránky u doručení fikcí.
- 5) Za den doručení výpovědi, písemného upozornění nebo jakékoliv jiné písemnosti druhé smluvní straně bude pro účely této smlouvy považován též den, kdy druhá smluvní strana odmítla doručovanou výpověď nebo jinou písemnost převzít, nebo též den, kdy uplynula lhůta pro uložení doporučeně zaslané výpovědi nebo jiné písemnosti u příslušného provozovatele poštovních služeb v případě, že si druhá smluvní strana doručovanou výpověď nebo jinou písemnost nepřevzme.

Čl. XV

Bankovní záruka

- 1) Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen k zajištění svých závazků vyplývajících z této smlouvy předložit pronajímateli bankovní záruku, a to nejpozději ke dni uzavření této smlouvy.
- 2) Bankovní záruka bude vystavena bankou se sídlem na území České republiky.
- 3) Bankovní záruka bude vystavena na částku odpovídající dvouletému nájemnému bez DPH, tj. na částku **4.399.200,00 Kč** (slovy: Čtyřmilionytřístadevadesátdevěttisícdvěstě korun českých).
- 4) Bankovní záruka bude vystavena jako neodvolatelná a bezpodmínečná a bude obsahovat závazek banky uhradit namísto nájemce jeho splatné závazky, a to na základě písemného prohlášení pronajímatele o tom, že nájemce nesplnil své splatné závazky vyplývající z této smlouvy. Text bankovní záruky tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
- 5) Bankovní záruka bude vystavena alespoň na dobu tří let. Nejpozději 1 (jeden) měsíc před skončením platnosti stávající bankovní záruky je nájemce povinen předložit pronajímateli novou bankovní záruku platnou minimálně tři roky nebo doklad o prodloužení platnosti stávající bankovní záruky minimálně o tři roky.
- 6) V případě, že po dobu trvání této smlouvy dojde k čerpání bankovní záruky pronajímatelem, zavazuje se nájemce zajistit nejpozději do 30 dnů od výzvy pronajímatele obnovení, resp. doplnění bankovní záruky tak, aby tato kryla závazky ve sjednané výši.
- 7) Pronajímatel se zavazuje po skončení doby trvání nájemní smlouvy neprodleně vrátit nájemci originál bankovní záruky.

Čl. XVI

Ostatní ustanovení

Záměr pronájmu výše specifikovaného předmětu nájmu byl v souladu s ustanovením § 36 odst. 1 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce Městské části Praha 5 od 13.06.2023 do 28.06.2023.

Čl. XVII

Povinná ustanovení

- 1) Smluvní strany berou na vědomí, že k nabytí účinnosti této smlouvy je nezbytné její uveřejnění v Registru smluv podle § 5 odst. 2) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a to bezodkladně nejpozději však ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou, které provede Městská část Praha 5. Smluvní strany berou na vědomí, že uveřejnění osobních údajů ve smlouvě uveřejněné v Registru smluv podle věty první se děje v souladu s tímto zákonem a s čl. 6 odst. 1) písm. c) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 2) Tímto se ve smyslu ustanovení § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že byly splněny podmínky pro platnost právního jednání Městské části Praha 5, a to usnesením Rady městské části Prahy 5 č. 44/1253/2022 ze dne 10.10.2022 a usnesením Rady městské části Prahy 5 č. 29/863/2023 ze dne 07.08.2023.

Čl. XVIII

Závěrečná ustanovení

- 1) Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran, a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Pronajímatel v souladu s § 7a odst. 3 písm. b) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, tímto oproti podpisu této smlouvy smluvními stranami předává nájemci ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti budovy zpracovanou Ing. Petrem Suchánkem, Ph. D.
- 3) Vzájemná práva a povinnosti neupravené v této smlouvě se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dále platnými právními předpisy.
- 4) Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
- 5) Tato smlouva byla sepsána v 5 (pěti) vyhotoveních, z nichž po 1 (jednom) vyhotovení obdrží nájemce a správní firma, kterou je CENTRA a.s., IČO 18628966, se sídlem Praha 5, Na Zatlance 1350/13 a po 3 (třech) vyhotoveních obdrží pronajímatel.
- 6) V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení této smlouvy.
- 7) Nedílnou součástí této smlouvy tvoří přílohy:
 - Příloha č. 1 - Grafické znázornění předmětu nájmu
 - Příloha č. 2 - Text bankovní záruky
 - Příloha č. 3 - Výpočtový list s rozpisem jednotlivých služeb se stanovením výše záloh
 - Příloha č. 4 - Výpis z obchodního rejstříku nájemce
 - Příloha č. 5 - Přehled Stavebních úprav
 - Příloha č. 6 - Nákres zásobovací rampy
 - Příloha č. 7 - Zobrazení loga nájemce
- 8) Smluvní strany prohlašují, že smlouvu sepsaly na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek, smlouvu si přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 30.08.2013

V Praze dne 30.8.2013

nájemce