



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. Radkou Šimkovou, starostkou
IČO: 00063631
DIČ: CZ00063631
(dále jen jako „pronajímatel“)

a

2) Giovanni Piscicelli Taeggi

se sídlem: V Zářezu 902/6, Praha 5 – Jinonice, PSČ 158 00
IČO: 02436558
(dále jen jako „nájemce“)

(dále také společně jako „smluvní strany“)

uzavírají v souladu s ustanovením § 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 Statutem hlavního města Prahy ke svěřenému majetku, a to konkrétně k budově č.p. 531, která je součástí pozemku parc. č. 827 v katastrálním území Malá Strana, obec Praha, na adrese Praha 5, Vítězná 13, zapsané na LV 506, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „budova“).
- 2) V budově se v 1. nadzemním podlaží nachází nebytový prostor - prostor sloužící podnikání ev. č. 901. Celková podlahová plocha nebytového prostoru činí 181,43 m² (dále jen „předmět nájmu“).

Čl. III Nájemní vztah a účel nájmu

- 1) Pronajímatel přenechává předmět nájmu bližší 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 kavárny Gelateria & Caffetteria**. Využití pro tento účel připouští prodej jídla za podmínky, že v předmětu nájmu nebude teplá kuchyň, pouze přípravná jídel, jako jsou sendviče, sladkosti apod.
- 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 bez výpovědní doby.
- 4) Pronajímatel vyslovuje souhlas, aby na chodníku přilehlém k předmětu nájmu nájemce zřídil za podmínek stanovených vlastníkem a správcem komunikace restaurační zahrádku.

Čl. IV Doba nájmu

- 1) Nájemní vztah se uzavírá na dobu **neurčitou**, s účinností ode dne zveřejnění smlouvy v registru smluv.
- 2) Stav předmětu nájmu je zaznamenán v písemném Protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu.
- 3) Smluvní strany jsou povinny podepsat Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu do 30 (třiceti) dnů od podpisu této smlouvy. 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. V Nájemné

- 1) Smluvní strany si sjednávají za předmět nájmu roční nájemné ve výši 840.000,- Kč (slovy: osm set čtyřicet tisíc korun českých), tj. měsíční nájemné ve výši 70.000,- Kč (slovy: sedmdesát tisíc korun českých). Výše nájemného je sjednána bez DPH.
- 2) Pronajímatel je oprávněn ve druhém a následujících letech trvání nájemního vztahu zvyšovat nájemné o míru inflace, které bylo dosaženo v České republice v předcházejícím kalendářním roce, vždy k prvnímu dni kalendářního měsíce následujícího po oznámení změny výše nájemného nájemci. Mírou inflace se rozumí roční klouzavý průměr změny hladiny spotřebitelských cen v předmětném kalendářním roce. Pro určení míry inflace je určující příslušný index, který bude zveřejněn Českým statistickým úřadem.
- 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, od účinnosti této smlouvy, poskytuje sleva na nájemném ve výši 100 %. Po uplynutí této lhůty bude nájemci účtováno nájemné v plné výši, sjednané v odst. 1 tohoto článku této smlouvy. Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že poskytnutím slevy dle tohoto ujednání považují veškeré nároky nájemce na vyrovnání nákladů vynaložených na předmětné stavební úpravy za vyrovnané.

Čl. VI Služby

- 1) Nájemce je povinen hradit pronajímateli veškeré pronajímatelem poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu, které jsou blíže specifikovány ve Výpočtovém listu, který je Přílohou č. 1 této smlouvy.
- 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 faktury, kterou vystaví společnost zajišťující pro pronajímatele správu předmětu nájmu. Faktura je splatná nejpozději do pátého (5.) dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, za nějž je nájemné hrazeno.
- 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 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 příloženém Výpočtovém listu, který tvoří Přílohu č. 1 k této smlouvě. Případný nedoplatek z celkového vyúčtování jednotlivých služeb bude splatný v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 (čtyř) měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci 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 bezhotovostní platbou příslušné částky na účet pronajímatele vedený u **České spořitelny, a.s., č. účtu: 029022-2000857329/0800, variabilní symbol: 9531901001.**
- 4) Podkladem pro placení peněžitých závazků jsou příslušná ustanovení této smlouvy, včetně jejích příloh.
- 5) V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného nebo služeb po dobu delší než deset (10) pracovních dnů, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení. Smluvní strany si ujednávají, že prodloužení nájmu s úhradou nájemného nebo služeb po dobu delší než 1 (jeden) kalendářní měsíc, považují za hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, 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 nájemce vzniklé na základě této smlouvy jsou splněny okamžikem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

Čl. VIII

Jistota

- 1) Nájemce prohlašuje, že poskytnul pronajímateli jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného v celkové výši **210.000,- Kč** (slovy: dvě stě deset tisíc korun českých) na účet pronajímatele vedený u **České spořitelny, a.s., č. účtu: 029022-2000857329/0800, variabilní symbol: 9531901001.** Doklad o zaplacení jistoty byl nájemcem pronajímateli předložen před podpisem této smlouvy.
- 2) Jistotu dle odstavce 1 tohoto článku poskytl 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 započítal své veškeré pohledávky vůči nájemci plynoucí z nájmu na jistotu složenou nájemcem dle této smlouvy.

- 3) Pro případ čerpání jistoty pronajímatelem dle odstavce 2 tohoto článku se nájemce zavazuje jistotu doplnit na původní výši, a to nejpozději do 30 (třiceti) dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele. Nesplnění této povinnosti nebo nepravdivost prohlášení nájemce učiněné v odst. 1 tohoto článku 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.
- 4) Pronajímatel je povinen vést přesnou evidenci o výši jistoty a na písemnou žádost nájemce mu potvrdit úhradu pohledávek z této jistoty.
- 5) Pokud nebude jistota nebo její část použita k uhrazení závazků nájemce vůči pronajímateli, bude jistota nebo její část nájemci vrácena pronajímatelem nejpozději do 30 (třiceti) dnů poté, kdy skončí nájemní vztah založený touto smlouvou.
- 6) 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 ostatní náklady 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 podmínky, že neužíváním není provádění stavebních úprav nebo obdobné důvody.
- 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.
- 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 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., které definuje povinnosti nájemců v souvislosti s pronajatou věcí.
- 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. Tato povinnost 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, respektive 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 podpisu této smlouvy pojištění na své věci a majetek uvnitř předmětu nájmu a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám. Nesplnění této povinnosti 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.

- 13) 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 zvláště hrubé, které opravňuje pronajímatele vypovědět nájem dle této smlouvy bez výpovědní doby.
- 14) 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. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy se kterékoliv z prohlášení nájemce učiněných v tomto odstavci ukáže jako nepravdivé, má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

Čl. X

Základní 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. 1 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 uzavření této smlouvy stavební práce, které spočívají v úpravách předmětu nájmu za účelem **vybudování kavárny (Gelateria & Caffetteria)**, (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 námitky pronajímatele se nájemce zavazuje respektovat a do dokumentace zapracovat. Lhůta 6 (šesti) měsíců k provedení stavebních prací se prodlužuje o časový úsek, který není v moci nájemce ho ovlivnit, jako je běh příslušných lhůt a prodlení na straně úřadů, prodlení na straně zhotovitele, doba schválení projektu ze strany dotčených osob apod., jakož i doba trvání zásahu vyšší moci.
- 2) Stavební úpravy budou spočívat v provedení rekonstrukce předmětu nájmu dle soupisu prací, který je Přílohou č. 4 této smlouvy schválené pronajímatelem v odhadované výši 2.250.000,- Kč (slovy: dva miliony dvě stě padesát tisíc korun českých).
- 3) Výše všech doložených a prokazatelných účelně vynaložených nákladů, které nájemce vynaložil na stavební úpravy nebytového prostoru, bude prokázána nájemcem pronajímateli na jeho vyžádání po dokončení stavebních úprav kopiemi příslušných dokladů – faktur.
- 4) 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.
- 5) 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 je považováno za zvlášť hrubé porušení této smlouvy a pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- 6) 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.
- 7) 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 nehluké 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.

- 8) 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, tj. Odboru správy majetku Úřadu městské části Praha 5, a to 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 zvlášť 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, platných a účinných v daném čase, 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 této smlouvy, a to ve výši nájmu a v ujednání Čl. XIV odst. 2) této smlouvy, omezujícím pronajímatele v možnosti ukončení této smlouvy.
- 14) Nedokončení stavebních úprav ze strany nájemce do 6 (šesti) měsíců od uzavření této smlouvy s přihlédnutím k prodloužení této doby podle ujednání odst. 1) tohoto článku je považováno za zvlášť hrubé porušení povinností nájemce a pronajímatel je v takovém případě oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- 15) 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.
- 16) 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.
- 17) Nájemce je povinen pro **provoz kavárny Gelateria & Caffetteria**, který je 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

- 18) 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.

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. Tuto povinnost nemá ohledně úprav, které provedl se souhlasem pronajímatele a které jsou ze své povahy určeny k tomu, aby v předmětu nájmu po skončení doby nájmu zůstaly, jako je vybudovaná přípravná, koupelna, apod.

Čl. XIII

Podnájem

- 1) Nájemce je oprávněn přenechat jinému předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. 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.
- 2) Pronajímatel bere na vědomí a dává souhlas k tomu, aby nájemce dal předmět nájmu do podnájmu obchodní korporaci, jejímž jediným společníkem a jediným jednatelem bude nájemce.

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;
 - c) výpovědí pronajímatele z důvodů uvedených v této smlouvě se sjednanou výpovědní dobou nebo bez výpovědní doby dle ujednání této smlouvy; výpovědní doba počne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. V případě ukončení nájemního vztahu bez výpovědní doby je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu;
 - d) odstoupením od této smlouvy z důvodů uvedených v této smlouvě nebo v občanském zákoníku. Odstoupení od této smlouvy musí být v každém případě provedeno písemně a prokazatelně doručeno druhé smluvní straně; odstoupení od smlouvy se nedotýká nároku na náhradu škody a smluvní pokuty; účinky každého odstoupení od smlouvy nastávají okamžikem doručení písemného projevu vůle odstoupit od této smlouvy druhé smluvní straně; účinky odstoupení se týkají sjednaného plnění, které k okamžiku odstoupení dosud není splněno a závazek založený touto smlouvou zaniká od okamžiku odstoupení.

- 2) Smluvní strany se dohodly, že z důvodu nájemcem vynaložené počáteční investice na rekonstrukci předmětu nájmu dle Čl. XI. této smlouvy nebude smlouva pronajmatelem ukončena odstoupením nebo podáním výpovědi před uplynutím 3 (slovy: tři) let nájmu, vyjma výpovědi či odstoupení z důvodu hrubého či zvlášť 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, na které je dle ujednání smlouvy povinna písemnosti přijímat.
- 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

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 08.04.2024 do 07.05.2024.

Čl. XVI

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 třiceti (30) dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou, které provede Městská část Praha 5. Smluvní strany berou na vědomí, že zveřejnění 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. 27/794/2024 ze dne 22.07. 2024.

Čl. XVII

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) Vzájemná práva a povinnosti výslovně neupravené v této smlouvě se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dále platnými právními předpisy.

- 3) Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
- 4) Tato smlouva byla sepsána v 6 (šesti) 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 4 (čtyřech) vyhotoveních obdrží pronajímatel.
- 5) V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení této smlouvy.
- 6) Nedílnou součástí této smlouvy tvoří přílohy:
 - Příloha č. 1 - Výpočtový list s rozpisem jednotlivých služeb se stanovením výše záloh,
 - Příloha č. 2 - Schéma nebytového prostoru,
 - Příloha č. 3 - Výpis ze živnostenského rejstříku nájemce,
 - Příloha č. 4 – Soupis prací.
- 7) 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:

24. 07. 2024



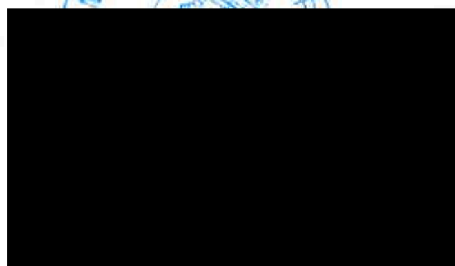
Městská část Praha 5
Mgr. Radka Šimková, starostka
pronajímatel

V Praze dne:



Giovanni Piscicelli Taeggi

nájemce



Výpočtový list platný od 07.2024

| Uživatel | |
|------------------|----------------------------|
| Jméno | Giovanni Piscicelli Taeggi |
| IČO | 02436558 |
| DIČ | |
| Plátce DPH | Ne |
| Bankovní spojení | |
| Mobil | |
| e-mail | |

| | |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| Bankovní spojení pronajímatele | 029022-2000857329/0800 |
| Variabilní symbol | 9531901001 |
| Nebytový prostor | prodejna |
| Číslo prostoru | 901 |
| Smlouva | |
| Splatnost | 05.08.2024 |
| Doba placení | Měsíční |
| Druh vztahu | Nájemce |
| Výpočet nájemného | Smluvní |
| Topení | Etážové topení - plyn |
| Podlaží | 1 |
| Tech. stav | |
| Adresa prostoru | Vítězná 531/13 15000 PRAHA 5 |
| Platnost smlouvy | Od 01.07.2024 na dobu neurčitou |
| Podání výpovědi | |
| Penalizace | Sankce dle NOZ + Smluvní pokuta 0,25% |
| Počet osob | 2 |
| Roční nájemné | 840 000,00 |
| Směrné číslo | |
| Výtah | N |
| Počet místností | 1 |

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

| Položka | Částka Kč | Výpočet | Os. | Platba |
|------------------------|-----------|---------------------|-----|-----------------|
| Nájemné | 70 000,00 | V Dohoda za prostor | | Platební příkaz |
| Vodné stočné | 2 000,00 | S Stanoveno | | Platební příkaz |
| Nájemné celkem | 70 000,00 | | | |
| Služby celkem | 2 000,00 | | | |
| Měsíční předpis celkem | 72 000,00 | | | |
| Platební příkaz | 72 000,00 | | | |

Rozpis místností

| Místnost | Topení | Celk. m2 | Podíl m2 | TUV m2 | Teplo m2 | Nájem m2 |
|----------|----------------|----------|----------|--------|----------|----------|
| Prodejna | Lokální - plyn | 181,43 | 181,43 | 0,00 | 0,00 | 181,43 |
| Celkem | | 181,43 | 181,43 | 0,00 | 0,00 | 181,43 |

Rozpis vybavení prostoru

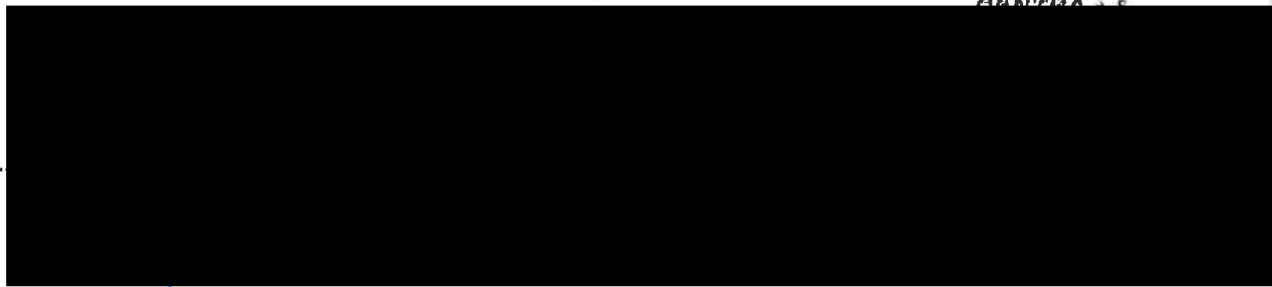
| Název | Výr. číslo | Pořizeno | Počet | Cena Kč | Opot. % | Za měsíc Kč |
|---------------|-----------------|------------|-------|---------|---------|-------------|
| Plynový kotel | 030030649200100 | 10.11.2015 | 1 ks | 0,00 | 10,00 | 10,00 |
| Vodoměr SV | 50283 | 01.01.2018 | 1 ks | 463,50 | 20,00 | 5,00 |
| Celkem | 2017-070625 | | | | | 15,00 |

Seznam osob

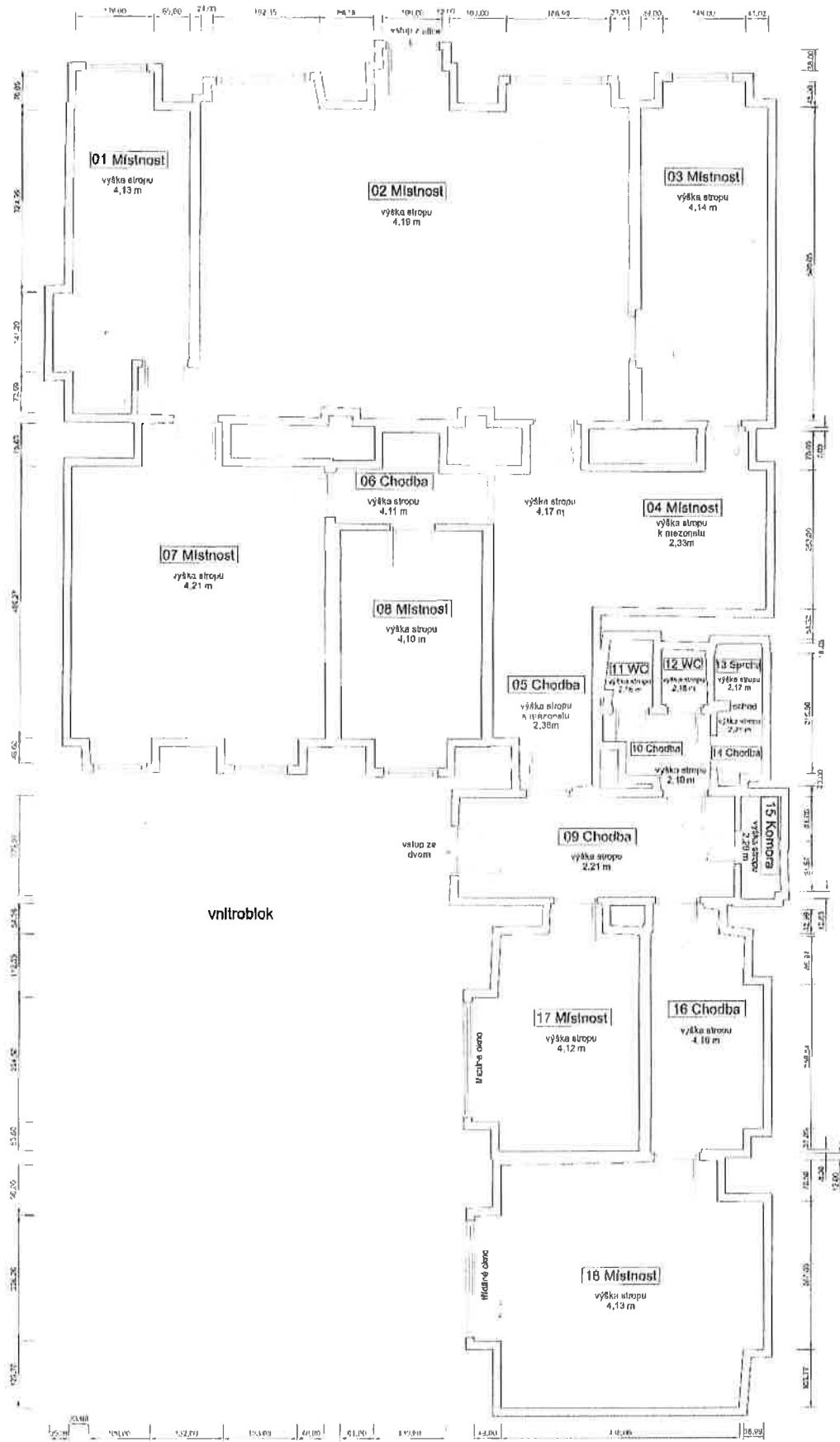
| Jméno | Dat. nar. | Popis | Evidován(n) od - do | Trvale hláš. od - do | Poznámka |
|----------------------------|-----------|---------|---------------------|----------------------|----------|
| Giovanni Piscicelli Taeggi | | Nájemce | 01.07.2024 | | |

Poznámka:

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Sankce dle NOZ + Smluvní pokuta 0,25%" dle nájemní smlouvy.



Priloha č. 2



| | | |
|--|----------------------------------|-----------------|
| KONTAKT APLIKACE Exact Control System a.s. . Papřenská 113/3, Praha 6, 160 00 | | |
| ADRESA OBJEKTU Vítězná 530/11 | POKROČILÉ ČÍSLO 1704-05-01-01 | |
| VÝKRES Půdorys 1NP (lékárna) | FORMÁT A3 | MĚŘÍTKO 1:75 |

Výpis z veřejné části živnostenského rejstříku

Platnost k 23.07.2024 09:55:45

Jméno a příjmení:

Datum narození:

Občanství:

Adresa sídla:

Identifikační číslo osob:

Živnostenské oprávnění č. 1

Předmět podnikání:

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Obory činnosti:

Poskytování služeb pro zemědělství, zahradnictví, rybníkářství, lesnictví a myslivost
Činnost odborného lesního hospodáře a vyhotovování lesních hospodářských plánů a osnov

Diagnostická, zkušební a poradenská činnost v ochraně rostlin a ošetřování rostlin, rostlinných produktů, objektů a půdy proti škodlivým organismům přípravky na ochranu rostlin nebo biocidními přípravky

Nakládání s reprodukčním materiálem lesních dřevin

Chov zvířat a jejich výcvik (s výjimkou živočišné výroby)

Úprava nerostů, dobývání rašeliny a bahna

Výroba potravinářských a škrobářenských výrobků

Pěstitelské pálení

Výroba krmiv, krmných směsí, doplňkových látek a premixů

Výroba textilií, textilních výrobků, oděvů a oděvních doplňků

Výroba a opravy obuvi, brašnářského a sedlářského zboží

Zpracování dřeva, výroba dřevěných, korkových, proutěných a slaměných výrobků

Výroba vlákniny, papíru a lepenky a zboží z těchto materiálů

Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce

Výroba, rozmnožování, distribuce, prodej, pronájem zvukových a zvukově-obrazových záznamů a výroba nenahraných nosičů údajů a záznamů

Výroba koksu, surového dehtu a jiných pevných paliv

Výroba chemických látek a chemických směsí nebo předmětů a kosmetických přípravků

Výroba hnojiv

Výroba plastových a pryžových výrobků

Výroba a zpracování skla

Výroba stavebních hmot, porcelánových, keramických a sádrových výrobků

Výroba brusiv a ostatních minerálních nekovových výrobků

Broušení technického a šperkového kamene

Výroba a hutní zpracování železa, drahých a neželezných kovů a jejich slitin

Výroba kovových konstrukcí a kovodělných výrobků

Umělecko-řemeslné zpracování kovů

Povrchové úpravy a svařování kovů a dalších materiálů

Výroba měřicích, zkušebních, navigačních, optických a fotografických přístrojů a zařízení

Výroba elektronických součástí, elektrických zařízení a výroba a opravy elektrických strojů, přístrojů a elektronických zařízení pracujících na malém napětí

Výroba neelektrických zařízení pro domácnost

Výroba strojů a zařízení

Výroba motorových a přípojných vozidel a karoserií

Stavba a výroba plavidel

Výroba, vývoj, projektování, zkoušky, instalace, údržba, opravy, modifikace a konstrukční změny letadel, motorů letadel, vrtulů, letadlových částí a zařízení a leteckých pozemních zařízení

Výroba drážních hnacích vozidel a drážních vozidel na dráze tramvajové, trolejbusové a lanové a železničního parku

Výroba jízdních kol, vozíků pro invalidy a jiných nemotorových dopravních prostředků
Výroba a opravy čalounických výrobků
Výroba, opravy a údržba sportovních potřeb, her, hraček a dětských kočárků
Výroba zdravotnických prostředků
Výroba a opravy zdrojů ionizujícího záření
Výroba školních a kancelářských potřeb, kromě výrobků z papíru, výroba bižuterie, kartáček a konfekčního zboží, deštníků, upomínkových předmětů
Výroba dalších výrobků zpracovatelského průmyslu
Provozování vodovodů a kanalizací a úprava a rozvod vody
Nakládání s odpady (vyjma nebezpečných)
Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti
Sklenářské práce, rámování a paspartování
Zprostředkování obchodu a služeb
Velkoobchod a maloobchod
Zastavárenská činnost a maloobchod s použitým zbožím
Údržba motorových vozidel a jejich příslušenství
Potrubní a pozemní doprava (vyjma železniční a silniční motorové dopravy)
Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě
Zasílatelství a zastupování v celním řízení
Ubytovací služby
Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály
Činnost informačních a zpravodajských kanceláří
Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
Pronájem a půjčování věcí movitých
Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
Projektování pozemkových úprav
Příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce
Projektování elektrických zařízení
Výzkum a vývoj v oblasti přírodních a technických věd nebo společenských věd
Testování, měření, analýzy a kontroly
Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
Návrhářská, designerská, aranžérská činnost a modeling
Fotografické služby
Překladatelská a tlumočnická činnost
Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
Provozování cestovní agentury a průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu
Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti
Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí
Provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti
Praní pro domácnost, žehlení, opravy a údržba oděvů, bytového textilu a osobního zboží
Poskytování technických služeb
Opravy a údržba potřeb pro domácnost, předmětů kulturní povahy, výrobků jemné mechaniky, optických přístrojů a měřidel
Poskytování služeb osobního charakteru a pro osobní hygienu
Poskytování služeb pro rodinu a domácnost
Výroba, obchod a služby jinde nezařazené

Druh živnosti: Ohlašovací volná
Vznik oprávnění: 11.12.2013
Doba platnosti oprávnění: na dobu neurčitou

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: Úřad městské části Praha 5

Ministerstvo průmyslu a obchodu osvědčuje, že údaje uvedené v tomto výpise jsou k datu platnosti výpisu zapsány v živnostenském rejstříku.

Příloha č. 4 – Soupis prací

- Kompletní odstranění SDK a dlažby, která bude nahrazena novou dlažbou
- Stěny budou očištěny a dle jejich stavu po odkrytí ponechány či opraveny
- V prostoru vzniknou nové toalety pro zákazníky
- Stávající koupelna zůstane zachována pro zaměstnance
- V zadní části prostor bude sklad, podlaha bude vyměněna a stěny nově natřeny
- Ve vstupním prostoru bude proveden sdk podhled
- V hlavním prodejním prostoru vznikne pult pro gastro - bude dotažena voda a odpad
- Dojde ke kompletní výměně elektrických rozvodů
- Dle požadavků hygieny bude mít prostor nucený odtah, pravděpodobně do komínového tělesa, pokud bude umožněno

