

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání **č. 2024/0492/OSM.DOBCH**

uzavřená na základě dohody smluvních stran podle ustanovení § 2302 a násl. zákona
č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

PRONAJÍMATEL: **Městská část Praha 8**
se sídlem: Zenklova 1/35, 180 00 Praha 8 – Libeň
IČO: 00063797
DIČ: CZ00063797
bankovní spojení: XXXXXXXXXX
číslo účtu: XXXXXXXXXX
zastoupený: Radomírem Nepilem, místostarostou
(dále jen „**Pronajímatel**“)

NÁJEMCE: **DAMAS s.r.o.**
se sídlem: Perunova 1109/8, 130 00 Praha 3 – Vinohrady
IČO: 21361029
zapsaný v obch. rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 400745
zastoupený: Andrea Axel Sirtori, jednatelem
e-mail: andrea.axel92@gmail.com
ID DS: mhsy32a
(dále jen „**Nájemce**“)

(dále společně jen „**Smluvní strany**“ a jednotlivě „**Smluvní strana**“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je požívatelem-oprávněným z věcného břemene Prostorů (jak je tento pojem definován níže) situovaných v budově č. p. 116, která je součástí pozemku parc. č. 469, v k. ú. Karlín, na adrese Thámova 30, Praha 8 (dále jen „**Nemovitost**“).
- 1.2. Pronajímatel dále prohlašuje, že Prostory jsou z hlediska stavebnětechnického uspořádání a funkčního určení způsobilé sloužit pro výkon Podnikatelské činnosti (jak je tento pojem definován níže) (dále jen „**Povolené užívání**“).
- 1.3. Pronajímatel přenechává Prostory Nájemci tak, aby je mohl využívat ke stanovenému účelu v rámci Povoleného užívání, a Nájemce se zavazuje užívat Prostory v souladu s podmínkami této smlouvy.

Článek II. Definice pojmů

Smluvní strany se dohodly, že níže uvedené pojmy budou mít následující význam:

- a) Nemovitostí se rozumí nemovitost uvedená v odst. 1. 1. této smlouvy;
- b) Prostory se rozumí soubor místností tvořících jednotku č. 502, o celkové výměře 91,38 m², nacházející se v I. nadzemním podlaží Nemovitostí, které (i) jsou vzhledem ke své povaze, stavebnětechnickému určení a užitným vlastnostem způsobilé sloužit k provozování gastronomického provozu a (ii) jsou předmětem nájmu podle této smlouvy;
- c) Podnikatelskou činností se rozumí provozování činností Nájemcem v rozsahu jeho povoleného předmětu podnikání v Prostorech v souladu s podmínkami této smlouvy; doklad (výpis z obchodního rejstříku) osvědčující rozsah Podnikatelské činnosti Nájemce tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy;
- d) Nájemným se rozumí úplata za užívání Prostorů placenou Nájemcem ve prospěch Pronajímatele, jejíž výše je uvedena v odst. 5.1. této smlouvy;
- e) Službami se rozumí zajištění poskytování plnění v souvislosti s užíváním Prostorů a zahrnující zejména dodávku studené vody a odvádění odpadních a srážkových vod kanalizací, dodávku tepla, provoz výtahu, úklid a osvětlení společných prostorů, pojistné za Nemovitost, konkrétní vymezení Služeb je uvedeno v evidenčním listu, jenž je Přílohou č. 2 této smlouvy;
- f) Účtem Pronajímatele se rozumí běžný účet Pronajímatele č. [REDAKCE] vedený u společnosti [REDAKCE] případně jiný účet, který Pronajímatel Nájemci písemně sdělí;
- g) Dnem uzavření se rozumí den podpisu této smlouvy všemi Smluvními stranami;
- h) Občanským zákoníkem se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Článek III. Předmět smlouvy

- 3.1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat Nájemci do nájmu a užívání Prostory spolu se všemi právy a povinnostmi s tím spojenými a Nájemce se zavazuje pronajaté Prostory v rámci Povoleného užívání užívat v souladu s účelem a podmínkami této smlouvy a hradit sjednané Nájemné a další sjednaná plnění.
- 3.2. Pronajímatel výslovně souhlasí s tím, aby měl Nájemce, pokud se tak rozhodne, na adrese Nemovitostí (v pronajatých Prostorech) umístěnu svoji provozovnu.

Článek IV. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu neurčitou, počínaje prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž došlo k nabytí účinnosti této smlouvy.

Článek V. Nájemné a platební podmínky

- 5.1. Nájemné je stanoveno na základě dohody Smluvních stran a činí částku ve výši **160.000 Kč** (slovy: jedno sto šedesát tisíc korun českých) měsíčně. Nájemce prohlašuje, že není plátcem DPH. Pronajímatel neúčtuje k Nájemnému DPH v zákonné výši. V případě, že se Nájemce stane plátcem DPH, je Pronajímatel oprávněn účtovat k nájemnému DPH v zákonné výši. Nájemce je povinen Pronajímateli tuto změnu písemně oznámit nejpozději do deseti (10) dnů od právní moci příslušného rozhodnutí finančního úřadu o registraci Nájemce k DPH. Dojde-li ze strany Nájemce k porušení oznamovací povinnosti, náleží Pronajímateli smluvní pokuta ve výši 30.000 Kč.
- 5.2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímateli vzniká nárok na úhradu Nájemného za každý, byť jen započatý měsíc užívání Prostorů ze strany Nájemce bez ohledu na to, zda Nájemce bude Prostory užívat až do konce předmětného kalendářního měsíce.
- 5.3. Nájemce platí Nájemné měsíčně a je splatné každého 5. dne příslušného kalendářního měsíce. Dnem uskutečnění dílčího zdanitelného plnění je první den každého kalendářního měsíce. Daňovým dokladem je splátkový kalendář, který Pronajímatel vystaví a doručí Nájemci po uzavření této smlouvy a následně po každé změně ve výši úhrad, provedené za podmínek stanovených v této smlouvě.
- 5.4. Nájemné bude Nájemcem hrazeno bezhotovostním převodem peněžních prostředků na Účet Pronajímatele. Variabilní symbol platby bude uveden na evidenčním listu, který je Přílohou č. 2 této smlouvy.
- 5.5. Pro účely této smlouvy se splněním závazku rozumí okamžik, kdy budou peněžní prostředky ve výši odpovídající částce Nájemného připsány ve prospěch Účtu Pronajímatele.
- 5.6. V případě, že Nájemce nezaplatí Nájemné v termínu splatnosti, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká nárok Pronajímatele na náhradu škody.
- 5.7. Nájemce se zavazuje splnit požadavek Pronajímatele na složení peněžních prostředků k zajištění Nájemného, smluvních pokut, příslušenství pohledávek a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Prostorů a k úhradě jiných závazků v souvislosti s nájmem, a to ve výši 480.000 Kč (slovy: čtyři sta osmdesát tisíc korun českých) (dále jen „Jistota“). Částka nepodléhá DPH. Nájemce složí Jistotu převodem na Účet Pronajímatele před předáním Prostorů. Složení Jistoty je podmínkou pro předání Prostorů Nájemci.

- 5.8. Po skončení nájmu se Pronajímatel zavazuje vrátit Nájemci Jistotu, pokud finanční prostředky nebyly Pronajímatelem oprávněně čerpány, případně došlo-li k čerpání finančních prostředků, jejich zbývající část, a to nejpozději do dvou měsíců po skončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou. Smluvní strany se dohodly, že Jistota nebude nijak úročena.
- 5.9. V případě trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou v období přesahujícím do dalšího kalendářního roku zvyšuje se Nájemné každoročně vždy od 1. ledna o částku odpovídající procentní sazbě indexu meziročního růstu spotřebitelských cen, který je Českým statistickým úřadem vyhlášen za každý uplynulý kalendářní rok (dále jen „**Index**“), počínaje Indexem za rok 2024 (dále jen „**Zvýšené platby**“). Nájemce je povinen doplatit rozdíl způsobený Zvýšenými platbami oproti původní výši těchto plateb za období od 1. ledna příslušného roku do třiceti dnů ode dne písemného oznámení Pronajímatele o zvýšení těchto plateb dle tohoto odstavce.

Článek VI. Úhrada za Služby

- 6.1. Po skončení kalendářního roku, nejpozději do 30. 6. roku následujícího bude provedeno vyúčtování skutečných nákladů na plnění poskytovaná s užíváním Prostorů na základě daňových dokladů vystavených dodavatelí (poskytovateli) těchto Služeb. Případný přeplatek či nedoplatek se zavazují Smluvní strany vypořádat (zaplatit nedoplatek/vrátit přeplatek) bez zbytečného odkladu. Záloha na Služby je splatná spolu s Nájemným, nebude-li mezi Smluvními stranami dohodnuto jinak.
- 6.2. Dodávku plynu a elektrické energie si Nájemce zajistí samostatně na základě zvláštních smluv s dodavatelí těchto energií a bude je hradit přímo jejich dodavatelům. Osazení Prostorů plynoměrem při převzetí a jeho demontáž při předání Prostorů zajistí na vlastní náklady Nájemce.
- 6.3. Výši záloh na Služby je Pronajímatel oprávněn jednostranně upravit podle (i) skutečné či předpokládané spotřeby v závislosti na vývoji cen za Služby či (ii) dojde-li ke změně skutečností rozhodných pro výpočet výše úhrady za Služby anebo (iii) dojde-li ke změně příslušných cenových předpisů.

Článek VII. Povinnosti Nájemce

Nájemce je povinen zejména:

- a) užívat Prostory jako řádný hospodář v souladu s účelem této smlouvy a chránit je před poškozením, zničením či znehodnocením;
- b) platit řádně a včas Nájemné a zálohy na Služby;

- c) provádět na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy Prostorů a udržovat je řádném provozuschopném stavu; rozsah případné finanční spoluúčasti Nájemce na úhradě nákladů nad rámec drobných oprav (do 1.000 Kč na jednu opravu) Prostorů či jejich vnitřního zařízení a nákladů spojených s mimořádnou údržbou Prostorů bude stanoven dohodou Smluvních stran pro každý konkrétní případ;
- d) zajistit na svůj náklad provádění pravidelných či předepsaných kontrol, revizí a zkoušek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených (společných) technických zařízení umístěných v Prostorech v souladu s platnými právními předpisy a závaznými technickými normami, včetně vybavení provozovny hasičskými přístroji; Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje, přístroje a zařízení byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a využívány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jakékoli škodě způsobené v důsledku nevhodné manipulace; revize, zkoušky a kontroly Nájemcem do Prostorů vnesených věcí zajišťuje a hradí sám Nájemce; Nájemce je povinen kdykoli na výzvu Pronajímatele předložit doklady o plnění v tomto odstavci sjednaných povinností;
- e) dodržovat na své náklady a odpovědnost bezpečnostní předpisy, zejména předpisy k zajištění požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a za tím účelem kontrolovat stav Prostorů, vybavit je veškerým povinným příslušenstvím nebo součástmi a dodržovat hygienické předpisy a předpisy týkající se nakládání, třídění a likvidace odpadů;
- f) nezasahovat bez právem uznaného důvodu či nad míru přiměřenou poměrům do práv třetích osob, které vlastní, příp. užívají jiné prostory v Nemovitosti;
- g) oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli jakékoli podstatné změny týkající se předmětu nájmu, tj. Prostorů a jejich užívání, a to jak zapříčiněním Nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen neprodleně oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést a umožnit jejich provedení; v opačném případě odpovídá za škodu vzniklou nesplněním povinností;
- h) oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli potřebu těch oprav v Prostorech, které má nést Pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
- i) odstranit na svůj náklad závady, následky znečištění či poškození Prostorů či společných prostorů (částí) Nemovitosti, které způsobil Nájemce. Nestane-li se tak, je Pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění Nájemce odstranit takové závady, následky znečištění či poškození sám a požadovat od Nájemce náhradu účelně vynaložených nákladů;
- j) po skončení nájmu Prostory bez zbytečného odkladu vyklidit a vyklizené je předat Pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení;
- k) umožnit přes Prostory průchod pracovníkům, kteří provádějí údržbu a opravy střechy atp.;

- l) hradit Pronajímateli případné náklady spojené se zvláštní povahou jeho Podnikatelské činnosti; případnou ostrahu Prostorů a pojištění věcí vnesených do Prostorů si Nájemce může zajistit na vlastní náklady;
- m) neprodleně si smluvně zajistit svoz, třídění a odstraňování komunálních odpadů vznikajících z Podnikatelské činnosti Nájemce (papír, plast, sklo, nápojové kartony, jedlý olej, gastroodpad, nebezpečné složky komunálního odpadu atd.) na vlastní náklady a smlouvu o zajištění této služby předložit Pronajímateli nejpozději do 30 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy;
- n) předem písemně oznámit Pronajímateli, že pro účely Povoleného užívání se budou v Prostorech nacházet věci, vybavení či přístroje ve vlastnictví osob odlišných od osoby Nájemce včetně seznamu předmětných věcí a jejich vlastníků, v opačném případě platí, že všechny věci, vybavení či přístroje v Prostorech vlastní Nájemce; toto neplatí pro věci klientů Nájemce (např. po dobu návštěvy odložené oděvy, deštníky atp.).

Článek VIII.

Povinnosti Pronajímatele

Pronajímatel je povinen zejména:

- a) zajistit řádný a nerušený výkon užívacích práv Nájemce po celou dobu trvání této smlouvy tak, aby bylo možno dosáhnout účelu této smlouvy;
- b) zajistit plynulou dodávku Služeb; Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel nenese jakoukoli odpovědnost v souvislosti s přerušением dodávky Služeb, jestliže k přerušení dodávky došlo (i) v důsledku nepředvídatelné překážky, která nastala nezávisle na vůli Pronajímatele a brání mu dočasně ve splnění povinnosti anebo (ii) v důsledku případu vyšší moci nebo jiné podobné mimořádné události;
- c) zajistit pořádek, čistotu a řádnou údržbu přístupových chodeb/schodiště či jiných společných prostorů a zařízení Nemovitosti, které přísluší nebo jsou součástí užívání Prostorů.

Článek IX.

Právo kontroly

- 9.1. Pronajímatel (nebo osoba pověřená Pronajímatelem) je oprávněn vstoupit do Prostorů po předchozím oznámení Nájemci (nejméně dva pracovní dny předem) v pracovních dnech v běžných provozních hodinách Nájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění předepsaných kontrol a revizí, jestliže je to zapotřebí. Toto právo Pronajímatele nesmí nad míru běžnou zasahovat do práva Nájemce užívat nerušeně Prostory. Shora uvedeným zůstává nedotčeno oprávnění Pronajímatele vstoupit do pronajatých Prostorů ve výjimečných případech i mimo stanovenou dobu bez přítomnosti Nájemce nebo jím

pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná neodkladná skutečnost.

- 9.2. Opustí-li Nájemce Prostory takovým způsobem, že lze mít důvodně za to, že je již nehodlá užívat, příp. dojde-li k naplnění některého z níže v tomto odstavci sjednaných předpokladů dokládajících vůli Nájemce neužívat nadále Prostory, je Pronajímatel oprávněn Prostory zpřístupnit, a to i odvrtním a výměnou zámků či zámkových vložek a/nebo překonáním jakýchkoli jiných zábran a/nebo jakýmkoli jiným způsobem umožňujícím bezproblémový vstup Nájemce či jím pověřených osob do Prostorů. Pronajímatel je oprávněn zabezpečit následně Prostory takovým způsobem, který znemožní jejich další užívání jakýmkoli osobám vyjma případného dočasného zpřístupnění Prostorů Nájemci za účelem jejich vyklizení. Platí, že veškeré věci nacházející se v Prostorech byly ze strany Nájemce bez dalšího opuštěny a Nájemce si je vědom, že Pronajímatel je oprávněn k postupu dle ujednání v čl. XII. této smlouvy. Smluvní strany dále sjednávají, že pokud dluh Nájemce z jakéhokoli titulu vůči Pronajímateli přesáhne pětinasobek měsíčního Nájemného a/nebo Nájemce po dobu delší dvou měsíců nijak nereaguje na sdělení či výzvy Pronajímatele nebo jím pověřených osob zasláné mu na e-mail či do datové schránky uvedené v záhlaví této smlouvy a/nebo Pronajímatelem bude zjištěno, že ze strany dodavatele elektrické energie došlo k přerušení její dodávky do Prostorů (demontáž elektroměru) a/nebo Prostory nebudou řádně označeny jako provozovna Nájemce dle příslušných zákonných ustanovení, platí bez dalšího, že Nájemce Prostory nehodlá dále užívat.

Článek X.

Stavební úpravy

- 10.1. Nájemce je oprávněn provádět jakékoli stavební či jiné úpravy trvalého charakteru týkající se Prostorů pouze na základě výslovného, předchozího a písemného souhlasu Pronajímatele. Součástí takového souhlasu bude i výslovná specifikace takových úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak bude předložen v žádosti Nájemce.
- 10.2. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny a úpravy zasahující do stavební podstaty (konstrukčních prvků) Prostorů či jakékoli společné části Nemovitosti, podstatně měnící vzhled předmětu nájmu či pevná instalace jakýchkoli zařízení.

Článek XI.

Správa Prostorů

- 11.1. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel nebo příslušné společenství vlastníků jednotek jsou oprávněni (alespoň v rozsahu níže uvedeném) pověřit výkonem svých práv a povinností vyplývajících z nájmu Prostorů třetí osobu (dále jen „**Správce**“).

- 11.2. Správce bude obstarávat jménem a na účet Pronajímatele zejména výkon následujících činností (plnění):
- a) roční zúčtování (vyúčtování) záloh na Služby a vyrovnání případných přeplatků a nedoplatků z vyúčtování;
 - b) vymáhání plateb Nájemného;
 - c) provádění oprav, údržby či jakýchkoli úprav Prostorů;
 - d) provádění předepsaných kontrol, revizí či zkoušek technických a jiných zařízení v Prostorech.
- 11.3. Nájemce bere na vědomí, že správcem je s výhradou budoucího písemného oznámení změny ze strany Pronajímatele společnost Osmá správa majetku a služeb a.s., IČO: 04650522.

Článek XII.

Vyklizení a předání Prostorů

- 12.1. Nájemce je povinen Prostory vyklidit a vyklizené Prostory odevzdat Pronajímateli do pěti (5) pracovních dnů ode dne skončení nájmu, nebude-li mezi Smluvními stranami dohodnuto jinak, a to ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k provedeným úpravám dle čl. X. této smlouvy a obvyklému opotřebení. Stav Prostorů bude popsán, případně fotograficky zdokumentován, v písemném předávacím protokolu.
- 12.2. O předání Prostorů sepiší Smluvní strany předávací protokol. Při předání Prostorů Smluvní strany písemně v předávacím protokolu zachytí aktuální stav veškerých měřidel zaznamenávajících spotřebu vody, elektrické energie a dalších médií, existují-li takové.
- 12.3. Smluvní strany se dohodly, že případnou úplatu za spotřebovaná média a energie dle předchozí věty uhradí za období do dne předání Prostorů uvedeného v předávacím protokolu včetně Nájemce. Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli veškerou nezbytnou součinnost k přehlášení smluv o odběru elektrické energie a případně dalších médií dle potřeby Pronajímatele.
- 12.4. Pokud Nájemce nedodrží povinnosti sjednané v tomto článku, případně dojde k opuštění Prostorů či naplnění předpokladu některého z předpokladů dokládajících vůli Nájemce neuzívat nadále Prostory ve smyslu odst. 9.2. této smlouvy je Pronajímatel oprávněn zajistit na náklady a nebezpečí Nájemce vyklizení těchto Prostorů, a to kdykoliv po uplynutí jednoho týdne ode dne, kdy povinnost předání Prostorů vznikla, resp. ode dne, kdy budou splněny podmínky sjednané v odst. 9.2. této smlouvy. Smluvní strany pro takový případ sjednávají, že věci nacházející se Prostorech jsou

věcmi opuštěnými a Pronajímatel je oprávněn naložit s nimi jako s odpadem, případně si je může přivlastnit ve smyslu ustanovení § 1045 odst. 1 Občanského zákoníku.

- 12.5. Pronajímatel má vůči Nájemci nárok na úplatu odpovídající výši sjednaného Nájemného a skutečně spotřebovaných Služeb až do úplného vyklizení Prostorů.

Článek XIII.

Podnájem Prostorů

Nájemce není oprávněn přenechat Prostory nebo jakoukoli jejich část do podnájmu, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas Pronajímatele.

Článek XIV.

Ukončení smlouvy

- 14.1. K ukončení platnosti této smlouvy (jakož i právního vztahu z ní vyplývajícího) dochází pouze následujícími způsoby uvedenými v této smlouvě, příp. Občanském zákoníku:
- a) dohodou Smluvních stran;
 - b) výpovědí smlouvy kteroukoli ze Smluvních stran;
 - c) odstoupením od smlouvy.
- 14.2. Smluvní strany mohou uzavřít písemnou dohodu o ukončení právního vztahu založeného touto smlouvou ke dni stanovenému v takové dohodě.
- 14.3. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni kdykoli písemně vypovědět nájem, a to i bez uvedení důvodu na základě písemného oznámení o ukončení smlouvy adresovaného druhé smluvní straně. Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi jejímu adresátovi. Výpověď musí mít písemnou formu.
- 14.4. Poruší-li Nájemce hrubě některou ze svých povinností, je Pronajímatel oprávněn k podání výpovědi, přičemž výpovědní doba činí jeden (1) měsíc a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi jejímu adresátovi. Výpověď musí mít písemnou formu. Za hrubé porušení povinností se považuje každé jednotlivé porušení povinnosti Nájemce sjednaného v této smlouvě vyjma zvlášť hrubých porušení, jež jsou uvedena v následujícím odstavci.
- 14.5. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy pro zvlášť hrubé porušení povinností ze strany Nájemce, např. ocitne-li se Nájemce v prodlení s úhradou jakéhokoli plnění ve prospěch Pronajímatele delším než 30 dnů; provede-li Nájemce jakékoli stavební či jiné úpravy trvalého charakteru týkající se Prostorů bez výslovného předchozího písemného souhlasu Pronajímatele; přenechá-li Nájemce Prostory nebo jakoukoli jejich část do podnájmu, aniž by k tomu obdržel předchozí písemný a výslovný souhlas Pronajímatele atp. Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od této smlouvy, bude-li rozhodnuto o tom, že Nájemce je v úpadku a/nebo bude-li rozhodnuto

o likvidaci Nájemce a/nebo bude-li Nájemce evidován coby nespolehlivý plátcce DPH a/nebo dojde-li k naplnění jakéhokoli z předpokladů, že Nájemce Prostory opustil nebo je nehodlá užívat ve smyslu odst. 9.2. této smlouvy.

Článek XV.

Doručování

- 15.1. Pokud není stanoveno jinak, každé oznámení, pokyn, výzva, sdělení, potvrzení nebo jakékoli jiné oznámení, jež má být podle této smlouvy učiněno, se bude považovat za řádně učiněné, jestliže bude učiněno písemně, podepsáno oprávněným zástupcem odesílatele a doručeno osobně, kurýrem, e-mailem či doporučenou poštou s doručenkou či odesláno do datové schránky adresáta a zasláno na výše uvedené adresy, nebo na jiné adresy, jež mohou Smluvní strany ve formě oznámení podle tohoto odstavce oznámit druhé Smluvní straně. Neoznámení změny adresy některou ze Smluvních stran nemůže být k tíži druhé Smluvní straně (odesílateli).
- 15.2. Jakékoliv oznámení podle tohoto odstavce bude považováno za doručené:
- a) dnem fyzického předání oznámení, je-li oznámení zasíláno prostřednictvím kurýra či osobně, resp. dnem, kdy bylo odmítnuto převzetí; nebo
 - b) dnem odeslání se zpětným potvrzením takového odeslání, je-li oznámení zasíláno prostřednictvím e-mailu, resp. dnem, kdy zpětné potvrzení bylo neoprávněně odmítnuto; nebo
 - c) dnem doručení potvrzeným na doručence, je-li oznámení zasíláno doporučenou poštou, resp. desátým dnem ode dne podání na poště, nebyla-li zásilka přes poštovní výzvu vyzvednuta; nebo
 - d) dnem dodání do datové schránky adresáta.

Článek XVI.

Závěrečná ustanovení

- 16.1. Tato smlouva nabývá platnosti Dnem uzavření a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o registru smluv**“).
- 16.2. Tato smlouva je vyhotovena v počtu čtyřech (4) stejnopisů s platností originálu, z nichž 3 vyhotovení obdrží Pronajímatel a 1 vyhotovení Nájemce. Řádně podepsané stejnopisy mají stejnou platnost a závaznost.
- 16.3. Smluvní strany tímto výslovně souhlasí a potvrzují, že pro účely této Smlouvy se nepoužijí následující ustanovení § 1766, § 1899, § 1977, § 1978, § 1979, § 2000, § 2002, § 2208, § 2210 odst. 3, § 2212 odst. 2, § 2219 odst. 2, § 2220 odst. 1 poslední věta, § 2227, § 2230 odst. 1, § 2232, § 2233 odst. 2, § 2287 Občanského zákoníku, a veškerá

ustanovení právních předpisů, která jsou fakticky vyloučena dohodou Smluvních stran obsaženou v této smlouvě. V případě nahrazení uvedených předpisů budou vyloučena ustanovení nových předpisů, která se svým významem s uvedenými ustanoveními shodují. Smluvní strany dále výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2315 Občanského zákoníku o náhradě za převzetí zákaznické základny a pro vyloučení veškerých pochybností uvádějí, že nesjednaly možnost převodu nájmu Prostorů ve smyslu ustanovení § 2307 Občanského zákoníku. Nájemce na sebe výslovně přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.

- 16.4. V případě, že kterékoli ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, nezákonným nebo nevymahatelným, ostatní ustanovení zůstanou nadále platná a vynutitelná. Smluvní strany se zavazují, že takové neplatné, nezákonné či nevynutitelné ustanovení nahradí ustanovením s obdobným hospodářským či právním smyslem, a to do čtrnácti (14) dnů po zjištění takové neplatnosti, protiprávnosti či nevymahatelnosti. Pro případ, že by tato smlouva byla shledána neplatnou, dohodly se smluvní strany, že výše bezdůvodného obohacení vzniklého na straně Nájemce užíváním Prostorů bez právního důvodu na úkor Pronajímatele bude činit měsíčně maximálně částku ve výši měsíčního Nájemného uvedeného v odst. 5.1. této smlouvy. V takovém případě tedy platí, že plnění, které si Smluvní strany poskytovaly dle této smlouvy, bylo poskytováno po právu a Smluvní strany si nejsou z titulu případné neplatnosti této smlouvy povinny ničeho vracet.
- 16.5. Tato smlouva, její výklad a právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména ustanoveními Občanského zákoníku. Veškeré spory, které vzniknou z této smlouvy nebo v souvislosti s ní budou Smluvní strany řešit smírnou cestou, tj. konsensem. Nepodaří-li se v přiměřené době vyřešit spor smírnou cestou, je kterákoli ze Smluvních stran oprávněna předložit věc k projednání a rozhodnutí příslušnému soudu České republiky.
- 16.6. Práva a závazky vyplývající z této smlouvy přecházejí na případné právní nástupce Smluvních stran.
- 16.7. S výjimkou uvedenou níže, žádná ze Smluvních stran této smlouvy není oprávněna bez souhlasu druhé strany převést ani postoupit jakékoliv ze svých práv a povinností vyplývajících z této smlouvy. Pronajímatel je však oprávněn postoupit své pohledávky vůči Nájemci podle této smlouvy třetí osobě nebo použít tyto pohledávky jako předmět zajištění svých závazků vůči třetím osobám s tím, že o tomto předem písemně uvědomí Nájemce.
- 16.8. Tato smlouva může být doplněna, zrušena nebo ukončena pouze písemnou formou. Jakékoliv takové doplnění, zrušení nebo ukončení musí být podepsáno oběma Smluvními stranami.
- 16.9. Tato smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran v záležitostech jí upravených a nahrazuje veškerá předchozí písemné nebo ústní dohody či ujednání týkající se předmětu této smlouvy.

- 16.10. Neuplatnění ani opožděné uplatnění práv či nápravných prostředků dle této smlouvy kteroukoli ze Smluvních stran nebude mít účinky vzdání se práva na jejich uplatnění a jakékoli jednotlivé nebo částečné uplatnění práva nebo nápravného prostředku a nebude překážkou pro jakékoli další nebo jiné jejich uplatnění nebo uplatnění jakéhokoli jiného práva či nápravného prostředku. Práva a nápravné prostředky upravené v této smlouvě lze uplatnit souběžně a nevylučují žádná práva a nápravné prostředky, na něž vzniká právo z právních předpisů.
- 16.11. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 16.12. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v jejím plném znění dle zákona o registru smluv.
- 16.13. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona o registru smluv, zajistí Pronajímatel.
- 16.14. Všechny přílohy této smlouvy tvoří její nedílnou součást.

Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 8
Rozhodnuto orgánem městské části: Rada městské části Praha 8
Datum jednání a číslo usnesení: 26. 6. 2024, č. Usn RMC 0334/2024

Smluvní strany podepsaly tuto smlouvu níže uvedeného dne, měsíce a roku následovně:

Za Pronajímatele:

Za Nájemce:

V Praze dne 30. 7. 2024

V Praze dne 24. 07. 2024

Radomír Nepil, místostarosta

Andrea Axel Sirtori, jednatel

Správce: Osmá správa majetku a služeb a.s.; kontakt: 284 841 780

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 400745

Datum vzniku a zápisu:	13. března 2024
Spisová značka:	C 400745 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	DAMAS s.r.o.
Sídlo:	Perunova 1109/8, Vinohrady, 130 00 Praha 3
Identifikační číslo:	213 61 029
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona s obory činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb, Velkoobchod a maloobchod, Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě, Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků, Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení, Provozování cestovní agentury a průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu, Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí, Poskytování služeb pro rodinu a domácnost Řeznictví a uzenářství Hostinská činnost Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin
Statutární orgán:	
jednatel:	ANDREA AXEL SIRTORI, dat. nar. 5. dubna 1992 Perunova 1109/8, Vinohrady, 130 00 Praha 3 Den vzniku funkce: 13. března 2024
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Jednatel zastupuje společnost samostatně.
Společníci:	
Společník:	ANDREA AXEL SIRTORI, dat. nar. 5. dubna 1992 Perunova 1109/8, Vinohrady, 130 00 Praha 3
Podíl:	Vklad: 1 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 10% Druh podílu: základní č. 1 Kmenový list: vydán kmenový list č. 1
Podíl:	Vklad: 1 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 10% Druh podílu: základní č. 2 Kmenový list: vydán kmenový list č. 2
Podíl:	Vklad: 1 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 10% Druh podílu: základní č. 3 Kmenový list: vydán kmenový list č. 3
Podíl:	Vklad: 1 000,- Kč Splaceno: 100%

	Obchodní podíl: 10% Druh podílu: základní č. 4 Kmenový list: vydán kmenový list č. 4
Podíl:	Vklad: 1 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 10% Druh podílu: základní č. 5 Kmenový list: vydán kmenový list č. 5
Podíl:	Vklad: 1 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 10% Druh podílu: základní č. 6 Kmenový list: vydán kmenový list č. 6
Podíl:	Vklad: 1 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 10% Druh podílu: základní č. 7 Kmenový list: vydán kmenový list č. 7
Podíl:	Vklad: 1 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 10% Druh podílu: základní č. 8 Kmenový list: vydán kmenový list č. 8
Podíl:	Vklad: 1 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 10% Druh podílu: základní č. 9 Kmenový list: vydán kmenový list č. 9
Podíl:	Vklad: 1 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 10% Druh podílu: základní č. 10 Kmenový list: vydán kmenový list č. 10
Základní kapitál:	10 000,- Kč

předpis: Šimonovičová Alexandra, e-mail: simonovicovaa@osms.cz
technik: Mrkvička Jan, e-mail: mrkvicicka@osms.cz

Evidenční list 116/502

Thámová 116/30
Thámová 116/30, Praha

Platnost ke dni: 17.6.2024

Smlouva

Číslo smlouvy: neuvedeno
Zůstatek kauce k 17.6.2024: 0,00 Kč

Nájemce (od 1.8.2024)

DAMAS s.r.o.

Uspořádání jednotky: - Podlahová plocha: 91,38 m²
Podlaží: 2.NP
Typ: nebytová Počet uživatelů: 2
Var. symbol: 11650201 Účet pro přeplatky: neuvedeno

Odpovědné osoby

DAMAS s.r.o. *Nájemce*
Adresa: Perunova 1109/8
13000 Praha
E-mail: andrea.axel@gmail.com
Mobil: -
Bankovní účet: -
Komunikace: zprávy zaslat

Uživatelé

Měsíc v 2024	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Počet osob	0	0	0	0	0	0	0	2	2	2	2	2

Plochy

Název	Koef. dle pol.	Ev. plocha	Náj. plocha
predsín	1,000	6,75m ²	6,75m ² (koef: 1,000)
WC	1,000	1,98m ²	1,98m ² (koef: 1,000)
prodejna	1,000	43,90m ²	43,90m ² (koef: 1,000)
kancelář	1,000	15,67m ²	15,67m ² (koef: 1,000)
sklad	1,000	21,56m ²	21,56m ² (koef: 1,000)
sklad	1,000	1,52m ²	1,52m ² (koef: 1,000)
CELKEM		91,38m²	91,38m²

Vybavení

Název	Popis	Počet kusů
Vodoměr SV	neuvedeno	1
Vodoměr TUV	neuvedeno	1

Měřidla

Měřicí soustava	Označení	Název	Výrobní číslo
SV	SV_116-502_01	neuvedeno	509828
Teplo	T_116-502_01	neuvedeno	68196
Teplo	T_116-502_02	neuvedeno	68214
Teplo	T_116-502_03	neuvedeno	67984
TUV	TUV_116-502_01	neuvedeno	28090

předpis: Šimonovičová Alexandra, e-mail: simonovicovaa@osms.cz
technik: Mrkvíčka Jan, e-mail: mrkvicka@osms.cz

Evidenční list 116/502

Thámova 116/30
Thámova 116/30, Praha

Platnost ke dni: 17.6.2024

Složky běžného předpisu od 08/2024


Složka	Typ	Perioda	Celkem s DPH
Nájemné nebytový prostor (osvobozeno od DPH)	nájem	měsíc	160 000,00 Kč
Teplá voda	záloha	měsíc	10 500,00 Kč
Tepllo	záloha	měsíc	3 600,00 Kč
Vodné stočné	záloha	měsíc	3 000,00 Kč

Platba od 08/2024 celkem 177 100,00 Kč

Uhradte na účet: **429026-2000881329/0800**
Variabilní symbol: **11650201**
Splatnost do: **do 5. dne daného měsíce**



QR platba

Osmá správa majetku a služeb a.s.
 S
Nekvasilova 675/2, 116 00 Praha 8
IČ: 00063797, DIČ: CZ00063797

podpis nájemce

podpis pronajímatele

předpis: Šimonovičová Alexandra, e-mail: simonovicovaa@osms.cz
technik: Mrkvička Jan, e-mail: mrkviccka@osms.cz

Splátkový kalendář - daňový doklad

Thámova 116/30
Thámova 116/30, Praha

Nájemce

DAMAS s.r.o.
IČ: 21361029, DIČ: -, Adresa: Perunova 1109/8 13000 Praha

Smlouva

Číslo smlouvy: neuvedeno

Vaše běžné předpisy plateb

Uhradte na účet: **429026-2000881329/0800**

Var. symbol / Ev. č. dokladu **11650201**

Měsíc	Splatnost do	DUZP	Celkem s DPH		
08/2024	5.8.2024	1.8.2024	177 100,00 Kč		
Sazba	Celkem bez DPH	DPH	Sazba	Celkem bez DPH	DPH
Není	17 100,00 Kč	-	0%	160 000,00 Kč	0,00 Kč
09/2024	5.9.2024	1.9.2024	177 100,00 Kč		
Sazba	Celkem bez DPH	DPH	Sazba	Celkem bez DPH	DPH
Není	17 100,00 Kč	-	0%	160 000,00 Kč	0,00 Kč
10/2024	5.10.2024	1.10.2024	177 100,00 Kč		
Sazba	Celkem bez DPH	DPH	Sazba	Celkem bez DPH	DPH
Není	17 100,00 Kč	-	0%	160 000,00 Kč	0,00 Kč
11/2024	5.11.2024	1.11.2024	177 100,00 Kč		
Sazba	Celkem bez DPH	DPH	Sazba	Celkem bez DPH	DPH
Není	17 100,00 Kč	-	0%	160 000,00 Kč	0,00 Kč
12/2024	5.12.2024	1.12.2024	177 100,00 Kč		
Sazba	Celkem bez DPH	DPH	Sazba	Celkem bez DPH	DPH
Není	17 100,00 Kč	-	0%	160 000,00 Kč	0,00 Kč
01/2025	5.1.2025	1.1.2025	177 100,00 Kč		
Sazba	Celkem bez DPH	DPH	Sazba	Celkem bez DPH	DPH
Není	17 100,00 Kč	-	0%	160 000,00 Kč	0,00 Kč
02/2025	5.2.2025	1.2.2025	177 100,00 Kč		
Sazba	Celkem bez DPH	DPH	Sazba	Celkem bez DPH	DPH
Není	17 100,00 Kč	-	0%	160 000,00 Kč	0,00 Kč
03/2025	5.3.2025	1.3.2025	177 100,00 Kč		
Sazba	Celkem bez DPH	DPH	Sazba	Celkem bez DPH	DPH
Není	17 100,00 Kč	-	0%	160 000,00 Kč	0,00 Kč

Osmá správa majetku a služeb a.s.



Městská část Praha 8 zastoupená OSMS a.s., Zenklova 1/35, Praha
IČ: 00063797, DIČ: CZ00063797

předpis: Šimonovičová Alexandra, e-mail: simonovicovaa@osms.cz
technik: Mrkvička Jan, e-mail: mrkviccka@osms.cz

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 8
Úřad městské části
bor Osmá správa majetku
a služeb
Zenklova 1/35 (2)
150 48 Praha 8 - Libeň

Splátkový kalendář - daňový doklad

Thámova 116/30
Thámova 116/30, Praha

Nájemce

DAMAS s.r.o.

IČ: 21361029, DIČ: -, Adresa: Perunova 1109/8 13000 Praha

Smlouva

Číslo smlouvy: neuvedeno

Vaše předpisy plateb: Kauce

Uhradte na účet: **429026-2000881329/0800**

Variabilní symbol: **11650201**

Měsíc	Splatnost do	DUZP	Celkem s DPH
07/2024	5.7.2024	1.7.2024	480 000,00 Kč
Sazba	Celkem bez DPH	DPH	
Není	480 000,00 Kč	-	

Osmá správa majetku a služeb a.s.

OSMS Kancelář: 625/2, 154 00 Praha 8
IČ: 00063797, DIČ: CZ00063797
Dělná 1/35 Praha 8