

Níže uvedené smluvní strany:

Název: **Městská část Praha 1**
IČ: 00063410
DIČ: CZ00063410
Sídlo: Úřad městské části Praha 1, Vodičkova 681/18, Praha 1, PSČ 110 00
Datová schránka: b4eb2my
Zastoupená: Mgr. Terezie Radoměřská, starostka

(dále jen „**Pronajímatel**“ na straně jedné)

a

Název: **APETIT PRAHA v.o.s.**
IČ: 453 11 919
Datová schránka: 9brmsi4
Sídlo: Dlouhá 736/23, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00
Zastoupená: Jan Vlnas, společník

(dále jen „**Nájemce**“ na straně druhé)

se v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a na základě vzájemného konsenzu dohodly tak, jak stanoví tato

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR 2024/0933

I. POSTAVENÍ A PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že:

- (i) na základě ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající;
- (ii) Pronajímateli byl vyhláškou č. 55/2000 Sb. hlavního města Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěřen do správy dům č. p. 736, k. ú. Staré Město, **Dlouhá 23**, Praha 1 (dále jen „**Dům**“);
- (iii) v Domě se v 1. nadzemním a v 1 a 2. podzemním podlaží nachází prostor sloužící podnikání o výměře cca 743,2 m², který je stavebně určen k užívání jako jídelna, prodejna potravin a restaurace (dále jen „**Nebytový prostor**“). Nebytový prostor je vyznačen v půdorysném plánu Domu, který je **přílohou č. 1** této smlouvy.
- (iv) je oprávněn přenechat touto smlouvou Nebytový prostor do užívání Nájemci na základě usnesení Rady městské části Praha 1 č. UR24_1147 ze dne 22.10.2024;
- (v) je oprávněn uzavřít tuto smlouvu a v uzavření této smlouvy mu nebrání žádný závazek vůči jiné osobě či právo nebo nárok státu, finančního úřadu nebo jiné instituce.

2. Nájemce tímto prohlašuje, že je způsobilý uzavřít tuto smlouvu a je oprávněný provozovat v předmětu nájmu činnost dle účelu sjednaného v této smlouvě.

II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci do užívání Nebytový prostor za účelem **prodejna potravin a lahůdek, provoz vývařovny (veřejné stravování, rychlé občerstvení), jídelna, lahůdkářská a cukrářská výroba a restaurace bez provozu hracích přístrojů (automatů)**, který bude Nájemcem provozován způsobem stanoveným dále v této smlouvě a poskytovat nebo

zajišťovat Nájemci plnění spojená s nájmem v rozsahu a způsobem uvedeným v *příloze č. 2* této smlouvy (dále jen „*služby*“).

2. Nájemce nemá právo provozovat v Nebytovém prostoru jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu.
3. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Nebytového prostoru nájemné a úhradu za poskytované služby, a to ve výši a způsobem stanoveným v článku III. této smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav Nebytového prostoru znám, neboť jej ke dni podpisu této smlouvy užívá na základě jiného právního titulu (Smlouva o nájmu nebytových prostor č. N-01/002 ze dne 29.12.2000, ve znění pozdějších dodatků, jejíž účinnost končí ke dni 31.12.2024).

III. PLATEBNÍ PODMÍNKY

A. Nájemné

1. Nájemné za užívání Nebytového prostoru činí **148.640,-Kč** (*slovy: jedno sto čtyřicet osm tisíc šest set čtyřicet korun českých*) bez DPH za kalendářní měsíc.
2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné o prokázanou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu cen tržních služeb - kód 682 „Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí“ dle klasifikace produkce Českého statistického úřadu (CZ-CPA) za předcházející rok. Nebude-li tento index vyhlášen, může Pronajímatel použít jiný obdobný index Českého statistického úřadu, který bude vyjadřovat změnu cenové hladiny v oblasti nájmu vlastních nebo pronajatých nemovitostí.
3. Pronajímatel je povinen doručit Nájemci písemné oznámení o zvýšení nájemného spolu s novým výměrem nájemného vždy nejpozději do 30. června příslušného kalendářního roku, v opačném případě se má za to, že Pronajímatel svého práva na zvýšení nájemného nevyužil. Pronajímatel je oprávněn takto zvýšit nájemné poprvé v kalendářním roce následujícím po kalendářním roce, ve kterém nabyla účinnosti tato smlouva. Nájemné se zvyšuje vždy k 1. lednu roku, v němž se nájemné zvyšuje.
4. Nájemce je povinen doplatit rozdíl mezi výší nájemného po jeho valorizaci a platbami nájemného, které v daném kalendářním roce hradil předtím, než mu Pronajímatel oznámil skutečnou výši nájemného po započítání takové valorizace, a to do 30 dnů od doručení oznámení dle čl. III., část A., odst. 3. této smlouvy.

B. Služby

1. Nájemce se zavazuje hradit zálohy na úhradu ceny služeb, přičemž výčet těchto služeb, způsob výpočtu ceny za poskytování služeb a výši záloh za ně stanoví *příloha č. 2* této smlouvy. V odůvodněných případech je Pronajímatel oprávněn jednostranným písemným oznámením doručeným Nájemci upravit výši záloh, zejména v případě, že dojde ke zvýšení cen služeb, jejich kvality anebo ke zvýšené spotřebě služeb ze strany Nájemce.
2. Pronajímatel je povinen na písemnou žádost Nájemce doložit cenu jednotlivých služeb, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování.
3. Jednou ročně doručí Pronajímatel Nájemci písemné vyúčtování uhrazených záloh podle skutečné spotřeby příslušných služeb. Případný nedoplatek je Nájemce povinen uhradit do 4 měsíců od doručení vyúčtování; případný přeplatek bude do 4 měsíců od doručení vyúčtování započten proti případné pohledávce Pronajímatele za Nájemcem vyplývající z této smlouvy nebo vrácen na účet Nájemce, z něhož poukazuje platby nájemného, pokud Nájemce včas písemně nestanoví jiný způsob vyrovnání.
4. Nedoplatek nebo přeplatek za poslední rok trvání nájmu Nebytového prostoru je příslušná smluvní strana povinna uhradit druhé smluvní straně na základě závěrečného vyúčtování uhrazených záloh podle skutečné spotřeby služeb, které bude Nájemci Pronajímatelem doručeno podle zásad tohoto článku na adresu, kterou Nájemce uvede v předávacím protokole zachycujícím vrácení Nebytového prostoru Pronajímateli.

C. Splatnost a způsob plnění

1. Nájemné a zálohy na úhradu nákladů na služby hradí Nájemce ode dne účinnosti této smlouvy.
2. Nájemné se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, který předchází kalendářnímu měsíci, za který se nájemné platí. Zálohy na úhradu nákladů na služby se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který se zálohy na služby platí. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou odpovídající peněžní prostředky připsány na bankovní účty a to následovně:
 - (i) nájemné na účet Pronajímatele číslo [REDACTED]
 - (ii) zálohy na služby na účet správce domu číslo [REDACTED]
3. V případě prodlení Nájemce s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je Nájemce zavázán na základě této smlouvy, je Nájemce vedle úhrady dlužné částky povinen zaplatit Pronajímateli úroky z prodlení v souladu s nařízením vlády č. 351/2013 Sb. Pokud výše úroku z prodlení není určena obecně závazným předpisem, dohodly si smluvní strany úrok odpovídající ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o osm procentních bodů.
4. Nájemce a Pronajímatel se dohodli, že peněžní prostředky zaslané Nájemcem na bankovní účty uvedené v odst. 2. této části smlouvy budou přednostně použity na umoření těch pohledávek, které mají nejstarší datum splatnosti, a to při zachování zásady, že úhrada jistiny má vždy přednost před úhradou úroků z prodlení.

D. Jistota

1. Pronajímatel tímto potvrzuje, že Nájemce složil dne 04. 11. 2024 na jeho účet číslo [REDACTED] peněžní prostředky ve výši 445.920,- Kč (slovy: čtyři sta čtyřicet pět tisíc devět set dvacet korun českých) odpovídající trojnásobku měsíční platby nájemného (dále jen „kauce“).
2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel si kauci po dobu účinnosti této smlouvy ponechá jako zajištění úhrady pohledávek, které mu mohou vzniknout za Nájemcem na základě této smlouvy, a to výhradně na:
 - (i) úhradu dlužného nájemného;
 - (ii) úhradu dlužných záloh na služby;
 - (iii) úhradu peněžitých sankcí podle této smlouvy (včetně smluvních pokut);
 - (iv) náhradu škody, za kterou Nájemce podle této smlouvy odpovídá.
3. V případě, že Nájemce bude v prodlení se zaplacením pohledávky zajištěné touto kaucí o více než 15 dnů po dni její splatnosti, je Pronajímatel oprávněn uspokojit tuto svou splatnou pohledávku z této kauce. O této skutečnosti vystaví Pronajímatel Nájemci písemné potvrzení.
4. Nájemce je povinen doplnit kauci na původní výši, a to do 10 dnů ode dne doručení písemného potvrzení dle odst. 3. této části smlouvy.
5. Pronajímatel je povinen vrátit kauci, resp. její příslušnou část Nájemci, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy Nájemce po skončení nájmu Nebytový prostor vyklidí a v řádném stavu protokolárně předá Pronajímateli.
6. Nájemce souhlasí, aby případné úroky, které poplynou Pronajímateli ze složené kauce, sloužily jako paušální úhrada nákladů Pronajímatele s její evidencí a držbou. Pronajímatel se zavazuje, že s kaucí nebude nakládat jinak, než je uvedeno v této smlouvě.

IV. ZMĚNA NEBYTOVÉHO PROSTORU

1. Tímto článkem smluvní strany zcela nahrazují ustanovení § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a zároveň jeho aplikaci zcela vylučují, a to i pro případ, že by některé ustanovení tohoto

článku bylo neplatné.

2. Pro účely této smlouvy se za změnu předmětu nájmu považuje jakýkoliv zásah Nájemce do předmětu nájmu, jeho součástí, příslušenství, případně společných částí domu, který sám o sobě nebo ve spojení s dalšími faktory mění hodnotu pronajaté věci nebo mění takové vlastnosti pronajaté věci, které mohou být významné pro výkon práv a povinností Pronajímatele. Změnou však pro účely tohoto článku nejsou opravy, které Nájemce provádí v souladu s čl. V. část A., odst. 1. této smlouvy na vlastní náklad bez nároku na vyrovnaní zhodnocení předmětu nájmu (dále též jen „náhrada zhodnocení“), pokud by jej oprava vyvolala.
3. Nájemce může provádět jen takové změny předmětu nájmu, které Pronajímatel předem písemně odsouhlasí a způsobem, který mu Pronajímatel v souhlasu určí. Pokud Nájemce provede změny, které se od písemného souhlasu odchylují, platí pro účely této smlouvy, že změny nebyly odsouhlaseny ani zčásti.
4. V případě, že Nájemce provede změny bez předchozího písemného souhlasu, může po něm Pronajímatel požadovat uvedení pronajaté věci do původního stavu. Nebude-li uvedení pronajaté věci do původního stavu možné nebo nebude-li Pronajímatelem vyžadováno a hodnota předmětu nájmu se podle znaleckého posudku v důsledku této změny snížila, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku znehodnocení pronajaté věci. Je-li předmět nájmu naopak nedovolenými změnami zhodnocen, nemá Nájemce právo na žádnou náhradu nákladů ani na náhradu zhodnocení.
5. Není-li sjednáno něco jiného, provádí Nájemce změny předmětu nájmu vždy na vlastní náklad. Pronajímatel může Nájemci udělit souhlas s odepisováním technického zhodnocení.
6. Došlo-li písemně odsouhlasenou změnou ke zhodnocení předmětu nájmu, má Nájemce právo na náhradu zhodnocení jen v případě, že v souvislosti s tímto zhodnocením došlo zároveň k přiměřenému zvýšení nájemného nebo pokud nájemné nebylo předem stanoveno s ohledem na budoucí změny. Samotné zhodnocení zjišťuje určený znalec ke dni, kdy Nájemce předmět nájmu vyklidil a vyklizený jej předal zpět Pronajímateli, tj. se zohledněním následné degradace provedených změn do dne předání předmětu nájmu. Od zjištěné hodnoty se odečtou všechny slevy na nájemném, které Pronajímatel v souvislosti s prováděním změn Nájemci poskytl. V případě, že Nájemce odepisuje technické zhodnocení daňově účinnými odpisy, odečte se od případného zhodnocení i celková hodnota těchto odpisů.
7. Výši náhrady zhodnocení prokazuje Nájemce znaleckým posudkem, přičemž pro Pronajímatele je závazný jen posudek soudního znalce ze seznamu prověřených soudních znalců Pronajímatele. Pokud tedy Nájemce předloží znalecký posudek soudního znalce, který nesplňuje podmínky dle předchozí věty, má Pronajímatel právo jej odmítnout a na náklady Nájemce zadat posudek u soudního znalce dle předchozí věty. Splatnost náhrady zhodnocení dle následujícího odstavce se počítá teprve ode dne doručení posudku soudního znalce splňujícího podmínku dle věty první tohoto odstavce.
8. Náhrada zhodnocení je splatná do 60 dnů od doručení příslušného znaleckého posudku Pronajímateli. Odepisuje-li Nájemce technické zhodnocení, nenastane splatnost dříve, než okamžikem, kdy Nájemce předá Pronajímateli podklady nutné pro úpravu hodnoty hmotného majetku v jeho majetkové evidenci a umožní mu případné pokračování v odpisech.
9. V případě, že nájemní vztah skončí bez zavinění Nájemce dříve, než bylo nájemní smlouvou ujednáno, nebo dříve, než činila předpokládaná doba návratnosti investice uvedená v souhlasu Pronajímatele s provedením změny předmětu nájmu, má Nájemce právo na úhradu účelně vynaložených nákladů ve výši, kterou dosud nestačil odepsat, nebo právo na náhradu zhodnocení podle odst. 6. tohoto článku, pokud je jeho hodnota vyšší.
10. V případě, že nájemní vztah skončí bez zavinění Pronajímatele, včetně případů, kdy nájemní vztah ukončí Nájemce bez udání důvodu, nemá Nájemce právo na náhradu zhodnocení. Toto ustanovení se použije i v případě, že nájemní smlouvu za Nájemce ukončí stejným způsobem insolvenční správce.
11. Pronajímatel má právo plnit náhradu za zhodnocení, či náhradu účelně vynaložených nákladů, ve splátkách v případě, že pohledávka Nájemce přesahuje více než 4 miliony korun českých.

V takovém případě se příslušná pohledávka rozloží do splátek až na dobu 5 let podle volby Pronajímatele.

V. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

A. Užívání Nebytového prostoru

1. Nájemce je povinen udržovat Nebytový prostor v řádném stavu. V případě potřeb oprav Nebytového prostoru, jeho příslušenství nebo jeho vybavení, je Nájemce povinen svým nákladem provádět takové opravy, které určuje *příloha č. 3* této smlouvy. V případě, že bude třeba oprav, které obstarává Pronajímatel, musí jej Nájemce o potřebě těchto oprav neprodleně písemně informovat a umožnit mu takové opravy provést. V opačném případě, je Nájemce odpovědný za škody způsobené tím, že taková oprava nemohla být provedena.
2. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat Nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.
3. V období posledních 3 měsíců trvání nájemního vztahu, příp. běží-li výpovědní doba, je Nájemce povinen umožnit prohlídku Nebytového prostoru případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti Pronajímatele nebo jeho zástupce. Pronajímatel a tito zájemci však těmito prohlídkami nesmí omezit nebo nikterak ohrozit činnost Nájemce v Nebytovém prostoru a musí zachovávat pokyny Nájemce týkající se příslušných bezpečnostních a hygienických předpisů vztahujících se na činnost Nájemce v Nebytovém prostoru.
4. Do 30 dní od podpisu této smlouvy se Nájemce zavazuje uzavřít na své náklady a svým jménem přiměřené pojištění pokrývající případnou Nájemcovu odpovědnost za poškození či zničení Nebytového prostoru. Mohl-li by výkon práv dle této smlouvy ohrozit majetek Pronajímatele nebo třetích osob, je Nájemce povinen v téže lhůtě uzavřít pojištění odpovědnosti za škody způsobené svou provozní činností, popř. obdobné pojištění odpovědnosti. Pronajímatel za škody na vnitřním zařízení a součástech Nebytového prostoru, jakož i na vybavení Nájemce v Nebytovém prostoru, neodpovídá.
5. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená na Nebytovém prostoru Nájemcem, jeho zaměstnanci či třetími osobami přítomnými v Nebytovém prostoru se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady.
6. Nájemce je povinen neznečišťovat Dům a jeho okolí a neskladovat v Domě a jeho okolí, mimo obvyklá místa k tomu určená (např. kontejnery na odpad v Domě), žádné předměty.
7. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy, které se vztahují na užívání Nebytového prostoru. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na zaměstnance Nájemce a třetí osoby, kterým Nájemce umožní přístup do Nebytového prostoru.
8. Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli písemně veškeré podstatné změny týkající se údajů důležitých pro tento nájemní vztah, zejména změnu adresy jeho sídla, ovládací osoby, prodeje závodu, jehož součástí je tato nájemní smlouva, popř. osoby, která je oprávněna za Nájemce jednat, a to nejpozději do 7 kalendářních dnů poté, kdy tato změna nastane.
9. Nájemce je oprávněn umístit své sídlo na adresu Domu, v němž se Nebytový prostor nachází. Tento souhlas je udělen pouze Nájemci, a to na dobu trvání nájemního vztahu založeného touto nájemní smlouvou. Nájemce je povinen změnit adresu sídla, je-li tato adresou Domu, a to jejím výmazem z obchodního, resp. živnostenského rejstříku do 30 dnů ode dne skončení nájmu Nebytového prostoru podle této smlouvy. V případě porušení této povinnosti ze strany Nájemce je Pronajímatel vedle požadavku na zjednání nápravy oprávněn uplatnit na Nájemci rovněž smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (*slovy: pět tisíc korun českých*) za každý byt i započatý týden prodlení se splněním této povinnosti. Za den splnění této povinnosti se považuje den, ke kterému byl proveden výmaz adresy Domu jako sídla, Nájemce z obchodního, resp. živnostenského

rejstříku. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody ve výši přesahující smluvní pokutu.

10. Nájemce je povinen při provozování své činnosti v Nebytovém prostoru dodržovat mimo jiné veškeré povinnosti stanovené původcům odpadů platnou právní úpravou v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s odpady.
11. Smluvní strany si dohodly, že v případě skončení nájmu ze strany Pronajímatele, nemá Nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny podle ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
12. Nájemce upraví označení provozovny s respektem k hodnotám historického centra města. Nájemce se zavazuje vnější vzhled pronajatého nebytového prostoru včetně reklamních prvků zajistit v souladu s „Manuálem pro kultivovanou Prahu“, obsahující pravidla reklamního označování provozoven. Tento manuál je dostupný na internetové adrese <https://kultivovana.praha.eu/>

B. Zákaz nežádoucích emisí

1. Nájemce je povinen svou činností v Nebytovém prostoru neomezovat ostatní uživatele Domu a jeho okolí, ani rušit noční klid a veřejný pořádek v domě a v okolí (dobou nočního klidu se rozumí doba od 22:00 hodin do 6:00 hodin).
2. Nájemce není oprávněn zejména
 - (i) produkovat svou činností hluk a vibrace nad míru přiměřenou místu a času,
 - (ii) upozorňovat na svou provozovnu světelnou nebo akustickou reklamou mající zdroj v Nebytovém prostoru, ledaže ke každé jednotlivé činnosti tohoto druhu získá písemný souhlas Pronajímatele,
 - (iii) produkovat svou činností emise pachu a prachu, který by nad míru obvyklou v místě Nebytového prostoru obtěžoval okolí.
3. Nájemce je povinen zajistit taková preventivní opatření, která budou dopředu garantovat, že svým povinnostem podle tohoto článku dostojí. Seznam těchto opatření je Nájemce povinen na vyžádání prezentovat Pronajímateli. Zároveň se Nájemce zavazuje tato opatření upravovat tak, aby obstála v každodenní praxi, přičemž je povinen přihlídnout i k doporučením Pronajímatele, pokud tato jsou přiměřená a lze je po něm spravedlivě požadovat.
4. Nájemce je povinen dodržet **provozní (otevírací) dobu v maximálním rozmezí od 6:00 hodin do 22:00 hodin** a zároveň mimo tuto provozní dobu není Nájemce oprávněn užívat Nebytový prostor k pořádání soukromých akcí, které by mohly jakkoli právo na noční klid ohrozit. Nedodržování provozní doby Nájemcem se považuje za užívání Nebytového prostoru v rozporu se smlouvou.

C. Kontrola a sankce

1. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu Nebytového prostoru, a to po předchozím oznámení Nájemci a za jeho přítomnosti. Nájemce je povinen Pronajímateli kontrolu umožnit.
2. Nájemce se zavazuje za každé jednotlivé porušení povinností uvedených v části B. tohoto článku smlouvy uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/10 nájemného splatného v měsíci, kdy k porušení povinnosti došlo. Opakované porušení pak opravňuje Pronajímatele vypovědět tuto smlouvu okamžitě a bez výpovědní doby.
3. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci za každé jednotlivé porušení některé z povinností uvedených v části A. tohoto článku smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (*slovy: pět tisíc korun českých*).

VI. DOBA TRVÁNÍ A MOŽNOSTI UKONČENÍ SMLOUVY

A. Doba nájmu

1. Nájem Nebytového prostoru se sjednává na **dobu neurčitou**.
2. Tato smlouva může být ukončena pouze:
 - (i) na základě písemné dohody obou smluvních stran;
 - (ii) výpovědí některé smluvní strany; nebo
 - (iii) odstoupením jedné ze smluvních stran pro některý z důvodů uvedených výhradně v této smlouvě.

B. Výpověď

Smluvní strany mohou tuto smlouvu ukončit výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba se pro tento účel sjednává na 6 měsíců s tím, že začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po dni, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

C. Odstoupení

1. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit pouze v případě, že
 - (i) Nájemce provede v Nebytovém prostoru stavební změny v rozporu s článkem IV. této smlouvy;
 - (ii) Nájemce odvolá zmocnění dle čl. VI. část D. odst. 2. této smlouvy.
2. Účinky odstoupení dle této části smlouvy nastávají dnem doručení písemného a odůvodněného oznámení o odstoupení od smlouvy Nájemci.

D. Vykližení a předání Nebytového prostoru

1. Ke dni skončení nájmu Nebytového prostoru je Nájemce povinen předat vyklizený Nebytový prostor Pronajímateli v řádném stavu pouze s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání Nebytového prostoru bude sepsán předávací protokol.
2. Pokud Nájemce po skončení nájemního vztahu řádně nepředá vyklizený Nebytový prostor Pronajímateli do 10 dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění Nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení Nebytového prostoru svépomocí, a to na náklady Nájemce. V takovém případě tedy Pronajímatel nejprve Nájemce písemně vyzve k vyklizení Nebytového prostoru v náhradním termínu (přičemž tento náhradní termín bude stanoven nejméně 5 dnů po dni, kdy byla výzva k vyklizení předána k poštovní přepravě za účelem jejího doručení Nájemci). Pokud Nájemce ani v tomto náhradním termínu Nebytový prostor sám nevyklidí a řádně Pronajímateli nepředá, je Pronajímatel Nájemcem zmocněn Nebytový prostor sám vyklidit a movité věci Nájemce umístit po dobu minimálně 30 dnů v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady Nájemce. S tímto výše uvedeným postupem Nájemce výslovně souhlasí a Pronajímatele za těchto okolností k vyklizení zmocňuje, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Výpověď tohoto zmocnění je důvodem pro okamžité odstoupení Pronajímatele od této smlouvy. Pronajímatel je povinen Nájemci oznámit, kde byly jeho věci uskladněny a určit vhodnou lhůtu pro jejich vyzvednutí.
3. V případě, že si Nájemce uskladněné věci nevyzvedne v určené lhůtě, je Pronajímatel bez dalšího oprávněn tyto věci vhodným způsobem prodat.
4. V případě prodloužení Nájemce s vyklizením a řádným předáním Nebytového prostoru Pronajímateli uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (*slovy: pět tisíc korun českých*) za každý byt i započatý den prodloužení s vyklizením a předáním Nebytového prostoru Pronajímateli. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody nebo vydání náhrady bezdůvodného obohacení.

VII. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Osobou pověřenou k provádění kontrol plnění jednotlivých ustanovení smlouvy ze strany Pronajímatele je pracovník odboru technické a majetkové správy Úřadu městské části Praha 1, tel. 221 097 548.
2. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této smlouvy platí následující ujednání: smluvní strany si budou doručovat písemnosti na jejich adresu datové schránky ve smyslu zákona č. 300/2008 Sb.
3. Pokud je v této smlouvě dohodnuto, že některá povinnost nebo uplatnění práva vyžaduje písemnou formu, je taková forma dodržena i v případě, že bude provedena elektronicky a bude možné její doručení prokázat.
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené městskou částí Praha 1, která může být veřejně přístupná, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a udělují svolení k jejich zveřejnění v centrální evidenci smluv vedené městskou částí Praha 1 bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné, neúčinné anebo nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná, účinná a vymahatelná. Smluvní strany se zavazují nahradit takové neplatné, neúčinné anebo nevymahatelné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným, účinným a vymahatelným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu původního neplatného, neúčinného anebo nevymahatelného ustanovení, a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.
6. Součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1: Půdorysný plán předmětu nájmu
Příloha č. 2: Plnění spojená s nájmem a způsob jejich úhrady
Příloha č. 3: Údržba a opravy Nebytového prostoru
Příloha č. 4: Potvrzení o uveřejnění v registru smluv – volná příloha
7. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, provede Pronajímatel.
8. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem této smlouvy oběma smluvními stranami a účinnosti dne **01.01.2025**.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž jeden stejnopis obdrží Nájemce a jeden Pronajímatel.
10. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že byla sepsána na základě jejich svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že proti ní nemají námitek, což stvrzují níže svými vlastnoručními podpisy.

Osvědčující doložka

Tímto se osvědčuje v souladu s ustanovením § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, že záměr pronajmout Nebytový prostor specifikovaný v čl. I. odst. 1. bod (iii) této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městské části Praha 1 od 15.07.2024 do 05.08.2024. Rovněž se osvědčuje, že návrh na uzavření této nájemní smlouvy byl projednán a schválen Radou městské části Praha 1 dne 22.10.2024, usnesením č. UR24_1147.

V Praze dne:

20.11.2024

V Praze dne:

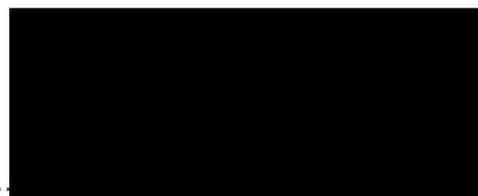
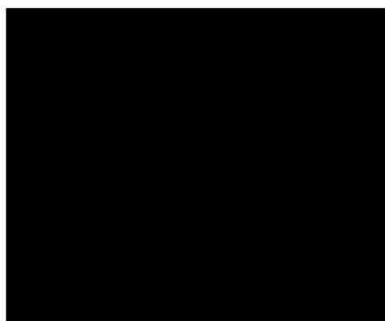
27.11.2024



Městská část Praha 1

Mgr. Terezie Radoměřská, starostka

Pronajímatel



APETIT PRAHA v.o.s.

Jan Vlnas, společník

Nájemce

