



Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

Smluvní strany

1. **Městská část Praha 5**

se sídlem: nám. 14. října 1381/4, 150 22 Praha 5

IČO: 00063631

DIČ: CZ00063631

~~zastoupena Mgr. Radkou Šimkovou, starostkou~~

(dále jen „**pronajímatel**“) JUDr. Petr Lachnit, místostarosta

a

2. **TiMiuTea s. r. o.**

se sídlem: Zborovská 1057/20, 150 00, Praha 5 - Smíchov

IČO: 117 16 576

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 353384

zastoupena: Hoang Anh Tran, jednatel

(dále jako „**nájemce**“)

(společně dále jen „**smluvní strany**“)

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

Čl. I

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že v souladu s § 19 odst. 1 a § 34 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vykonává práva a povinnosti vlastníka v rozsahu vymezeném v zákoně a za podmínek stanovených v zákoně a Statutu hlavního města Prahy ke svěřenému majetku, a to k jednotce č. 276/102 – ev. č. 902, vymezené podle zákona o vlastnictví bytů, způsob využití dílna nebo provozovna, nacházející se v 1. NP bytového domu - budovy č. p. 276 (dále jen „Jednotka č. 276/102“), která stojí na pozemku parc. č. 294, k. ú. Smíchov, na adrese Lidická 36, Praha 5 (dále také jen „**Budova**“), zapsané na LV č. 11534. Vlastnické právo k Jednotce č. 276/102 je zapsané na LV č. 11535, vše vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro k. ú. Smíchov, obec Praha.
2. Předmětem nájmu dle této smlouvy je Jednotka č. 276/102, vymezená jako nebytová jednotka prostor sloužící podnikání, o celkové výměře 47,20 m², blíže specifikované v odst.1 tohoto článku, (dále jen „**předmět nájmu**“).

Čl. II Nájemní vztah a účel nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci k užívání předmět nájmu blíže specifikovaný v čl. I této smlouvy a nájemce tento předmět nájmu do svého užívání přijímá. Nájemce má dále právo užívat přístupová schodiště, společné prostory související s předmětem nájmu a dle svých potřeb používat výtahovou jednotku.
2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem **provozování obchodu s Bubble Tea a prodeje asijského občerstvení formou Take Away, včetně posezení.**
3. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude využívat pouze za účelem uvedeným v odst. 2 tohoto článku. Porušení této povinnosti nájemce je považováno za hrubé, které opravňuje pronajímatele vypovědět nájem této smlouvy dle ustanovení čl. VIII odst. 1. této smlouvy.
4. Stav předmětu nájmu je zaznamenán v písemném Protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu.
5. 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. III Doba nájmu

Nájemní vztah se uzavírá na dobu **neurčitou**, s účinností ode dne zveřejnění smlouvy v registru smluv.

Čl. IV Nájemné

1. Smluvní strany si sjednávají za předmět nájmu měsíční nájemné ve výši **39.333 Kč** (slovy: třicet devět tisíc tři sta třicet tři korun českých), tj. celkem 471.996 Kč/rok (slovy: čtyři sta sedmdesát jeden tisíc devět set devadesát šest korun českých). K tomuto nájemnému je předepisována daň z přidané hodnoty ve výši stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje vždy první (1.) den příslušného kalendářního měsíce, za který je placeno nájemné.
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. X 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 smluvní strany veškeré nároky nájemce na vyrovnání nákladů vynaložených na předmětné stavební úpravy za vyrovnané.

Čl. V **Ostatní služby**

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli veškeré služby poskytnuté pronajímatelem spojené s užíváním předmětu nájmu, které jsou blíže specifikovány v Evidenčním 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. VI **Splatnost a způsob placení nájemného a služeb**

1. Nájemce bude hradit pronajímateli měsíční nájemné formou úhrady faktury, kterou vystaví správní firma. 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. IV odst. 1 této smlouvy pravidelné zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Tyto zálohy jsou specifikovány v Příloze č. 1 této smlouvy. Tyto zálohy budou vyúčtovány po skončení kalendářního roku dle podlahové plochy předmětu nájmu. Výše těchto záloh se určí s přihlédnutím k výši souhrnných nákladů pronajímatele, které tento bude muset vynaložit na veškeré služby spojené s užíváním předmětu nájmu nájemcem a je současně uvedena na přiloženém Evidenčním listu, který tvoří Přílohu č. 1 k této smlouvě. Případný nedoplatek z celkového vyúčtování jednotlivých služeb spojených s užíváním předmětu nájmu bude splatný v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 (čtyř) měsíců ode doručení vyúčtování příjemci služeb. Nájemce je oprávněn nahlížet do příslušných dokumentů vztahujících se k těmto nákladům.
3. Nájemné podle čl. IV odst. 1 této smlouvy spolu se zálohami na služby spojenými s užíváním předmětu nájmu bude hrazeno bezhotovostní platbou příslušné částky předepsané fakturou na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a. s., č. účtu: **27-3437710287/0100**, variabilní symbol: **9276902001**
4. Podkladem pro placení peněžitých závazků jsou příslušná ustanovení této smlouvy, včetně jejich příloh.
5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného po dobu delší než pět (5) pracovních dnů, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Smluvní strany si ujednávají, že prodlení nájemce s úhradou nájemného 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 peněžitě závazky vzniklé na základě této smlouvy jsou splněny okamžikem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

Čl. VII **Jistota**

1. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli jistotu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného v celkové výši **117.999 Kč** (slovy: sto sedmnáct tisíc devět set devadesát devět korun českých), a to nejpozději ke dni podpisu této smlouvy na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a. s., č. účtu: **27-3437710287/0100**, variabilní

- symbol: **9276902001**. Doklad o zaplacení jistoty byl nájemcem pronajímateli předložen při podpisu této smlouvy.
2. Jistotu dle odst. 1 tohoto článku poskytuje nájemce k zajištění všech svých povinností, které jsou založeny touto smlouvou nebo jejími pozdějšími změnami nebo doplněními. Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby pronajímatel jednostranně započtl své veškeré splatné pohledávky vzniklé dle této smlouvy vůči nájemci 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 písemné výzvy pronajímatele. Nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě, za které je pronajímatel oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, když výpovědní doba v tomto případě je tříměsíční.
 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 po nejbližším vyúčtování služeb, následujícím po skončení této smlouvy.
 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. VIII

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. Užívání předmětu nájmu nájemcem v rozporu s účelem uvedeným v čl. II odst. 2. této smlouvy se považuje za hrubé porušení povinností nájemce založených touto smlouvou a je důvodem k výpovědi této smlouvy pronajímatelem s výpovědní dobou v délce jeden (1) měsíc.
2. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména dodržovat a zabezpečit dodržování protipožárních 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. Nedodržování těchto povinností se považuje za hrubé porušení povinností nájemce založených touto smlouvou a je důvodem k výpovědi této smlouvy pronajímatelem s výpovědní dobou jeden (1) měsíc.
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, s ohledem na běžné 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.
6. Při ukončení nájmu je nájemce povinen předmětné prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal 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 patnácti (15) dnů ode dne účinnosti 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 je v tomto případě jeden (1) měsíc.
9. Za majetek nájemce vnesený do předmětu nájmu nepřijímá pronajímatel žádnou odpovědnost.
10. Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu provozní dobu, jejíž časové určení bude viditelně umístěno na vstupu do předmětu nájmu.
11. Nájemce je povinen dodržovat noční klid mezi 22:00 a 6:00 hodinou.
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. Nájemce současně bere na vědomí, že toto ujednání nenahrazuje potřebu souhlasu společenství vlastníků jednotek, případně jeho členů (dle stanov jednotlivých společenství vlastníků jednotek) se zásahem do společných prostor předmětné budovy. Pronajímatel v této souvislosti prohlašuje, že v případě, že by bylo na schůzi společenství vlastníků jednotek hlasováno o otázce umístění stávajících reklam a vývěsních štítů na předmětu nájmu nebo na budově, bude pronajímatel jako vlastník jednotek v budově hlasovat v souladu s prohlášeními učiněnými v tomto odstavci.
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 zvlášť 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 kterýkoliv z prohlášení nájemce učiněných v tomto odstavci ukáže jako nepravdivé, má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

Čl. IX

Základní práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému plnění účelu nájmu specifikovanému v čl. II. odst. 2 smlouvy.

2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci veškeré služby spojené dosud s užíváním předmětu nájmu v rozsahu vymezeném v Evidenčním 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. X 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 **obchodu s Bubble Tea a prodejny asijského občerstvení formou Take Away, včetně posezení** (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 prodlení na straně úřadů, prodlení na straně zhotovitele, doba schválení projektu ze strany dotčených osob apod., jakož i doba trvání zásahu vyšší moci.
2. Nájemce bere na vědomí, že pokud se stavební úpravy budou týkat společných částí Budovy, bude nájemce povinen zajistit souhlas všech ostatních vlastníků jednotek, resp. je povinen postupovat v souladu se stanovami příslušného společenství vlastníků jednotek či příslušnými právními předpisy upravujícími bytové spoluvlastnictví.
3. Stavební úpravy budou spočívat v provedení rekonstrukce předmětu nájmu dle projektové dokumentace schválené pronajímatelem v odhadované výši **350.000,- Kč (slovy: tři sta padesát tisíc korun českých)**.
4. 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.
5. Nájemce je povinen případnou změnu v projektové dokumentaci týkající se stavebních úprav (a to i v dokumentaci pro případ změny stavby před jejím dokončením) předkládat v potřebném počtu výtisků, včetně podkladů s vyjádřením ostatních účastníků stavebního řízení pronajímateli, a to prostřednictvím podání adresovaného Odboru správy majetku Úřadu městské části Praha 5, vždy před podáním žádosti o změnu stavby příslušnému stavebnímu úřadu.
6. Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli stavební společnost či osobu, která bude stavební úpravy dle této smlouvy provádět (dále jen „zhotovitel“), včetně osoby odpovědné za provádění stavebních úprav a pracovníka, který bude provádět stavební dozor investora, a to i v případech, že tyto odpovědné osoby nebo zhotovitel budou zastoupeny nebo jejich činnost bude zajištěna prostřednictvím dalších subjektů. Nesplnění této povinnosti je považováno za zvlášť hrubé porušení této smlouvy a pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit.
7. Nájemce je povinen v dohodnutých termínech (nejméně však 2x týdně) zpřístupnit staveniště stavebnímu technikovi, zaměstnanci Odboru správy majetku Úřadu městské části Praha 5 a pracovníkovi správce Budovy z důvodu provádění stavebního dozoru vlastníka při stavbě.

8. Stavební úpravy budou probíhat v pracovních dnech a v sobotu v tomto rozpětí: pondělí – pátek od 7,30 hodin do 19,00 hodin a sobota (pouze nehlukné práce) od 8,30 hodin do 19,00 hodin. V rámci stavebních úprav nebude nájemce rušit klid a pořádek v Budově a nebude obtěžovat ostatní nájemce v Budově nad míru obvyklou poměrům. Společné prostory v Budově, které bude nájemce při stavebních úpravách užívat, bude udržovat v čistotě a pořádku. Nájemce se zavazuje, že při provádění stavebních úprav bude postupovat tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku a zdraví třetích osob, popř. pronajímatele, a bude si počínat s nejvyšší obezřetností.
9. Dokončenou a zkolaudovanou stavbou se nemění vlastnická práva k Budově.
10. 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.
11. Za účelem krytí škod uvedených v odst. 10 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.
12. Nájemce je povinen po provedení povolených stavebních úprav, resp. v termínech předpokládaných zákonem č. 283/2021 Sb., stavebním zákonem, ve znění pozdějších předpisů, a to platných a účinných, požádat příslušný stavební úřad o kolaudační rozhodnutí, popř. učinit na příslušném stavebním úřadu oznámení o záměru užívání dokončené stavby.
13. Náklady na stavební úpravy dle tohoto článku této smlouvy, včetně všech poplatků spojených se stavebním řízením, hradí nájemce.
14. 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. IV odst. 3 této smlouvy, a to ve výši nájmu a v ujednání Čl. XIII odst. 2. této smlouvy, omezujícím pronajímatele v možnosti ukončení této smlouvy.
15. Nedokončení stavebních úprav ze strany nájemce do 6 (šesti) měsíců od uzavření této smlouvy, a to s přihlédnutím k prodloužení této doby dle ujednání odst. 1 tohoto článku, je považováno za zvlášť hrubé porušení povinností nájemce a pronajímatel je v takovém případě oprávněn od této smlouvy odstoupit.
16. 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.
17. 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 proti němu žádné výhrady.
18. Nájemce je povinen pro provoz **obchodu s Bubble Tea a prodejny asijského občerstvení formou Take Away, včetně posezení**, 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. 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. XI **Stavební úpravy**

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

Čl. XII **Podnájem**

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 výpovědní dobou v délce jeden (1) měsíc.

Čl. XIII **Skončení 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. X této smlouvy nebude smlouva pronajímatelem ukončena odstoupením nebo podáním výpovědi před uplynutím 2 (slovy: dvou) let nájmu, vyjma výpovědi či odstoupení z důvodu hrubého či zvláště hrubého porušení smlouvy nájemcem.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla či adresy pro doručování budou písemně informovat o této skutečnosti nejpozději do třiceti (30) dnů od vzniku změny druhou smluvní stranu, bez nutnosti uzavírat dodatek k této smlouvě.
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. XIV Ručení

6. Osoba zastupující nájemce – právnickou osobu, kterou ke dni uzavření této smlouvy je **Hoang Anh Tran**, [redacted] 1057/20, Praha 5, PSČ 150 00, prohlašuje a svým podpisem stvrzuje, že se stává ručitelem všech dluhů nájemce vzniklých z této smlouvy. Ručitel za dluhy ručí celým svým majetkem. Totéž platí pro každou další osobu, která je či bude v souladu s údaji uvedenými v příslušném veřejném rejstříku oprávněná tuto právnickou osobu zastupovat.
7. V případě změny jednatele zastupujícího nájemce, bude s tímto novým jednatelem uzavřen dodatek, dle kterého se nový jednatel stane ručitelem všech dluhů vzniklých z této smlouvy, za které bude ručit celým svým majetkem.
8. Osoba specifikovaná v odst. 1 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 kterékoli z prohlášení osoby specifikované v odst. 1 učiněných v tomto odstavci ukáže jako nepravdivé, považuje se takové prohlášení jako zvlášť hrubé porušení povinnosti nájemce, které zakládá právo pronajímatele tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

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 2. 5. 2024 do 3. 6. 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 Praha 5 č. 45/1268/2024 ze dne 02. 12. 2024.

Čl. XVII
Závěrečná ujednání

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva byla sepsána v pěti (5) vyhotoveních, z nichž po jednom (1) vyhotovení obdrží nájemce a správní firma, kterou je CENTRA a.s., IČO: 186 28 966, se sídlem Praha 5, Na Zatlance 1350/13 a po třech (3) vyhotoveních obdrží pronajímatel.
3. Změny či doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze prostřednictvím písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
4. Vzájemná práva a povinnosti výslovně neupravené v této smlouvě se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dále platnými právními předpisy.
5. V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení této smlouvy.
6. K této smlouvě náleží následující přílohy:
Příloha č. 1 – Evidenční list s rozpisem jednotlivých služeb se stanovením výše záloh,
Příloha č. 2 – Ručitelské prohlášení,
Příloha č. 3 – Výpis z obchodního rejstříku.
Příloha č. 4 – Přehled stavebních úprav
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.

08-01-2025

V Praze dne

Městská část Praha 5

Mgr. Radka Šimková, starostka
pronajímatel

JUDr. Petr Lachnit, místostarosta

TimTea s. r. o.

Hoang Anh Tran, jednatel
nájemce

Výpočetový list platný od 01.2025

Uživatel	
Jméno	TiMiuTea s.r.o.
IČO	11716576
DIČ	CZ11716576
Plátce DPH	Ano
Bankovní spojení	

Bankovní spojení pronajímatele		27-3437710287/0100	
Variabilní symbol	9276902001	Adresa prostoru	
Nebytový prostor	prodejna	Lidická 276/36	
Číslo prostoru	902	15000 PRAHA 5	
Smlouva		Platnost smlouvy	Od 01.01.2025 na dobu neurčitou
Splatnost	05.02.2025	Podání výpovědi	
Doba placení	Měsíční	Penalizace	Sankce dle NOZ + Smluvní pokuta 0,25%
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob	5
Výpočet nájemného	Smluvní	Roční nájemné	471 996,00 (bez DPH)
Topení		Směrné číslo	
Podlaží	1	Výtah	N
Tech. stav		Počet místností	4

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Základ DPH Kč	%	DPH Kč	Částka Kč	Hal.vyr. Kč
Nájemné	39 333,06	21	8 259,94	47 593,00	0,00 V
Vodné stočné				2 000,00	S
Kominy				121,00	S
Sazba 21% celkem	39 333,06		8 259,94	47 593,00	0,00
Nájemné celkem				47 593,00	
Služby celkem				2 121,00	
Měsíční předpis celkem Kč				49 714,00	
Platební příkaz				49 714,00	

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
Kancelář		8,10	8,10	0,00	0,00	8,10
Sklad		10,80	10,80	0,00	0,00	10,80
Prodejna		26,00	26,00	0,00	0,00	26,00
WC		2,30	2,30	0,00	0,00	2,30
Celkem		47,20	47,20	0,00	0,00	47,20

Rozpis vybavení prostoru

Název	Výr.číslo	Pořízeno	Počet	Cena Kč	Opot.%	Za měsíc Kč
Kamna plynová do komína	27600902	16.04.2007	1 ks	8 968,00	10,00	74,70
Plynová kamna (WAW)	27600902	16.04.2007	2 ks	32 000,00	10,00	266,70
Průtokový ohřívač vody	27600902	16.04.2007	1 ks	4 650,00	10,00	10,00
Průtokový ohřívač vody	27600902	16.04.2007	1 ks	0,00	10,00	10,00
Celkem						361,40

Seznam osob

Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
TiMiuTea s.r.o.		Nájemce	01.01.2025		

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.



Převzal



Vystavil

Příloha číslo 2 smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání

RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

**dle § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
(dále jen „ObčZ“)**

I.

Hoang Anh Tran,
(dále jen „**Ručitel**“)

činí toto

ručitelské prohlášení

II.

Ručiteli je známo, že

Městská část Praha 5, se sídlem: Praha 5, nám. 14. října 1381/4, PSČ 150 22,
zastoupena: Mgr. Radkou Šimkovou, starostkou, IČO: 00063631, DIČ: CZ00063631
(dále jen „**Věřitel**“), JUDr. Petr Lachnit, místostarosta

a

TiMiuTea s.r.o., se sídlem: Praha 5, Zborovská 1057/20, PSČ 150 00,
zastoupena: Hoang Anh Tran, jednatelkou, IČO: 11716576
(dále jen „**Dlužník**“),

spolu uzavírají smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání, kdy Věřitel jako pronajímatel přenechává Dlužníkovi jako nájemci do pronájmu jednotku č. 276/102 – ev. č. 902, vymezenou podle zákona o vlastnictví bytů, způsob využití dílna nebo provozovna, nacházející se v 1. NP podlaží budovy č.p. 276 (dále jen „Jednotka č. 276/102“), která stojí na pozemku parc. č. 294 v k. ú. Smíchov, na adrese Lidická 36, Praha 5. Jednotka č. 276/102 je vymezena jako nebytový prostor.

Tato smlouva nabude účinnosti jejím zveřejněním v registru smluv a uzavírá se na dobu neurčitou (dále jen „**Smlouva**“).

Ručitel prohlašuje, že je mu obsah Smlouvy a závazky z ní vyplývající pro Dlužníka dobře znám, stejně tak je mu známo, jaké sankce mohou pro Dlužníka následovat pro nesplnění jeho povinností.

III.

Ručitel tímto v souladu s ustanovením § 2019 ObčZ Věřiteli dále prohlašuje, že v plném rozsahu uspokojí veškeré budoucí pohledávky Věřitele za Dlužníkem vzniklé po podpisu tohoto ručitelského prohlášení na základě Smlouvy, jestliže tyto pohledávky řádně a včas neuspokojí Dlužník.

Ručitel se zavazuje na první výzvu Věřitele bez zbytečného odkladu po této první výzvě veškeré závazky Dlužníka vůči Věřiteli uvedené v předchozím odstavci tohoto článku v celém rozsahu Věřiteli splnit.

V.

Ručení podle tohoto ručitelského prohlášení je neodvolatelné a bezpodmínečné a Ručitel nesmí být žádným způsobem zproštěn nebo zbaven nebo jinak osvobozen odpovědnosti z něho vyplývající.

Ručitel je povinen uhradit částku uvedenou ve výzvě Věřitele do 10 dnů po obdržení příslušné výzvy, a to na účet v ní specifikovaný. Veškeré platby poskytované z důvodu tohoto ručení budou prováděny bez jakýchkoli odpočtů na jakékoliv daně, odvody, jiné poplatky nebo platby.

Závazky vyplývající z tohoto ručitelského prohlášení jsou trvalé a zůstanou v platnosti a účinnosti, dokud nebudou zcela splněny.

VI.

Toto ručitelské prohlášení nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu Ručitelem. Ručitel prohlašuje, že se před podpisem tohoto ručitelského prohlášení seznámil s jeho obsahem, který odpovídá jeho pravé, svobodné a vážné vůli.

Stane-li se některé ustanovení tohoto ručitelského prohlášení neplatným, neúčinným a/nebo nevykonatelným, zůstává platnost, účinnost a/nebo vykonatelnost ostatních ustanovení tímto nedotčena. V tomto případě nastupuje namísto neplatného, neúčinného či nevykonatelného ustanovení takové ustanovení, které se svým účelem nejvíce blíží neplatnému, neúčinnému či nevykonatelnému ustanovení.

Veškeré změny tohoto ručitelského prohlášení mohou být prováděny pouze písemnou formou, a to pouze se souhlasem věřitele.

V Praze dne 19.12.2024



Hoang Anh Tran
Ručitel

Věřitel tímto vyjadřuje souhlas s obsahem ručitelského prohlášení obsaženého v této listině.

V Praze dne 08-01-2025



Městská část Praha 5
Mgr. Radka Šimková, starostka
Věřitel JUDr. Petr Lachnit, místostarosta



Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 353384

Datum vzniku a zápisu:

3. srpna 2021

Spisová značka:

C 353384 vedená u Městského soudu v Praze
zapsáno 3. srpna 2021

Obchodní firma:

TiMiTea s.r.o.
zapsáno 3. srpna 2021

Sídlo:

Zborovská 1057/20, Smíchov, 150 00 Praha 5
zapsáno 3. srpna 2021
vymazáno 19. září 2024

Štefánikova 17/27, Smíchov, 150 00 Praha 5
zapsáno 19. září 2024

Identifikační číslo:

117 16 576
zapsáno 3. srpna 2021

Právní forma:

Společnost s ručením omezeným
zapsáno 3. srpna 2021

Předmět podnikání:

Hostinská činnost
zapsáno 3. srpna 2021

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

- Zprostředkování obchodu a služeb
- Velkoobchod a maloobchod

zapsáno 3. srpna 2021

Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin

zapsáno 3. srpna 2021

Statutární orgán:**jednatel:**

HOANG ANH TRAN ,

Den vzniku funkce: 3. srpna 2021

zapsáno 3. srpna 2021

jednatel:

HUU TAN NGUYEN ,

Den vzniku funkce: 3. srpna 2021

zapsáno 3. srpna 2021

vymazáno 10. února 2023

jednatel:

CONG TAN NGO ,

Den vzniku funkce: 3. srpna 2021

Den zániku funkce: 9. září 2024

zapsáno 10. února 2023

vymazáno 19. září 2024

Počet členů:

2

zapsáno 3. srpna 2021

Způsob jednání:

Každý jednatel jedná za společnost ve všech věcech samostatně.

zapsáno 3. srpna 2021

Společníci:**Společník:**

HOANG ANH TRAN , [REDACTED]
[REDACTED]

zapsáno 3. srpna 2021

Podíl:

Vklad: 70 000,- Kč

Splaceno: 70 000,- Kč

Obchodní podíl: 70%

zapsáno 3. srpna 2021

Společník:

HUU TAN NGUYEN , [REDACTED]
[REDACTED]

zapsáno 3. srpna 2021

vymazáno 10. února 2023

Podíl:

Vklad: 30 000,- Kč

Splaceno: 30 000,- Kč

Obchodní podíl: 30%

zapsáno 3. srpna 2021

vymazáno 10. února 2023

Společník:

CONG TAN NGO , [REDACTED]
[REDACTED]

zapsáno 10. února 2023

Podíl:

Vklad: 30 000,- Kč

Splaceno: 30 000,- Kč

Obchodní podíl: 30%

zapsáno 10. února 2023

Základní kapitál:

100 000,- Kč

zapsáno 3. srpna 2021

Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (<http://www.justice.cz>).

Dne: 5.12.2024 09:26

Údaje platné ke dni 5.12.2024 03:57

Rekonstrukční práce v komerčním prostoru – rozpis prací

Rekonstrukce zahrnuje následující činnosti: výměnu toalety a umyvadla, výměnu podlahy v celém komerčním prostoru, zakrytí nepoužívaných plynových rozvodů a výměnu okna (po schválení památkovým úřadem, předběžně již ústně domluveno s paní Cihelkovou z památkové péče).

Harmonogram prací

1. Vodoinstalace a příprava podlah

Vyvedení nového přívodu vody mimo místnost.

Instalace ohříváče vody o objemu 80 litrů.

Zpětné zakrytí míst, kde bude vedení vysekáno.

Výměna podlahy v celém prostoru.

2. Stavební práce (zakrytí plynu, opravy stěn, sádrokarton a malba)

Zakrytí nepoužívaných plynových rozvodů.

Oprava stěn a instalace sádrokartonových konstrukcí.

Malování celého prostoru.

3. Elektroinstalace a osvětlení

Instalace nových elektrických rozvodů a osvětlení.

4. Výměna okna

Realizace bude provedena po schválení památkáři.

Poznámka k harmonogramu

Práce budou závislé na dostupnosti řemeslníků, zejména s ohledem na období svátků, kdy může dojít k prodloužení termínů.

Pokud se objeví další změny či doplnění, harmonogram bude odpovídajícím způsobem upraven.