

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ NÁJEMNÍ

dle § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

(„Smlouva“)

SMLUVNÍ STRANY:

- (1) **Městská část Praha 1**, IČ: 00063410, DIČ CZ 00063410, se sídlem Úřad Městské části Praha 1, Vodičkova 681/18, Praha 1, PSČ 110 00, zastoupená Mgr. Terezií Radoměřskou, starostkou („Pronajímatel“); a
- (2) **ESTER Center s.r.o.**, IČ: 19294531, se sídlem Na klínech 96, Třebonice, 155 00 Praha 5, sp. zn. OR: C 383408 vedená u Městského soudu v Praze, zastoupená Iradjem Kimiou, jednatelem („Zájemce“);

PREAMBULE**VZHLEDEM K TOMU, ŽE:**

- (A) Pronajímateli byla vyhláškou č. 55/2000 Sb., hlavního města Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěřena do správy následující nemovitost:
 - nebytová jednotka číslo 16/103 v 1. nadzemním podlaží domu č.p. 16, v k. ú. Josefov, obec Praha, na adrese Žatecká 8 (Kaprova 9), 110 00 Praha 1
- („Předmět nájmu“)
- (B) Na základě nabídky Zájemce k záměru Pronajímatele poř. č. 50/4-5/2023/Z zveřejněného podle § 36 odst. (1) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, byl Zájemce vybrán jako budoucí nájemce Předmětu nájmu;
 - (C) V současné době užívá Předmět nájmu společnost Cake s.r.o., IČ: 29022541, se sídlem Lucemburská 1670/43, 130 00 Praha 3 („Předchozí nájemce“). Podle názoru Pronajímatele Předchozí nájemce nemá právní titul k užívání Předmětu nájmu, protože uplynula doba trvání nájmu dle smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 2018/0892 uzavřené mezi Předchozím nájemcem a Pronajímatelem, dne 10.09.2018 („Nájemní smlouva Předchozího nájemce“) a nedošlo k jejímu platnému prodloužení. Naopak Předchozí nájemce tvrdí, že k prodloužení Nájemní smlouvy Předchozího nájemce došlo na základě jím uplatněného práva opce na prodloužení doby trvání nájmu a doba nájmu se prodloužila do 30.06.2028. Mezi Předchozím nájemcem a Pronajímatelem probíhá v současné době u Obvodního soudu pro Prahu 1 soudní spor pod sp. zn. 23 C 263/2023 („Soudní spor“), jehož předmětem je vyklizení Předmětu nájmu Předchozím nájemcem;
 - (D) Smluvní strany se dohodly na podmínkách, za kterých v budoucnu uzavřou smlouvu o nájmu k Předmětu nájmu.

SE STRANY DOHODLY takto:

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1 Smluvní strany se dohodly, že uzavřou za podmínek uvedených v této Smlouvě smlouvu o nájmu, jejíž závazný text je uveden v Příloze 1, na základě které Pronajímatel přenechá Předmět nájmu do užívání Zájemci (dále jen „Smlouva o nájmu“).

2. PODMÍNKY UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU

- 2.1 Smluvní strany se zavazují, že spolu uzavřou Smlouvu o nájmu do 15 dnů ode dne, kdy Předchozí nájemce Předmět nájmu vyklidí a předá Pronajímateli, nejpozději však do 31.12.2028. Podmínka předání Předmětu nájmu Pronajímateli se nevyžaduje, je-li ze všech okolností zřejmé, že Předchozí nájemce nemá právo na užívání Předmětu nájmu a Předchozí nájemce Předmět nájmu přestal užívat. Pronajímatel se zavazuje informovat Zájemce, že došlo ke splnění podmínek pro uzavření Smlouvy o nájmu neprodleně poté, co podmínky budou splněny. Pronajímatel neodpovídá Zájemci za prodlení s uzavřením Smlouvy o nájmu, pokud je způsobené výlučně porušením povinností Předchozího nájemce vyklidit Předmět nájmu, ačkoli Pronajímatel vynaložil s péčí řádného hospodáře úsilí, které lze na něm spravedlivě požadovat, aby k vyklizení Předmětu nájmu došlo.
- 2.2 Splnění podmínky pro uzavření Smlouvy o nájmu zajistí Pronajímatel. Pronajímatel vyvine úsilí, které lze na něm spravedlivě požadovat, aby podmínka pro uzavření Smlouvy o nájmu byla splněna co nejdříve, zejména bude aktivně činit kroky směřující k ukončení Soudního sporu způsobem, který umožní uzavření Smlouvy o nájmu co nejdříve (tj. zejména zastavením řízení, soudním smírem o ukončení užívání Předmětu nájmu Předchozím nájemcem, využitím možnosti k ukončení Nájemní smlouvy Předchozího nájemce jiným způsobem nebo z jiného důvodu) a zdrží se všeho, čím by dosažení účelu této smlouvy bylo mařeno nebo prodloužováno.
- 2.3 V případě, že v Soudním sporu bude pravomocně rozhodnuto nebo jinak určeno, že doba nájmu dle Nájemní smlouvy Předchozího nájemce trvá, bude Smlouva o nájmu uzavřena po uplynutí takové doby nájmu, nebo skončení doby nájmu dle Nájemní smlouvy Předchozího nájemce jiným způsobem. Pronajímatel v takovém případě využije všech případných možností, které ho opravňují po právu ukončit Nájemní smlouvu Předchozího nájemce před uplynutím doby nájmu. Pronajímatel však není povinen činit takové kroky vedoucí k ukončení užívání Předmětu nájmu Předchozím nájemcem, v jejichž důsledku by Pronajímatel byl prokazatelně povinen hradit Předchozímu nájemci jakoukoliv kompenzaci (odstupné) za dřívější skončení doby nájmu, která pro něj nevyplývá z Nájemní smlouvy Předchozího nájemce.
- 2.4 Smluvní strany se dohodly, že i Zájemce je oprávněn (nikoliv však povinen) vstoupit do jednání s Předchozím nájemcem a v případě že se Zájemci podaří s Předchozím nájemcem vyjednat možnost ukončení užívání Předmětu nájmu Předchozím nájemcem, poskytne Pronajímatel nezbytnou součinnost vedoucí k takovému ukončení.
- 2.5 Vyzvat k uzavření Smlouvy o nájmu jsou oprávněni v případě splnění podmínek pro její uzavření jak Pronajímatel, tak Zájemce a druhá smluvní strana je povinna na základě této výzvy nejpozději ve lhůtě uvedené v čl. 2.1 této Smlouvy v sídle Pronajímatele, posledního dne lhůty uvedené v čl. 2.1 této smlouvy v 10:00 hod., uzavřít Smlouvu o nájmu.
- 2.6 V případě, že bude Smlouva o nájmu uzavřena déle než 3 roky od uzavření této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné uvedené ve Smlouvě o nájmu 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 období od 01.01 do 31.12. kalendářního roku předcházejícího kalendářnímu roku, ve kterém došlo k uzavření Smlouvy o nájmu, nejvýše však o 3 % ročně (základem je výše nájemného uvedená v textu Smlouvy o nájmu). To neplatí v případě, že důvodem uzavření

Smlouvy o nájmu až po 3 letech od uzavření této Smlouvy bude porušení povinností Pronajímatele dle této Smlouvy.

- 2.7 Smluvní strany se dohodly, že pokud do 31.12.2028 nedojde ke splnění podmínek pro uzavření Smlouvy o nájmu, je Zájemce oprávněn od této Smlouvy odstoupit bez nároku na jakékoliv finanční plnění.

3. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 3.1 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu poslední Stranou.
- 3.2 Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- 3.3 Tato smlouva a práva a povinnosti z ní vzniklá se budou řídit zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 3.4 Tato smlouva může být měněna pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- 3.5 Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
- 3.6 Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. V případě, že se jakékoli ustanovení této smlouvy v jakémkoli rozsahu stane neplatným nebo nevynutitelným, zbylá ustanovení této smlouvy zůstanou platná a vymahatelná v plném, zákonem povoleném rozsahu, a smluvní strany se neprodleně dohodnou na nových vynutitelných ustanoveních, která budou mít co nejbližší účinek k ustanovením původním.
- 3.7 Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, když každá ze smluvních stran obdrží po 1 z nich.
- 3.8 Nedílnou součástí této smlouvy je následující příloha:

Příloha č. 1: Závazný text Smlouvy o nájmu

Osvědčující doložka

Tímto se osvědčuje v souladu s ustanovením § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, že návrh na uzavření této smlouvy o smlouvě budoucí nájemní byl projednán a schválen Radou městské části Praha 1 dne 13.06.2023, usnesením č. UR23_0721.

TUTO SMLOUVU podepsaly smluvní strany níže uvedeného dne.

V Praze dne 18 -11- 2024



Městská část Praha 1

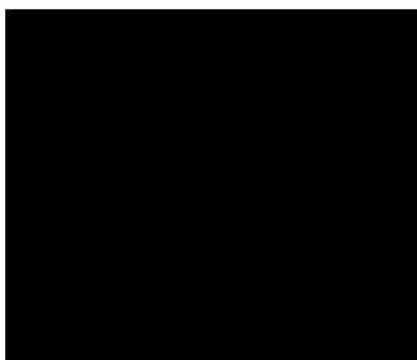
Mgr. Terezie Radoměřská, starostka

V Praze dne 11.06.2025



ESTER Center s.r.o

Iradj Kimia, jednatel



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:

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

a

Název: **ESTER Center s.r.o.**
IČ: 19294531
Datová schránka:
Sídlo:
Zastoupená:

(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 č.

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. 16, k. ú. Josefov, **Žatecká 8 (Kaprova 9)**, Praha 1 (dále jen „*Dům*“);
 - (iii) v Domě se v 1. nadzemním podlaží nachází prostor sloužící podnikání (nebytová jednotka č. 16/103) o výměře cca 95,9 m², který je stavebně určen k užívání jako 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. UR23_0721 ze dne 13.06.2023;
 - (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: **kavárna, bistro, pekárna**, 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 se s Nebytovým prostorem seznámil ještě před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že sjednané podmínky v této smlouvě i Nebytový prostor sám odpovídají jeho podnikatelskému záměru, a proto ho od Pronajímatele najímá tak, jak stojí a leží ke dni podpisu této smlouvy. Pronajímatel ručí pouze za skryté vady předmětu nájmu, které nebyly zřejmé ze zveřejněných podkladů, při prohlídkách, případně v době předání Nebytového prostoru.

III. PLATEBNÍ PODMÍNKY

A. Nájemné

1. Nájemné za užívání Nebytového prostoru činí **152.000 Kč** (slovy: jedno sto padesát dva tisíc korun českých) bez DPH za každý kalendářní měsíc (dále jen „nájemné“).
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 se hradí ode dne převzetí Nebytového prostoru Nájemcem.
2. Nájemné se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, který předchází kalendářnímu měsíci, za který se nájemné platí. První platba nájemného je splatná nejpozději 5 dnů od převzetí Nebytového prostoru do užívání. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou odpovídající peněžní prostředky připsány na bankovní účet Pronajímatele číslo, VS
3. Zálohy na úhradu nákladů na služby se Nájemce zavazuje platit nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který se náklady na služby platí, pokud příslušné SVJ nebo jiný dodavatel služeb nestanoví splatnost v rámci daného měsíce na jiný den. První platba záloh nákladů na služby je splatná nejpozději 5 dnů od převzetí Nebytového prostoru do užívání. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou odpovídající peněžní prostředky připsány na bankovní účet Společenství vlastníků jednotek Žatecká 16/8 Praha 1, IČ: 27152855, číslo, VS
4. 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.
5. Nájemce a Pronajímatel se dohodli, že peněžní prostředky zaslané Nájemcem na bankovní účty uvedené v odst. 2. a 3. 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 26.05.2023 na jeho účet číslo [REDACTED] peněžní prostředky ve výši 200.000 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) a dne peněžní prostředky ve výši Kč (slovy: korun českých), tzn. celkem částku Kč (slovy: 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 B, odst. 1. této smlouvy na vlastní náklad bez nároku na vyrovnání 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 odchyľují, 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. Odevzdání Nebytového prostoru do užívání

1. Pronajímatel je povinen předat Nebytový prostor Nájemci nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů ode dne podpisu této smlouvy a Nájemce je povinen Nebytový prostor na písemnou výzvu Pronajímatele do 14 (čtrnácti) dnů převzít. Pronajímatel je povinen určit v rámci výše uvedené lhůty den a čas předání a převzetí Nebytového prostoru a Nájemce o tomto termínu písemně informovat. O předání a převzetí Nebytového prostoru sepíší smluvní strany předávací protokol, který musí obsahovat zejména popis stavu Nebytového prostoru, stav příslušných měřidel energií a spotřeby vody, seznam vybavení a zařízení Nebytového prostoru, které je majetkem Pronajímatele, případně další důležité skutečnosti, to vše ve stavu ke dni podpisu předávacího protokolu oběma smluvními stranami. Stav Nebytového prostoru bude zachycen také video nebo fotodokumentací. Smluvní strana, která bude v prodlení se splněním povinnosti dle tohoto článku, je povinna druhé smluvní straně uhradit smluvní pokutu ve výši 1/30 nájemného sjednaného v této smlouvě, a to za každý i započatý den prodlení.

B. Užívání Nebytového prostoru

1. Nájemce je povinen udržovat Nebytový prostor v technickém stavu, který minimálně odpovídá stavu, v jakém tento Nebytový prostor převzal. 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 oprávněná 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/>.

C. 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 přihlédnout 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 z užívání Nebytového prostoru v rozporu se smlouvou. Pronajímatel je oprávněn omezit či zakázat provozní dobu v době nočního klidu, v případě, že v důsledku provozu bude rušen noční klid v domě a jeho okolí.

D. 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 C. 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 B. 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 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) nedojde ve stanoveném termínu k fyzickému převzetí Nebytového prostoru ze strany Nájemce;
 - (ii) Nájemce provede v Nebytovém prostoru stavební změny v rozporu s článkem IV. této smlouvy;
 - (iii) 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. Vyklizení 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 (příčemž 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 prodlení 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 prodlení 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 dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
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 25.04.2023 do 25.05.2023. Rovněž se osvědčuje, že návrh na uzavření této nájemní smlouvy byl projednán a schválen Radou městské části Praha 1 dne 13.06.2023, usnesením č. UR23_0721.

V Praze dne:

V Praze dne:

.....
Městská část Praha 1

.....
Pronajímatel

.....
ESTER Center s.r.o.

.....
Nájemce