

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

Název: Městská část Praha – Lysolaje
IČO: 00231207
DIČ: CZ00231207
Sídlo: Kovářenská 8/5, Praha – Lysolaje, 165 00
Zástupce: Ing. Dana Malečková, starostka
Číslo účtu: 9021-2000701359/0800
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Název: FRESHLY s.r.o
Sídlo: Slunečná 1228, Bzenec, 696 81
IČO: 14012677
Zástupce: Lukáš Drlík, jednatel
Zápis v OR, sp.zn.: Spisová značka C 126138 vedená u Krajského soudu v Brně
(dále jen „**Nájemce**“)

uzavírají, ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „**Smlouva**“)

1. Obecná ustanovení

- 1.1. Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny uzavřít tuto Smlouvou a plnit povinnosti z ní vyplývající.
- 1.2. Pronajímatel prohlašuje, že je mu svěřena správa mimo jiné následující nemovitosti, která je ve výlučném vlastnictví hlavního města Prahy, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha, konkrétně budovy č.p. 424/9 (dále jen „**Budova**“), která je součástí pozemku parc. č. 491/363, katastrální území Lysolaje, v níž se nachází prostor v 1.NP Budovy. Jedná se o prostor sestávající se z prostor vlastní restaurace (cca 90m²), salonku (38m²), kuchyň a související prostory gastro (celkem cca 70m²) a hygienické

zázemí (celkem cca 33m²), s tím, že podrobná specifikace prostor je uvedena v příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Jednotka**“).

- 1.3. Jednotka je kolaudována pro způsob užívání – provoz restaurace, gastro.
- 1.4. Nájemce prohlašuje, že má zájem v Jednotce provozovat v souladu s uvedenou kolaudací restauraci. Nájemce prohlašuje, že jeho předmět podnikání je:
 - 1.4.1. hostinská činnost,
 - 1.4.2. prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin.
- 1.5. Smluvní strany si sjednávají, že Jednotka se pronajímá jako nevybavená a Nájemce je povinen pro výše uvedený účel Jednotku vybavit, a to za podmínek dále uvedených ve Smlouvě.

2. Předmět nájmu

- 2.1. Pronajímatel za účelem naplnění této Smlouvy přenechává Nájemci do užívání Jednotku (dále jen „**Předmět nájmu**“). Přesné vymezení a nákres Předmětu nájmu je uveden v příloze č. 1 této Smlouvy.
- 2.2. Nájemce se zavazuje za podmínek stanovených v této Smlouvě hradit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné a cenu za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu.
- 2.3. Nájemce je povinen Předmět nájmu provozovat pro veřejnost. S ohledem na veřejný zájem Pronajímatele na provozu restaurace v místě se sjednávají platební podmínky a výše nájemného.
- 2.4. Nájemce provede na základě vypracovaného obchodního plánu, který přiložil ke své nabídce na uzavření Smlouvy, úpravy Předmětu nájmu a zajistí jeho vybavení (dále jen „**Projekt**“). Smluvní strany si sjednávají následující:
 - 2.4.1. Pronajímatel je oprávněn realizaci Projektu připomínkovat a kontrolovat.
 - 2.4.2. Nájemce je povinen si při realizaci Projektu počínat tak, aby neobtěžoval ostatní uživatele Budovy. Nájemce je povinen nahradit jakoukoli škodu, která vznikne Pronajímateli nebo třetím osobám v důsledku realizace Projektu.
 - 2.4.3. Nájemce je povinen realizovat Projekt prostřednictvím osob, které jsou odborně způsobilé a disponují potřebnými oprávněními a povoleními pro realizaci prací dle Projektu. Pronajímatel je oprávněn uvedenou skutečnost kontrolovat.

3. Doba nájmu, předání a převzetí Předmětu nájmu

- 3.1. Smluvní strany prohlašují, že Předmět nájmu bude předán Nájemci ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy, o čemž smluvní strany sepíší protokol, ve kterém uvedou stav Předmětu nájmu a aktuální stavy měřidel energií.
- 3.2. Tato Smlouva se uzavírá na dobu 5 let (dále jen „**Doba nájmu**“). V případě, že Nájemce řádně plní povinnosti vyplývající mu z této Smlouvy má právo nejpozději 3 měsíce před uplynutí Doby nájmu požádat Pronajímatele o prodloužení Doby nájmu o dalších 5 let s tím, že Pronajímatel je povinen v takovém případě poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost k prodloužení Doby nájmu, zejména se zavazuje uzavřít příslušný dodatek ke Smlouvě.
- 3.3. V případě skončení nájmu je Nájemce povinen na svůj náklad vyklidit a předat Předmět nájmu Pronajímateli nejpozději poslední den trvání nájmu, a to ve stavu, v němž ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 3.4. V případě, že Nájemce nepředá Předmět nájmu ke dni skončení nájmu ve stavu dle této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn Předmět nájmu na náklady Nájemce vyklidit a upravit do stavu dle předchozího ustanovení, a uskladnit věci Nájemce jménem a na náklady Nájemce, k čemuž ho Nájemce výslovně zmocňuje. Tuto skutečnost Pronajímatel Nájemci bezodkladně oznámí. Pronajímatel přitom není povinen uskladněné věci pojistit. Nevyzvedne-li si Nájemce takto uskladněné věci ani do 1 měsíce od doručení oznámení dle předchozí věty nebo nehradí-li Nájemce řádně skladné, je Pronajímatel oprávněn uskladněné věci prodat (sám nebo prostřednictvím skladovatele), přičemž z výnosu budou uhrazeny veškeré náklady související s uskladněním věcí a jejich prodejem, jakož i nároky Pronajímatele na náhradu škody a další kompenzace vůči Nájemci. Zbývající část výnosu z prodeje převede Pronajímatel či skladovatel Nájemci na jím písemně oznámené číslo účtu, nebo uloží do soudní úschovy, vždy na náklady Nájemce. Nájemce s uvedeným postupem vyslovuje souhlas, který je neodvolatelný po dobu trvání této Smlouvy a po dobu 6 měsíců po jejím skončení. Pronajímatel je rovněž oprávněn uplatnit v souladu s ustanovením § 2234 občanského zákoníku zadržovací právo k uskladněným movitým věcem Nájemce, a to do doby, kdy Nájemce vyklidí a předá Předmět nájmu a uhradí Pronajímateli veškeré dluhy vzniklé z této Smlouvy, případně v souvislosti s ní.
- 3.5. Předání Předmětu nájmu v případě skončení nájmu se uskuteční na základě předávacího protokolu podepsaného oběma smluvními stranami.

4. Nájemné a služby spojené s nájmem

- 4.1. Strany si sjednávají nájemné ve výši **3 000 Kč** měsíčně. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli nájemné vždy nejpozději do 5. dne v kalendářním měsíci, za který je nájemné hrazeno.
- 4.2. Nájemce je povinen platit Pronajímateli nájemné bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele označený v záhlaví této Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn

tento účet jednostranně změnit, a to doručením písemného oznámení o takové změně Nájemci.

- 4.3. Nájemce je vedle nájemného povinen hradit Pronajímateli zálohy na služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu ve výši 5000 Kč měsíčně. Zálohy na služby jsou splatné společně s nájemným. V zálohách na služby jsou zahrnuty platby za úklid společných prostor, zálohy na dodávky vody, elektrické energie společných prostor, plynu, vytápění a vzduchotechniky a platby za svoz odpadu. Nájemce se seznámil s výší plateb za služby před podpisem této Smlouvy. Nájemce s rozsahem služeb souhlasí.
- 4.4. Dodávky elektrické energie hradí přímo nájemce. Převod odběrného místa bude proveden ve spolupráci s pronajímatelem bezprostředně po předání předmětu nájmu dle stavu příslušného elektroměru uvedeného na předávacím protokolu.
- 4.5. Pronajímatel zašle Nájemci vyúčtování záloh na služby vždy nejpozději do konce dubna kalendářního roku za rok předcházející. Neobdrží-li Pronajímatel podklady k provedení vyúčtování od dodavatelů služeb, nejpozději do konce května příslušného roku, je oprávněn lhůtu dle předchozí věty přiměřeně prodloužit, a to i opakovaně, je však povinen o tom Nájemce ve lhůtě dle předchozí věty e-mailového oznámení bez elektronického podpisu informovat. Případné nedoplatky za služby je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli nejpozději do 15 dnů ode dne obdržení vyúčtování. Případné přeplatky Pronajímatel započte na zálohy za služby na následující období, případně je vrátí Nájemci na účet, a to do 15 dnů ode dne, kdy obdrží vyúčtování. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně jednostranně zvýšit zálohy za služby, a to na základě obdrženého vyúčtování, případně dle předpisů záloh, který Pronajímatel obdrží.
- 4.6. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že Pronajímatel je za trvání nájmu vždy nejdříve k 1. březnu příslušného roku oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem (dojde-li po dobu trvání této Smlouvy k nahrazení uvedeného indexu jiným, použije se tento jiný index), případně jeho nástupcem. Zvýšení nájemného je účinné od začátku kalendářního roku, za který se nájemné zvyšuje. Nájemce je povinen platit zvýšené nájemné od nájemného, splatného nejdříve po 15 dnech ode dne doručení oznámení o zvýšení nájemného. Společně s prvním zvýšeným nájemným je Nájemce povinen uhradit Pronajímatel i rozdíl mezi původním a zvýšeným nájemným za předchozí období kalendářního roku, a to od měsíce ledna. Pronajímatel smí takto poprvé zvýšit nájemné za rok 2026. O výši uplatňované inflační valorizace rozhoduje dle pravidel uvedených v tomto ustanovení Zastupitelstvo Městské části Praha-Lysolaje.

5. Jistota

- 5.1. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli jistotu ve výši **dvou a půl násobku nájemného** dle odst. 4.1. této Smlouvy, a to do 5 pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy, na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy pod příslušným variabilním symbolem. Pronajímatel není povinen držet uhrazenou jistotu na samostatném účtu. Smluvní strany si sjednaly, že Nájemce nemá právo na úroky z jistoty.
- 5.2. Pronajímatel je oprávněn použít složenou jistotu na úhradu jakýchkoliv splatných pohledávek vůči Nájemci vyplývajících z užívání Předmětu nájmu. Použití jistoty v průběhu trvání této Smlouvy je Pronajímatel povinen oznámit Nájemci bez zbytečného odkladu. Nájemce je v takovém případě povinen doplatit výši jistoty Pronajímateli až do výše uvedené v předcházejícím odstavci, a to do 15 dnů ode dne, kdy od Pronajímatele obdrží oznámení o použití jistoty na úhradu pohledávek v souladu s tímto ustanovením. V případě prodlení Nájemce s doplacením jistoty, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 5.3. Pronajímatel je povinen vrátit Nájemci nevyčerpanou jistotu do 30 dnů ode dne skončení nájmu a předání Předmětu nájmu Pronajímateli.

6. Práva a povinnosti stran

- 6.1. Vzniknou-li na Předmětu nájmu vady za trvání nájmu, za které je Nájemce dle této Smlouvy odpovědný (tzn. zejména vady vzniklé z důvodu zanedbání jeho povinností vyplývajících z této Smlouvy či způsobené výlučně jeho činností a provozem nebo činností osob, jimž Nájemce umožnil přístup do Předmětu nájmu), je Nájemce povinen tyto vady na svůj náklad odstranit.
- 6.2. Nájemce je dále odpovědný za škodu, která Pronajímateli vznikne v důsledku neoznámení vady, kterou Nájemce Pronajímateli neoznámil bez zbytečného odkladu.
- 6.3. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy v Předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Nájemce je v případě ukončení Smlouvy povinen odstranit všechny stavební úpravy, pokud není v této Smlouvě stanoveno jinak, nebo pokud se strany nedohodnou v konkrétním případě písemně jinak. Není-li v této Smlouvě dohodnuto jinak, Nájemce nemá právo na jakékoliv kompenzace v souvislosti s provedenými stavebními úpravami, a to ani v případě, pokud je neodstraní.
- 6.4. Nájemce provádí a hradí též veškeré náklady související s běžnou údržbou Předmětu nájmu. V rámci běžné údržby dle předchozí věty je Nájemce povinen na vlastní náklady a odpovědnost zajišťovat opravy a údržbu Předmětu nájmu.
- 6.5. Nájemce odpovídá za veškerou škodu, která na Předmětu nájmu vznikne po Dobu nájmu a která vznikne z důvodu porušení povinností Nájemce dle této Smlouvy či

z důvodu jeho provozu nebo činnosti v Předmětu nájmu. Vznik škody je Nájemce povinen bezodkladně oznámit Pronajímateli. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou. Nájemce je oprávněn přiměřeným způsobem užívat společné části Budovy, zejména vjezdy, vchody, výtah, schodiště a zejména veškeré příjezdové a odjezdové komunikace k Předmětu nájmu. Nájemce však nesmí rušit v užívání Budovy ostatní uživatele Budovy, případně Pronajímatele.

- 6.6. Pronajímatel je povinen provádět veškeré opravy a údržbu, k nimž není zavázán Nájemce a ke kterým je Pronajímatel zavázán podle této Smlouvy či vyplývajících pro něj z účinných právních předpisů bez zbytečného odkladu, vždy však s přihlédnutím k povaze takové opravy či údržby.
- 6.7. Nájemce může Předmět nájmu opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními jen s písemným souhlasem Pronajímatele. Pronajímatel může souhlas odmítnout, pouze má-li pro to vážný důvod s tím, že takový souhlas nesmí být bezdůvodně zdržován.
- 6.8. Nájemce se zavazuje umožnit prohlídku Předmětu nájmu Pronajímateli a třetím osobám, které tím Pronajímatel pověří, v případě, že o prohlídku Pronajímatel požádá Nájemce nejméně 3 pracovní dny předem.
- 6.9. Nájemce je povinen snést dočasnou nemožnost užívání Předmětu nájmu, je-li vyvolána haváriemi nebo úpravami či opravami Předmětu nájmu či jeho okolí bez zavinění Pronajímatele nemá nárok na jakoukoliv kompenzaci. V případě, že nemožnost užívání Předmětu nájmu dle předchozí věty trvá déle, než 5 dnů, vzniká Nájemci právo na přiměřenou slevu z nájmu. O plánovaných úpravách je Pronajímatel povinen Nájemce předem vyrozumět a je povinen zajistit, aby probíhaly pouze v nezbytném rozsahu a omezily provoz Nájemce v nezbytné míře.
- 6.10. Pronajímatel je oprávněn dle výše uvedených pravidel provádět kontrolu užívání Předmětu nájmu.
- 6.11. Nájemce je dále povinen užívat Předmět nájmu v souladu s domovním řádem Budovy.
- 6.12. Nájemce se zavazuje:
 - 6.12.1. nemanipulovat bez předchozího písemného souhlasu s jakýmkoli mechanickým vybavením Předmětu nájmu (např. elektroměr),
 - 6.12.2. provádět pravidelnou údržbu Předmětu nájmu, včetně revizí zařízení instalovaných v Předmětu nájmu v souladu s právními předpisy.

7. Ukončení Smlouvy

- 7.1. Tuto Smlouvu lze ukončit následujícími způsoby:
 - 7.1.1. dohodou smluvních stran;

- 7.1.2. výpovědí kterékoliv ze smluvních stran bez uvedení výpovědního důvodu, v takovém případě činí délka výpovědní doby 3 měsíce s tím, že výpovědní doba běží od prvního dne následujícího po doručení výpovědi;
- 7.1.3. výpovědí smlouvy pro podstatné porušení této Smlouvy, přičemž za podstatné porušení Smlouvy je považováno, pokud:
 - 7.1.3.1. Nájemce je déle, než 30 dní v prodlení s hrazením nájemného, nebo záloh na služby související s Předmětem nájmu;
 - 7.1.3.2. Nájemce, nebo osoby s ním užívající Předmět nájmu, hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - 7.1.3.3. Nájemce přenechá Předmět nájmu (nebo jeho část) do užívání třetí osobě bez souhlasu Pronajímatele,
 - 7.1.3.4. Předmět nájmu ztratí způsobilost užívání ke sjednanému účelu dle této Smlouvy, nebo
 - 7.1.3.5. Nájemce ztratí způsobilost k provozování podnikatelské činnosti, k jejímuž provozu převzal Předmět nájmu do užívání dle této Smlouvy.

V případě výpovědi Smlouvy dle tohoto odstavce činí délka výpovědní doby 1 měsíc s tím, že výpovědní doba běží od prvního dne následujícího po doručení výpovědi Pronajímatele.

8. Sankce za porušení povinnosti

- 8.1. V případě prodlení Nájemce s úhradou jakékoliv peněžitě povinnosti je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- 8.2. V případě, že Nájemce nebo osoby, které s Nájemcem užívající Předmět nájmu ruší klid nebo pořádek, zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč.
- 8.3. V případě porušení povinnosti Nájemce:
 - 8.3.1. nepřenechat Předmět nájmu do užívání třetí osobě bez souhlasu Pronajímatele,
 - 8.3.2. neprovést stavební úpravy a/nebo jiné změny v Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele,zavazuje se Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč.
- 8.4. Smluvní pokuty jsou splatné na výzvu Pronajímatele ve lhůtě uvedené ve výzvě.

9. Doručování

- 9.1. Veškeré písemnosti, oznámení či další sdělení (dále jen „**sdělení**“) doručují smluvní strany prostřednictvím informačního systému datových schránek.
- 9.1.1. Identifikátor datové schránky Pronajímatele: einbsz9
- 9.1.2. Identifikátor datové schránky Nájemce: rj5vc5e
- 9.2. Sdělení mohou být doručována též prostřednictvím e-mailu na následující e-mailové adresy stran:
- 9.2.1. e-mailová adresa Pronajímatele: umc@praha-lysolaje.cz
- 9.2.2. e-mailová adresa Nájemce: lukas.drlik@2d-group.cz,
lubos.hbner@gmail.com
- 9.3. Sdělení mohou být doručována též prostřednictvím poštovního doručovatele na následující adresy stran:
- 9.3.1. adresa Pronajímatele: Kovářenská 8/5, Praha – Lysolaje, 165 00
- 9.3.2. adresa Nájemce: Slunečná 1228, Bzenec, 696 81
- 9.4. Každá smluvní strana je oprávněna jednostranně změnit své kontaktní údaje, a to doručením sdělení obsahujícím novou adresu. Taková změna je účinná ode dne následujícího po dni doručení sdělení druhé smluvní straně.
- 9.5. Sdělení se považuje za doručené okamžikem potvrzení doručení ze strany adresáta. Bez takového potvrzení se považuje sdělení za doručené též:
- 9.5.1. v případě odeslání prostřednictvím datové schránky jedné smluvní strany do datové schránky druhé smluvní strany, okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému sdělení. Nepřihlásí-li se do datové schránky osoba podle předchozí věty ve lhůtě do 10 dnů ode dne, kdy bylo sdělení dodáno do datové schránky, považuje se toto sdělení za doručené posledním dnem této lhůty;
- 9.5.2. v případě odeslání na e-mailovou adresu příjemce dnem následujícím po dni jeho prokazatelného odeslání;
- 9.5.3. v případě odeslání sdělení prostřednictvím provozovatele poštovní služby na korespondenční adresu strany dle této Smlouvy 3. dnem ode dne jeho prokazatelného odeslání, přičemž sdělení se v případě nezastižení adresáta uloží na poštu;
- přičemž doručení se považuje za účinné, i když se o něm nedozvěděl.
- 9.6. Smluvní strany se dohodly, že sdělení zaslaná prostřednictvím e-mailu opatřená zaručeným elektronickým podpisem nebo ve formě PDF s vlastnoručním podpisem smluvní strany, považují za sdělení písemná, neodporuje-li to v konkrétním případě platné právní úpravě.

10. Závěrečná ustanovení

- 10.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
- 10.2. Nestanoví-li tato Smlouva pro konkrétní případ výslovně jinak, lze ji měnit jen písemným dodatkem, uzavřeným mezi smluvními stranami.
- 10.3. Smluvní strany sjednávají, že právní vztah založený touto Smlouvou se řídí právem České republiky s vyloučením jeho kolizních norem.
- 10.4. Pronajímatel zveřejnil zájem uzavřít tuto Smlouvu, respektive poskytnout do nájmu Předmět nájmu na úřední desce Městské části Praha – Lysolaje, a to po dobu 15 dnů, od 4. 6. 2025 do 23. 6. 2025.
- 10.5. Uzavření této Smlouvy schválilo zastupitelstvo Městské části Praha – Lysolaje, číslo usnesení: 9/23/2025 ze dne 25. 6. 2025.
- 10.6. Tato Smlouva je sepsána ve 2 stejnopisech. Každá smluvní strana obdrží 1.
- 10.7. Tato Smlouva obsahuje následující přílohy:
- 10.7.1. Příloha č. 1: Specifikace Předmětu nájmu
- 10.8. Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny k právnímu jednání dle této Smlouvy, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly a jsou seznámeny s jejím obsahem, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich vážné a svobodné vůle, dobrovolně, určitě a srozumitelně, což stvrzují svými podpisy.

V Praze dne 21.7.2025

Pronajímatel:

Městská část Praha – Lysolaje
Ing. Dana Malečková, starostka

Nájemce:

FRESHLY s.r.o.
Lukáš Drlík, jednatel

