

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

uzavřená v souladu s ust. §§ 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších změn a doplnění (občanský zákoník) mezi:

- 1) **Příspěvková organizace** **Kultura Praha 3**
se sídlem: Čajkovského 12, Praha 3
zastoupená: MgA. Marií Kašparovou
IČ: 00879738
Číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

- 2) **Podnikatel:** **Tres Suerte, s.r.o.**
se sídlem: Pod Vinicí 112, Čepirohy, 434 01 Most
IČ: 09648721
DIČ: CZ09648721
Zastoupený: Barbora Botková, Iveta Mužíková,
Beáta Kamenská, jednatelky

(dále jen „**Nájemce**“)

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

Preamble

- (A) Pronajímatel má Městskou částí Praha 3 svěřeny do správy prostory umístěné v budově č.p. 12/12a na adrese Čajkovského 12, 130 00 Praha 3, která je součástí pozemku p.č. p.č. 1411, 1412/4, 1418/ v katastrálním území Žižkov (dále jen „**Budova**“) na základě dodatku č. 3 k Zakládací listině organizace ze dne 20. 12. 2016 (dále jen „**dodatek ke Zřizovací listině**“).
- (B) Smluvní strany hodlají sjednat podmínky podnájmu níže uvedených nebytových prostor v Budově a za tímto účelem uzavírají tuto smlouvu o podnájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen „**Smlouva**“).

1 Předmět podnájmu

- 1.1 Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti (dále též jen „**podnikání**“) na dobu určitou k užívání prostory umístěné v Budově tak, jak jsou vyznačeny na plánu tvořícím **přílohu č. 1** Smlouvy a které jsou specifikovány takto:

- a) Kavárna 40,3 m²
b) Přípravná 22,7 m²
CELKEM 63,0 m²

(dále společně jen „**Prostory**“ nebo „**Předmět nájmu**“)

- 1.2. Za účelem řádného užívání Prostor vymezených ve Smlouvě je Nájemce oprávněn užívat v přiměřeném rozsahu též další prostory Budovy, pokud nebyly specifikovány výše. Jedná se zejména o prostor toalet, foyer, nezastřešeného vnitřního atria budovy (patio) a zahrady. Takové užívání prostor se bude řídit provozním řádem budovy a pokyny Nájemce. Tyto prostory Nájemce není oprávněn poskytnout k užívání dalším stranám (zejména k pořádání soukromých akcí).
- 1.3. Nájemce či jeho klienti jsou oprávněni v rozsahu nezbytném pro řádné užívání Předmětu podnájmu užívat i část pozemků, ke kterým svědčí právní titul Pronajímatele a které přiléhají k Budově a současně nejsou součástí Předmětu nájmu s tím, že takovouto částí pozemků je zvláště, avšak ne pouze, přístupová cesta k Budově ke vstupním dveřím do Předmětu podnájmu, avšak s tím, že takovéto užívání nesmí být užíváním přesahujícím míru nezbytnou a obvyklou pro užívání Předmětu nájmu.

2 Účel podnájmu

- 2.1 Obě smluvní strany mají za dohodnuté, že předmět nájmu bude Nájemce dočasně a řádně užívat k potřebě provozování své podnikatelské činnosti, kterou je „**Provozování kavárny**“ a která vyplývá z povahy podnikání Nájemce. Nájemce je oprávněn umožnit přístup do Předmětu nájmu svým zaměstnancům, klientům či partnerům apod., se kterými spolupracuje v rámci svého podnikání (všichni v této větě uvedení společně dále jen „**klienti**“), toto však v míře a v časech obvyklých i odpovídajících místu i času a dále v míře, rozsahu a času obvyklými pro charakter podnikání Nájemce (v této větě uvedené účely, resp. způsoby užívání Předmětu nájmu (dále jen „**účel nájmu**“). Pro odstranění veškerých pochybností se stanoví denní otevírací doba v rozmezí 10:00 – 23:00. Nedohodnou-li se obě strany jinak, je nájemce v případě jakékoliv akce, pořádané Pronajímatelem povinen zajistit provoz kavárny v otevírací době schválené Pronajímatelem a navíc, alespoň hodinu před začátkem a hodinu po ukončení programu pro veřejnost.
- 2.2 V době od 00.00 hod večer do 6 hod ráno je kavárna uzavřena, pokud se obě strany nedohodnou jinak.
- 2.3 Změna činností Nájemce vykonávaných v Prostorách je možná pouze s předchozím souhlasem Pronajímatele učiněným v písemné formě.
- 2.4 Pronajímatel garantuje klidnou a nerušenou realizaci práv a ustanovení vymezených touto Smlouvou.

3 Předání a převzetí Prostor

- 3.1 Nájemce na základě předchozí Smlouvy o podnájmu převzal Prostory od Pronajímatele dne 5. 11. 2020 a to se vším, co je třeba k jejich řádnému užívání.
- 3.2 O předání a převzetí Prostor byl sepsán předávací protokol. Předávací protokol obsahuje mj. popis stavu Předmětu podnájmu v okamžiku předání, resp. seznam zařízení a vybavení předmětu nájmu, které jsou majetkem Pronajímatele, dále seznam zařízení a vybavení, které jsou majetkem Nájemce, případně další důležité skutečnosti, toto vše ve stavu ke dni podpisu předávacího protokolu oběma Smluvními stranami. Tento předávací protokol tvoří **přílohu č. 2** (slovy: dva) této Smlouvy a bude nedílnou součástí této Smlouvy.
- 3.3 Při předání prostor byl společně s Nájemcem zapsán stav podružného elektroměru, který odměřuje el. energii spotřebovanou v Prostorech užívaných Nájemcem. Z tohoto zápisu vychází výpočet půlroční spotřeby (viz 7.2.1.).

4 Práva a povinnosti Nájemce

- 4.1 Nájemce je oprávněn užívat Prostory výhradně jako provozovnu pro své podnikání

v souladu s Účelem podnájmu dle článku 2 této Smlouvy.

- 4.2 Nájemce se zavazuje dodržovat pravidla stanovená touto Smlouvou a právním řádem České republiky. Nájemce bude na vlastní náklady udržovat v platnosti veškerá povolení nezbytná k provozování svého Podnikání v Prostorách.
- 4.3 Nájemce se dále zavazuje užívat Prostory v souladu s jejich určením a dodržovat veškeré provozní, domovní, bezpečnostní, hygienické, protipožární, technické či jiné obecně závazné předpisy, které se k Budově a Prostorům vztahují, a zajistit dodržování těchto předpisů též ze strany všech osob, kterým umožní do Budovy a Prostor přístup, zejména ze strany Klientů.
- 4.4 Nájemce je povinen zajistit, aby se jeho Klienti chovali dle Provozního řádu objektu Atria Žižkov (v **Příloze č. 5** této smlouvy) a svým chováním nenarušovali provoz Atria Žižkov nebo probíhající program.
- 4.5 Nájemce je povinen užívat Prostory a společné prostory Budovy tak, aby na Prostorách, Budově či jiném majetku Pronajímatele a/nebo třetích osob nedocházelo k jakýmkoli škodám. A respektovat veškerá nařízení Pronajímatele s těmito prostory spojená.
- 4.6 Nájemce neučiní v Prostorách nic, co by bylo či mohlo být nepřipustným obtěžováním, poškozováním či rušením Pronajímatele nebo kteréhokoli majitele nebo uživatele jiného majetku. Nájemce je povinen učinit veškerá nezbytná opatření k zamezení jakéhokoli zápachu, hluku a/nebo jiného obtěžování vycházejícího z Prostor.
- 4.7 Nájemce je povinen poskytnout součinnost při výjimečných akcích Pronajímatele, tak, že např. na přání Pronajímatele tematicky upraví prodejní nabídku nebo provozní dobu kavárny.
- 4.8 Nájemce musí strpět umístění veškerých propagačních materiálů, které v prostorách kavárny za účelem informování jejich návštěvníků vystaví Pronajímatel. A to jak v podobě rozmístěných informačních letáků, tak i plakátů či jiných nástrojů tištěné propagace.
- 4.9 Nájemce musí respektovat rozhodnutí pronajímatele o vizuálním ztvárnění interiéru, zejména všech stěn, dveří kavárny a výkladců (vč. vývěsních štítů a poutačů) a jeho realizaci.
- 4.10 Nájemce může doplňovat a měnit vzhled interiéru pouze s předchozím písemným svolením pronajímatele.
- 4.11 Zástupce Nájemce se bude účastnit provozních porad organizace, aby provoz kavárny reagoval na aktuální programové změny Atria nebo naopak Pronajímatele informoval o připravovaných akcích Nájemce.
- 4.12 Nájemce je povinen bezodkladně oznámit Pronajímateli jakékoli poškození Prostor a/nebo potřebu oprav v Prostorách a umožnit jejich provedení. Tato povinnost se netýká oprav spadajících do běžné údržby a drobných oprav Prostor vymezených níže v článku 4.13 této Smlouvy, jakož i oprav a poškození Prostor způsobených Nájemcem nebo jeho Klienty. Pro účely provedení oprav Prostor je Nájemce v nezbytném rozsahu povinen snášet omezení v jejich užívání.
- 4.13 Nájemce je povinen provádět na vlastní náklady běžnou údržbu Prostor, která zahrnuje zejména výmalbu Prostor a jejich úklid, čištění oken (výkladců) a drobné opravy Prostor, jakož i opravy vad a poškození způsobených Nájemcem nebo jeho Klienty. Drobnou opravou se pro účely této Smlouvy rozumí oprava, u níž náklady na její provedení nepřesáhnou částku 5 000 Kč, včetně DPH. O jakékoliv běžné údržbě prostor a provedení drobné opravy je Nájemce povinen předem vyrozumět Pronajímatele a získat jeho souhlas.
- 4.14 Nájemce se zavazuje v plném rozsahu odškodnit Pronajímatele za jakoukoli újmu vzniklou Pronajímateli v důsledku jednání či opomenutí Nájemce, jeho zaměstnanců, zástupců, Klientů, obchodních partnerů, zákazníků či jakýchkoli jiných osob, kterým

Nájemce do Budovy a Prostor umožnil přístup, které je v rozporu s touto Smlouvou či právním řádem České republiky.

- 4.15 Nájemce není oprávněn přenechat Prostory nebo jakoukoli jejich část do dalšího podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Přenecháním Prostoru nebo jeho části do dalšího podnájmu třetím osobám nejsou nijak dotčeny závazky Nájemce vyplývající ze Smlouvy.
- 4.16 Nájemce se zavazuje informovat Pronajímatele o všech okolnostech, které mají či mohou mít negativní vliv na plnění povinností Nájemce vyplývajících ze Smlouvy. Nájemce zároveň prohlašuje, že si ke dni podpisu Smlouvy není takových okolností vědom.
- 4.17 Za účelem zabezpečení plnění povinností Nájemce vyplývajících z této Smlouvy, uhradil Nájemce 18. 11. 2020 Pronajímateli vratnou jistotu (kauci) ve výši 12.700,- Kč (slovy: dvanáct tisíc sedm set korun českých). Tato jistota bude případně použita ke krytí nákladů spojených s odstraněním škod případně způsobených Nájemcem, případně dlužné částky platby nájemného, úhrady smluvní pokuty apod. Takovéto v předchozí větě uvedené čerpání jistoty ze strany Pronajímatele může být započato vždy, když nastane splatnost případné pohledávky Nájemce vůči Pronajímateli s tím, že v takovémto případě je Nájemce následně povinen jistotu neprodleně doplnit do stejné výše s tím, že takovéto doplnění je povinen Nájemce provést nejpozději do 10 (slovy: deseti) pracovních dnů od písemné výzvy k takovémuto doplnění jistoty učiněné Nájemci ze strany Pronajímatele. V případě, že uvedené skutečnosti nenastanou, bude tato vratná jistota vrácena Nájemci po skončení nájmu a to nejpozději do 5 (slovy: pěti) dnů od skončení této Smlouvy.
- 4.18 Nájemce odškodní Pronajímatele ve vztahu k veškerým žalobám, řízením, nárokům, požadavkům, ztrátám, nákladům, výdajům Pronajímatele, náhradám škody a odpovědnosti (včetně odpovědnosti a/nebo uplatněného nároku ve vztahu k jakékoli újmě na zdraví osob nebo poškození nemovitostí nebo jiného majetku) přímo či nepřímo vyplývajícím z porušení kteréhokoli závazku Nájemce podle této Smlouvy či stavu či užívání Prostor nebo jakéhokoli jednání či opomenutí Nájemce nebo kterékoli z jeho Klientů.
- 4.19 Nájemce prohlašuje, že má v souvislosti s užíváním Prostor uzavřenu platnou pojistnou smlouvu a je povinen ji udržovat po celou dobu trvání nájmu. Pojistná smlouva Podnájemce je **přílohou č. 3** této smlouvy.
- 4.20 Nájemce je povinen zajišťovat si na své náklady revizi elektrických spotřebičů dle normy ČSN 33 1600. Soupis majetku elektronických spotřebičů v majetku Nájemce (umístěných v Prostorech) je **přílohou č. 4** této smlouvy. Pronajímatel je povinen zajišťovat průběh povinných revizí a kontrol budovy v zákonných termínech a Nájemce mu v tom poskytne potřebnou součinnost.

5 Práva a povinnosti Pronajímatele

- 5.1 Pronajímatel je povinen umožnit plný a nerušený výkon práv Nájemce spojených s nájmem Prostor a práv Nájemce podle odst. 1.3 této Smlouvy, a to po celou dobu trvání nájmu podle Smlouvy a zároveň se zavazuje udržovat Prostory v takovém stavu, aby mohly sloužit tomu užívání, pro které byly pronajaty.
- 5.2 Za účelem kontroly dodržování povinností Nájemce podle Smlouvy a/nebo kontroly stavu Prostor jsou Pronajímatel nebo jím pověřená osoba oprávněna vstoupit do Prostor spolu s osobou určenou Nájemcem, a to v termínu a čase stanoveném Pronajímatelem po projednání s Nájemcem.
- 5.3 V případě havárie či hrozby havárie, kdy se dá důvodně předpokládat, že by mohla vzniknout škoda, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Prostor i bez osoby pověřené Nájemcem a bez předchozího oznámení Nájemci. O této skutečnosti je Pronajímatel povinen bez odkladu vyrozumět Nájemce, a to včetně sdělení důvodu vstupu do Prostor.
- 5.4 Pronajímatel se zavazuje informovat Nájemce o všech okolnostech, které mají či mohou mít negativní vliv na plnění povinností Pronajímatele vyplývajících ze Smlouvy.

6 Stavební úpravy

- 6.1 Nájemce je oprávněn provádět v Prostorách stavební úpravy pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Žádost Nájemce o udělení souhlasu Pronajímatele s provedením stavebních úprav musí obsahovat zejména jejich výslovnou specifikaci, včetně předpokládaných nákladů na provedení takových stavebních úprav a včetně specifikace osob, které tyto úpravy budou pro Nájemce provádět. Pronajímatel se k žádosti Nájemce vyjádří do třiceti (30) pracovních dnů od jejího doručení. Stavební úpravy provede Nájemce na své vlastní náklady, nedohodnou-li se Smluvní strany o jejich vypořádání jinak. Strany se mohou dohodnout na tom, že případné technické zhodnocení odepisuje Nájemce. V takovém případě Smluvní strany dohodnou případně vypořádání zůstatkové hodnoty tohoto zhodnocení při ukončení nájmu.
- 6.2 Pro účely této Smlouvy se stavebními úpravami rozumí veškeré úpravy zasahující do stavební a architektonické podstaty Prostor nebo Budovy, jež Prostory, Budovu či pevné instalace jakýchkoli zařízení podstatně mění, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení.
- 6.3 Nájemce odpovídá Pronajímateli za řádné provedení jakýchkoli úprav či změn Prostor prováděných v souladu s touto Smlouvou, jakož i za případné škody na Prostorách, Budově či jiném majetku Pronajímatele a/nebo třetích osob způsobené osobami, které tyto úpravy či změny pro Nájemce provádějí.
- 6.4 Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, Pronajímatel nemá povinnosti při skončení nájmu platit Nájemci protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu podnájmu v důsledku změn provedených Nájemcem podle tohoto článku.

7 Nájemné

- 7.1 Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za nájem Prostor nájemné ve výši 20.000,- Kč (dvacet tisíc korun českých) měsíčně (dále jen „nájemné“). Úhrada nájemného proběhne za daný měsíc vždy nejpozději k 15. dni následujícího měsíce, na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.
- 7.2 Nájemné bude vždy s účinností k výročí uzavření Smlouvy zvyšováno o hodnotu průměrného přírůstku indexu spotřebitelských cen v České republice za předchozí kalendářní rok, jak je publikován Českým statistickým úřadem odpovědným za publikování dat o inflaci v České republice (dále jen „Index“). Použití tohoto Indexu nemůže v žádném případě vést ke snížení výše nájemného.
- 7.3 Úprava nájemného na základě výše uvedené indexace bude provedena Pronajímatelem bez dalšího poté, co dojde ke zveřejnění Indexu za předchozí kalendářní rok. Pokud k promítnutí indexace nájemného podle tohoto článku 7 Smlouvy do vyúčtování nájemného nedojde z důvodu nezveřejnění Indexu před provedením příslušné platby nájemného ze strany Nájemce, bude celý nedoplatek na nájemném uhrazen Nájemcem v rámci platby nájemného za nejbližší následující měsíc.
- 7.4 K nájemnému budou dále přičteny náklady na úhradu poskytovaných služeb spojených s užíváním prostor a nezahrnutých do stanovené výše nájemného:
 - 7.4.1 Na úhradu spotřebované elektrické energie bude Nájemce hradit formou měsíčních záloh částku ve výši 16.000,- Kč (šestnáct tisíc korun českých). Vyúčtování skutečné výše nákladů na tyto služby a zaplacených záloh na služby provede Pronajímatel vždy jednou za 6 měsíců. Tedy k 31. 12. a k 30. 6. A vyúčtování doručí Nájemci vždy do 14 dnů od uvedených termínů. Nedoplatky a přeplatky za zaúčtování záloh jsou splatné do 30 dnů od doručení písemného vyúčtování. Pronajímatel má právo upravit výši zálohy dle skutečných nákladů na služby formou číslovaného dodatku k této smlouvě.
 - 7.4.2 Náklady spojené s úklidem a spotřebou čisticích prostředků a hygienických pomůcek budou hrazeny prostřednictvím měsíčních plateb ve výši 9.324,- Kč (devět tisíc tři sta dvacet čtyři korun českých). Pokud dojde ke zdražení těchto služeb dodavatelem úklidu nebo dodavatelem úklidových prostředků, bude ve stejném poměru navýšena i výše

platby, kterou je za Náklady s úklidem a spotřebou čistících prostředků Nájemce povinen hradit.

7.4.3 Nájemce bude hradit částečný podíl na vodném a stočném paušální částkou ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) měsíčně. Pokud dojde ke zdražení těchto služeb dodavatelem bude ve stejném poměru navýšena i výše platby, kterou je Nájemce povinen hradit.

7.4.4 Nájemce bude dále hradit částečný podíl na odvozu odpadu paušální částkou ve výši 3.897,- Kč (tři tisíce osm set devadesát sedm korun českých) měsíčně. Pokud dojde ke zdražení těchto služeb dodavatelem bude ve stejném poměru navýšena i výše platby, kterou je Nájemce povinen hradit.

7.4.5 Platba za služby dle ustanovení čl. 7.4.1., 7.4.2., 7.4.3. a 7.4.4. budou hrazeny ve stejných lhůtách a stejnou formou jako platby nájemného.

(dále jen „**Služby**“).

7.5 Smluvní strany se dohodly, že v průběhu rekonstrukce návštěvnických toalet v prostorách Budovy (dále jen „**Rekonstrukce**“) bude po dobu jejího trvání Nájemné dle ustanovení čl. 7.1. a platby za služby dle ustanovení čl. 7.4.1., 7.4.2., 7.4.3. a 7.4.4. této Smlouvy Nájemci prominuty v plné výši.

Prominutí Nájemného a plateb za služby dle tohoto článku se uplatní bez ohledu na to, zda Nájemce bude mít v průběhu Rekonstrukce otevřeno.

8 Platební podmínky

8.1 Veškeré platby hrazené dle Smlouvy budou považovány za zaplacené včas za předpokladu, že příslušná platba bude nejpozději v poslední den lhůty splatnosti připsána ve prospěch účtu Pronajímatele uvedeného v záhlaví této Smlouvy (dále jen „**Účet Pronajímatele**“).

8.2 V případě prodlení Nájemce s úhradou jakékoli částky, kterou je podle Smlouvy povinen uhradit Pronajímateli, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Tím není dotčen nárok Pronajímatele domáhat se vedle úroků z prodlení náhrady škody v plné výši.

8.3 Veškeré částky, které je Nájemce dle Smlouvy povinen platit Pronajímateli, bude Nájemce platit na Účet Pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn Účet Pronajímatele změnit a je povinen tuto změnu Nájemci oznámit. Oznámení o novém Účtu Pronajímatele nabývá účinnosti desátý (10.) den po jeho doručení Nájemci, není-li v takovém oznámení uveden den pozdější.

9 Doba nájmu

9.1 Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to v délce trvání do 31. 12. 2025.

9.2 Nájem Předmětu nájmu a tato Smlouva pozbývá platnosti buď uplynutím doby uvedené výše v odstavci 9.1 této Smlouvy, nebo před uplynutím této doby za podmínek uvedených níže v článku 10.

9.3 Dojde-li z důvodu vyšší moci a nezávisle na jednání Nájemce k nucenému dočasnému uzavření provozu kavárny (např. z důvodu vyhlášení stavu nouze apod.), prodlouží se doba nájmu o stejnou dobu, po jakou bude trvat dočasné přerušení jejího provozu.

10 Předčasné ukončení Smlouvy

10.1 Předčasně ukončit tuto Smlouvu lze pouze na základě písemné dohody Smluvních stran nebo na základě výpovědi či odstoupení oprávněné Smluvní strany z níže uvedených důvodů.

10.2 Pronajímatel může Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:

- 10.2.1 Nájemce užívá Prostory v rozporu se Smlouvou a/nebo obecně závaznými právními předpisy a nezjedná nápravu ani ve lhůtě dvaceti dnů od upomínky Pronajímatele, popř. takto poruší Smlouvu opakovaně. V opakovaném případě porušení Smlouvy nebo obecně závazných právních předpisů není Pronajímatel povinen poskytnout Nájemci lhůtu k nápravě;
- 10.2.2 Nájemce je o více než 15 dnů v prodlení s placením nájemného nebo plateb za Služby a nezjedná nápravu ani v dodatečně poskytnuté lhůtě 10 dnů od upomínky Pronajímatele;
- 10.2.3 Pokud bylo rozhodnuto o odstranění Budovy nebo jejích změnách, které brání užívání Prostor v souladu se Smlouvou;
- 10.2.4 Nájemce provede stavební úpravy Prostor, údržbu nebo běžnou opravu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- 10.2.5 Pokud dojde ke změně činnosti Nájemce vykonávané v Prostorách bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- 10.2.6 Z jiného důvodu stanoví-li tak právní předpis;
- 10.2.7 Nájemce dále podnajme Prostory bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- 10.2.8 Není-li stanoveno jinak, v případě, že Nájemce opakovaně přes písemné upozornění Pronajímatele porušuje některou z povinností stanovených v článku 4 Smlouvy nebo obecně závaznými předpisy a současně Nájemce závažný stav nebo prodlení neodstraní ani ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne, kdy k tomu byl vyzván Pronajímatelem.
- 10.3 Nájemce může vypovědět Smlouvu výhradně z následujících důvodů:
 - 10.3.1 Předmět podnájmu se z důvodů, které nejsou na straně Nájemce, stane v podstatném rozsahu nepoužitelný k účelu ujednanému touto Smlouvou a současně Pronajímatel neodstraní závažný stav ani ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne, kdy k tomu byl Nájemcem vyzván.
 - 10.3.2 Pronajímatel opakovaně přes písemné upozornění Nájemce hrubě porušuje některou z povinností stanovených v článku 5 Smlouvy nebo obecně závaznými předpisy, je-li v důsledku toho Nájemci znemožněno užívat Prostory po dobu delší než 30 pracovních dnů;
 - 10.3.3 Nájemce ztratí nikoli vlastním přičiněním oprávnění k provozování Podnikání, ve smyslu uvedeném výše v článku 2 této Smlouvy.
- 10.4 Není-li dále stanoveno jinak, v případě výpovědi dle článku 10.2 nebo 10.3. činí výpovědní doba tři (3) měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla taková písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně. V případě výpovědi podle čl. 10.2.2., 10.2.5. a 10.2.7 činí výpovědní lhůta jeden (1) měsíc.
- 10.5 Pro jasnost této Smlouvy se uvádí a dohodou Smluvních stran této Smlouvy se stanovuje, že výpověď této Smlouvy bez udání důvodu není žádnou z jejích Smluvních stran možná s tím, že tato Smlouva může být vypovězena jen z důvodů v ní uvedených, anebo z důvodů uvedených v občanském zákoníku. Výpověď této Smlouvy musí být učiněna písemně a musí v ní být uveden její důvod.
- 10.6 Tato Smlouva zaniká skončením Smlouvy o nájmu.
- 10.7 Pronajímatel je oprávněn od Smlouvy odstoupit pouze, pokud (i) Nájemce je v úpadku či mu úpadek hrozí, nebo (ii) bylo-li proti Nájemci zahájeno insolvenční řízení nebo Nájemce podal návrh na oddlužení. Odstoupení od Smlouvy musí být provedeno písemně a doručeno Nájemci. Účinky odstoupení nastávají pátý (5.) pracovní den po doručení písemného odstoupení Nájemci.

11 Vrácení Prostor při skončení nájmu

- 11.1 Nájemce se zavazuje, že nebude-li Smluvními stranami písemně sjednáno jinak, odevzdá Pronajímateli Prostory nejpozději v den následující po skončení nájmu, a to v takovém stavu, v jakém mu byly předány se zohledněním běžné míry opotřebení. O předání a převzetí Prostor Smluvní strany sepiší předávací protokol. Spolu s vrácením Prostor je Nájemce povinen předat Pronajímateli všechny klíče od Prostor, případně včetně magnetických karet či podobných zařízení, pokud mu byly Pronajímatelem předány.
- 11.2 Poruší-li Nájemce povinnost vrátit Pronajímateli klíče či podobná zařízení ve výše uvedeném termínu, které od něj obdržel, zaplatí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý nevrácený klíč a za každou nevrácenou magnetickou kartu či podobné zařízení.
- 11.3 Dojde-li k prodlení Nájemce s vrácením Prostor, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý započatý den prodlení.
- 11.4 Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele domáhat se vedle smluvní pokuty náhrady škody v plné výši či postupovat podle článku 11.5 Smlouvy.
- 11.5 Dojde-li k prodlení Nájemce s vrácením vyklizených Prostor Pronajímateli podle článku 11.1 této Smlouvy a nezjedná-li Nájemce nápravu ani v dodatečně lhůtě 5 pracovních dnů, sjednávají Smluvní strany právo Pronajímatele (i) Prostory otevřít a vstoupit do nich; a (ii) Prostory vyklidit, zejména vystěhovat veškeré movité věci umístěné v Prostorech. Vystěhované movité věci Pronajímatel uloží (sám či u třetí osoby), a to na náklady Nájemce a na dobu 60 dnů. Nepřevezme-li si Nájemce uložené movité věci ve shora uvedené lhůtě 60 dnů, je Pronajímatel po marném uplynutí této lhůty oprávněn uloženou věc vhodným způsobem na účet Nájemce prodat, přičemž je oprávněn si vůči pohledávce Nájemce na vydání výtěžku z prodeje započíst své pohledávky vzniklé na základě Smlouvy, a to včetně nákladů vynaložených Pronajímatelem na uložení movitých věcí.

12 Pojištění

- 12.1 Nájemce svým jménem a na svůj účet sjedná a bude udržovat po celou dobu trvání této Smlouvy pojištění Předmětu nájmu dle této smlouvy, a to v rozsahu, v jakém se obvykle sjednává pojištění majetku obdobného charakteru nebo který vyplývá z příslušných obecně závazných právních předpisů. Pojištěním majetku dle tohoto odstavce této smlouvy se rozumí především pojištění živelní a pojištění proti krádeži.
- 12.2 Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na odpovědnost za škodu způsobenou provozní činností na majetku Pronajímatele a vinkulovat její výnos ve prospěch Pronajímatele. Nájemce je povinen udržovat pojištění ve výše uvedeném rozsahu po celou dobu trvání nájmu a není oprávněn po Pronajímateli požadovat náhradu jakékoli újmy, která mu vznikne v souvislosti s tím, že výše uvedené pojištění neuzavřel či neudržoval.

13 Závěrečná ustanovení

- 13.1 Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce obou Smluvních stran. Případné postoupení práv a povinností vyplývajících pro Nájemce z této Smlouvy podléhá souhlasu Pronajímatele. Nájemce není oprávněn k započtení jakýchkoli svých pohledávek za Pronajímatelem vůči pohledávkám Pronajímatele podle této Smlouvy.
- 13.2 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 11. 2025.
- 13.3 Pozbude-li některé ustanovení této Smlouvy platnosti nebo bude-li pravomocně shledáno nevymahatelným, zůstává platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení Smlouvy nedotčena. Neplatné či nevymahatelné ustanovení se nahradí takovým, které co nejbližší odpovídá nebo bude odpovídat původnímu záměru Smluvních stran ve všech směrech, zejména včetně smyslu ekonomického.

- 13.4 Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky. V případě sporů se Smluvní strany zavazují řešit je jednáním na úrovni svých statutárních orgánů příp. jejich členů. Nedojde-li mezi nimi k dohodě, jsou příslušné k rozhodování sporů soudy v České republice.
- 13.5 Jakékoli změny této Smlouvy mohou být provedeny pouze písemně formou dodatku k této Smlouvě.
- 13.6 Veškerá sdělení podle této Smlouvy budou zasílána doporučeným dopisem nebo předávána osobně proti potvrzení o převzetí na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy.
- 13.7 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:
- | | |
|--------------|--|
| Příloha č. 1 | Půdorysný plán Prostor |
| Příloha č. 2 | Předávací protokol – Soupis majetku Pronajímatele |
| Příloha č. 3 | Pojistná smlouva Nájemce |
| Příloha č. 4 | Soupis majetku a elektronických spotřebičů v majetku Nájemce |
| Příloha č. 5 | Provozní řád objektu |
| Příloha č. 6 | Koncept provozu kavárny |
- 13.8 Tato Smlouva se vyhotovuje v českém jazyce ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 13.9 Podepsáním této smlouvy smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby byl celý text této smlouvy případně její obsah a veškeré skutečnosti v ní uvedené ze strany Městské části Praha 3 uveřejněny, a to i v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany též prohlašují, že veškeré informace uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 13.10 Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a že byla sepsána vážně a způsobem, který je pro obě Smluvní strany srozumitelný. Na důkaz toho Smluvní strany připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne

Kultura Praha 3, příspěvková organizace

MgA. Marie Kašparová
Ředitelka

V Praze dne

Tres Suerte, s.r.o.

Jméno: Barbora Botková
Funkce: jednatelka

Jméno: Iveta Mužíková
Funkce: jednatelka

Jméno: Beáta Kamenská
Funkce: jednatelka