

SMLOUVA o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Smluvní strany

1. Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, PSČ: 110 01

IČO: 000 64 581, DIČ: CZ00064581

zastoupené

TRADE CENTRE PRAHA a.s.

se sídlem Praha 2, Blanická 1008/28, PSČ: 120 00

IČO: 004 09 316, DIČ: CZ00409316

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spis. zn. B 43

zastoupená Ing. Josefem Bláhou, předsedou představenstva a

Martou Pražákovou, B.A., místopředsedkyní představenstva

ID datové schránky: vajgqj2

(dále jen „pronajímatel“)

a

Jemné zásahy s.r.o.

se sídlem Smetanovo nábřeží 334/4, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČO: 07522444 DIČ: CZ07522444

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spis. zn. C 302387

zastoupená Jozefem Onderkou, jednatelem

ID datové schránky: t4gky23

e-mail: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. ve spojení s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále také i jen „občanský zákoník“), tuto smlouvu:

I. Prohlášení

1.1. Společnost TRADE CENTRE PRAHA a.s. prohlašuje, že na základě Příkazní smlouvy č. PRK/83/01/020393/2015 ze dne 30. 6. 2015 v platném znění uzavřené s hlavním městem Prahou je oprávněna vykonávat správu a obchodní využití ploch náplavek, nábřežních vysokých a nízkých zdí a zajišťovat provoz neveřejných přístavů a přístavišť ve vlastnictví hlavního města Prahy, které jsou součástí pozemků pare. č. 280 v k. ú. Vyšehrad, pozemků pare. č. 2366/3, pare. č. 2421/1, pare. č. 2421/2, pare. č. 2421/3 a pare. č. 2427/1 v k. ú. Nové Město, pozemků pare. č. 1006 a pare. č. 1111 v k. ú. Staré Město, pozemku pare. č. 5052 v k. ú. Smíchov a pozemků pare. č. 1043, pare. č. 1059/2 a pare. č. 725 v k. ú. Malá Strana vše obec Praha a zastupovat a jednat za hlavní město Praha ve všech věcech týkající se této smlouvy. Dále pronajímatel zajišťuje poskytování všech služeb souvisejících s tímto smluvním vztahem, včetně zajišťování povolování k vjezdu a parkování na spravovaných úsecích náplavek a provoz přístavů a přístavišť.

1.2. Nájemce prohlašuje, že ve smyslu obecných předpisů je svéprávný a splňuje podmínky pro podnikání. Současně nájemce prohlašuje, že vlastní veškerá potřebná platná oprávnění a povolení příslušných úřadů pro realizaci účelu nájmu dle této smlouvy.

II. Předmět nájmu

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci následující:

- i. prostor sloužící podnikání - **kobku č. 10** o výměře 66,80 m², umístěný ve vysoké nábřežní zdi Rašínova nábřeží,
- ii. prostor sloužící podnikání - **kobku č. 11** o výměře 69,20 m², umístěný ve vysoké nábřežní zdi Rašínova nábřeží;

obě nacházející se na pozemku pare. č. 2427/2 se vstupem z pozemku 2421/1, k.ú. Nové Město, obec Praha.

Předmět nájmu je vyznačen na situačním plánu (Příloha č. 1).

ni. Účel nájmu

III. 1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu - kobku č. 10 výhradně jen ke smluvně určeným účelům jako galerii a kobku č. 11 výhradně jen jako kavárnu a bistro, a to pro předmět podnikání nájemce uvedený ve výpisu z obchodního rejstříku.

III.2. Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu Pronajímatele v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z dohodnutého účelu nájmu viz odst. III.1. této smlouvy.

IV. Doba nájmu

IV.1. Nájem se sjednává na dobu určitou v délce 5 let s počátkem vymezeným dále v tomto článku.

IV.2. Smluvní strany sjednávají, že k předání předmětu nájmu nájemci dojde postupem a ve lhůtě dle čl. VI odst. VI.2 této smlouvy, a to až poté, co nájemce uhradí první nájemné stanovené v čl. V. odst. V.1. a V.5 této smlouvy a složí jistotu stanovenou v čl. V. odst. V.6. této smlouvy; toto znamená, že nájemce není oprávněn až do zaplacení předmětných plateb jakkoli užívat předmět nájmu bez výslovného písemného souhlasu (včetně e-mailu) pronajímatele.

IV.3. Smluvní strany zároveň sjednávají, že pokud nájemce neuhradí první nájemné stanovené v čl. V. odst. V.1. a V.5 této smlouvy a nesloží jistotu stanovenou v čl. V. odst. V.6. této smlouvy nejpozději dne protokolárního předání a převzetí předmětu nájmu, pak má pronajímatel právo předmět nájmu nájemci nepředat a tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby; toto právo zaniká okamžikem protokolárního předání předmětu nájmu nájemci.

IV.4. Doba nájmu počíná dnem protokolárního převzetí předmětu nájmu dle čl. VI. odst. VI.2. této smlouvy a končí uplynutím sjednané doby nájmu v délce 5 let.

IV.5. Smluvní strany výslovně vylučují použití § 2285 občanského zákoníku.

IV.6. Nájemce má právo před skončením platnosti této smlouvy uplatnit písemně u pronajímatele přednostní uzavření dodatku nájemní smlouvy s prodloužením doby nájmu na dalších 5 let, a to při splnění podmínek vyplývajících ze zveřejněného záměru ve smyslu ust. § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění. Pronajímatel informuje nájemce písemně o zveřejněném záměru bezprostředně po jeho zveřejnění a následně i o možnosti nájemce dorovnat nejvyšší cenovou nabídkou vzešlou z případného výběrového řízení. Dojde-li mezi pronajímatelem a nájemcem k dohodě o nájemních podmínkách, je pronajímatel povinen tento dodatek s nájemcem uzavřít, to však pouze za podmínky, že nájemce po celou dobu trvání nájmu plnil v podstatných ohledech všechny povinnosti nájemce, zejména řádně a včas platil nájemné a zálohy na plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním pronajatého prostoru sloužícího podnikání včetně vyúčtování služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

V.
Cenová a finanční ujednání

V.1. Za užívání předmětu nájmu se stanoví smluvní nájemné v celkové výši 112.864 **Kč měsíčně:**

- i. kobka č. 10 měsíční nájemné ve výši 35.014 Kč,
- ii. kobka č. 11 měsíční nájemné ve výši 77.850 Kč.

Nájemné bude každý rok k 1. červenci valorizováno o míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok (přičemž rozhodná je roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců předchozího roku proti průměru 12 měsíců roku, který jej předcházel), a to počínaje 1. 7. 2027. Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56a zák. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

V.2. Obě smluvní strany se dále dohodly na zálohovém zúčtovatelném placení nákladů za služby spojené s nájmem. Za veškeré další služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním pronajatých prostor nájemcem se stanoví měsíční záloha na služby v celkové výši **57.000 Kč** dle tohoto rozpisu:

druh služby	započitatelné m ²
vodné, stočné	samostatný vodoměr - dle skutečného odečtu
úklid části náplavky	136
odvoz směsného odpadu	136
odvoz tříděného odpadu (papír, sklo, plast)	136
přeúčtovaná elektřina	samostatný elektroměr - dle skutečného odečtu

DPH z částek plateb za služby není pronajímatelem vybíráno a nájemcem hrazeno.

V.3. Roční vyúčtování skutečných nákladů na výše uvedené služby za předchozí zúčtovací období, předloží pronajímatel nájemci každoročně do 30. dubna roku následujícího po zúčtovacím období. Nájemce je na základě písemné žádosti (postačí e-mailem) zasláné pronajímateli oprávněn nahlédnout do veškerých podkladů, smluvní dokumentace, faktur a záznamů týkajících se položek rozhodných pro vyúčtování služeb, s tím, že takovou žádost může nájemce učinit pouze ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci; pronajímatel je povinen poskytnout veškeré podklady do 30 dnů od žádosti nájemce, a to v sídle zástupce pronajímatele v Praze, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce je oprávněn vznést námitky proti vyúčtování, které smluvní strany společně vypořádají. Na rozdíl mezi skutečnými náklady za poskytované služby a celkovou úhradou záloh na tyto služby v uplynulém roce vystaví pronajímatel nájemci fakturu, kterou je nájemce povinen uhradit ve stanovené splatnosti. Případný přeplatek bude nájemci vrácen na účet, jehož číslo nájemce písemně sdělí pronajímateli.

V.4. Pronajímatel je oprávněn jednostranným písemným oznámením doručeným nájemci upravit 1x ročně po vyúčtování nákladů na služby za předchozí rok výši záloh zejm. v případě, že dojde ke zvýšení cen služeb, jejich kvality anebo ke zvýšené spotřebě služeb ze strany nájemce. Zvýšené zálohy je nájemce povinen hradit s platností a účinností od následujícího čtvrtletí po oznámení nájemci. Nájemce se zavazuje takto upravené zálohy platit.

V.5. Nájemce bude v době ode dne počátku doby nájmu dle čl. IV. odst. IV.4 této smlouvy (tj. po předání předmětu nájmu) platit nájemné a zálohy na služby dle odst. V.1. a V.2. tohoto článku měsíčně předem **vždy do 1. dne měsíce, na který má být placeno**, ve prospěch bankovního účtu č. [REDAKCE] vedeného u [REDAKCE] s uvedením **variabilního symbolu 2866**; tím není dotčena povinnost nájemce zaplatit do okamžiku předání předmětu nájmu nájemci nájemné a zálohy na služby ve výši připadající na první měsíc doby nájmu. Smluvní strany sjednávají, že nebude-li na počátku a/nebo na konci nájmu trvat po celý kalendářní měsíc (tj. nezačne-li doba nájmu 1. den v kalendářním měsíci nebo nebude-li nájem ukončen k poslednímu dni v kalendářním měsíci), budou platby nájemného a záloh na služby připadající na daný první/poslední kalendářní měsíc placeny

mdaném prvním/posledním měsíci v poměrné výši dle skutečného počtu dnů trvání doby nájmu v daném kalendářním měsíci.

V.6. Nájemce se zavazuje nejpozději do dne převzetí prostoru složit na bankovní účet pronajímatele č. [REDAKCE] vedeného u [REDAKCE], s uvedením **variabilního symbolu 2866 jistotu** ve výši **dvou měsíčních nájmu, tj. 225.728 Kč**. V případě, že nebude jistota v plné výši a v uvedeném termínu složena, má pronajímatel právo bez předchozího upozornění tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Pronajímatel je oprávněn z jistoty čerpat dlužné platby nájemce či jiné závazky nájemce vůči pronajímateli. Nájemce se zavazuje v případě čerpání pronajímatele z jistoty a/nebo bude-li výše jistoty zvyšována v souladu s valorizací výše nájemného dle odst. V.1. této smlouvy doplnit k výzvě pronajímatele jistotu na stanovenou výši vždy nejpozději do 31. 7. příslušného kalendářního roku (ev. do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele) tak, aby jistota dosahovala v každém období trvání nájemního vztahu výše dvou měsíčních nájmu. Pokud bude nájemce v prodlení s plněním svého závazku dle předchozí věty, přičemž toto prodlení nenapraví ani ve lhůtě 14 dnů po doručení výzvy pronajímatele, má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět pro hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu. Výpovědní doba činí jeden měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího poté, co výpověď došla nájemci.

V.7. Jistota bude nájemci vrácena dle dohody smluvních stran, nejpozději do 4 týdnů po skončení nájemního vztahu, resp. po předání prostor zpět pronajímateli. Pronajímatel má právo z jistoty před jejím vrácením i kdykoli v průběhu nájemního vztahu odečíst prokazatelně dlužné nájemné, platbu za služby, či jinak způsobenou škodu pronajímateli ze strany nájemce či jakékoli jiné pohledávky pronajímatele za nájemcem z titulu nájemní smlouvy.

V.8. Pro včasnost úhrady je rozhodující den, kdy bude příslušná částka připsána na účet pronajímatele nebo nájemce.

V.9. Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo vyúčtování za plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním pronajatého prostoru, zavazuje se uhradit pronajímateli úroky z prodlení v zákonné výši. Neuhradí-li nájemce dlužnou částku ani v dodatečné lhůtě v délce alespoň 14 dnů po doručení písemného upozornění pronajímatele, je pronajímatel v takovém případě oprávněn vypovědět nájemní smlouvu s jednoměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď nájemci doručena.

VI.

Podmínky užívání předmětu nájmu

VI.1. Nájemce se seznámil při uzavření této smlouvy se stavem předmětu nájmu a prohlašuje, že předmět nájmu v této době plně vyhovuje účelu nájmu dle této smlouvy a je způsobilý pro účely dle této smlouvy. Ukáže-li se v době předání předmětu nájmu, že prostory nevyhovují účelu nájmu dle této smlouvy a/nebo nejsou způsobilé pro účely dle této smlouvy, je nájemce oprávněn odmítnout převzít předmět nájmu a nájemce je rovněž oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby; toto právo zaniká okamžikem protokolárního předání předmětu nájmu nájemci. Pokud budou v předávacím protokolu uvedeny vady předmětu nájmu, je pronajímatel povinen je bez zbytečného odkladu na své náklady odstranit.

VI.2. Pronajímatel po vzniku smluvního vztahu předá nájemci předmět nájmu písemným předávacím protokolem, a to v souladu s čl. IV. odst. IV.2. této smlouvy, přičemž podmínkou předání je uhrazení nájemné a zálohy na služby připadající na pn/ní měsíc nájmu (tj. dobu ode dne předání do konce daného kalendářního měsíce) dle čl. V. odst. V.1., V.2 a V.5. této smlouvy a složení jistoty dle čl. V. odst. V.6. této smlouvy. Další podmínkou pro předání předmětu nájmu a soupis předávacího protokolu je, že pronajímatel bude mít předmět nájmu v dispozici po skončení nájemního vztahu s předchozím nájemcem (pronajímatel předpokládá, že bude mít předmět nájmu k dispozici od 1. 1. 2026, nejpozději do 6 měsíců od účinnosti této smlouvy) a předmět nájmu bude připraven k předání; pronajímatel informuje nájemce o splnění těchto podmínek a navrhne nájemci den předání s předstihem alespoň 10 pracovních dnů před navrženým dnem předání předmětu nájmu; nájemce má právo požádat o změnu

data předání, maximálně však o 10 pracovních dnů, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemný vztah předvídaný touto smlouvou nemůže začít dříve než po kumulativním splnění těchto podmínek a pronajímatel nenese odpovědnost za škodu ani ušlý zisk na straně nájemce, pokud dojde k pozdnímu předání předmětu nájmu. Součástí předávacího protokolu bude též soupis předávaného vybavení, které je nedílnou součástí předmětu nájmu, manuál jednotného způsobu označení pronajatých prostor, manuál systému otevírání vstupních dveří, provozní a údržbový manuál vybavení předmětu nájmu a Provozní řád přístavu (přístaviště), tj. stavby uvedené v čl. I. odst. 1.1. této smlouvy. Nedojde-li k předání předmětu nájmu nájemci z důvodu nikoli na straně nájemce ani do 7 měsíců ode dne účinnosti této smlouvy, je nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

VI.3 Předmět nájmu může nájemce užívat výlučně k účelu nájmu dle této smlouvy, dále přiměřeně k jeho povaze, v souladu s jeho stavebním určením a při dodržení opatření a podmínek užívání předmětu nájmu v souladu s Provozním řádem přístavu (přístaviště) a Pravidly pro výběr pořadatelů a realizaci krátkodobých akcí na pražských náplavkách uveřejněných na webových stránkách www.tcp-as.cz a www.prazskenaaplavky.cz. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že se seznámil s dokumenty uvedenými v předchozí větě. Nájemce se zavazuje provozovat předmět nájmu v souladu s právními předpisy, včetně hygienických, a tak, aby užívání předmětu nájmu neodporovalo této smlouvě či dobrým mravům a nenarušovalo klid a pořádek. Smluvní strany se dohodly, že nájemce v případě porušení tohoto odstavce uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000 Kč za každé jednotlivé porušení povinností nájemce, které jsou uvedené v tomto odstavci. Opakované porušení povinností vyplývající nájemci z tohoto odstavce smlouvy nebo případ, pokud nájemce poruší více povinností dle tohoto odstavce smlouvy současně, a, v obou případech, nezjedná-li nápravu ani na písemnou výzvu pronajímatele do 10 dnů, se považuje za hrubé porušení smlouvy a pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, jejíž běh započne prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena nájemci.

VI.4. Nájemce je povinen dbát o čistotu předmětu nájmu i jeho okolí vymezeného na situačním plánu v příloze č. 1 této smlouvy, zabezpečit pravidelné odklizení odpadu do určených odpadových nádob (kontejnerů) a neporušovat práva ostatních nájemců a uživatelů náplavky Rašínova nábřeží. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že je nutné dodržovat Usnesení Rady hl. m. Prahy č. 2832 ze dne 16. 12. 2019 k zavedení opatření respektujících principy předcházení vzniku odpadů a minimalizace používání jednorázových obalů a výrobků. Nájemce bere na vědomí, že systém otevírání vstupních dveří vyžaduje specifické zacházení, jenž bude podrobně popsáno v manuálu, který bude součástí předávacího protokolu. Smluvní strany se dohodly, že nájemce v případě porušení tohoto odstavce uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000 Kč za každé jednotlivé porušení povinností nájemce, které jsou uvedené v tomto odstavci.

VI.5. Nájemce bere na vědomí, že pokud jím vnesený movitý majetek do předmětu nájmu není pojištěn, pojištění takového majetku si nájemce zajišťuje sám.

VI.6. Nájemce je povinen v předmětu nájmu samostatně zajišťovat požární ochranu a bezpečnost práce v souladu s obecně platnými právními předpisy. Nájemce se dále zavazuje dodržovat a kontrolovat protipožární opatření v předmětu nájmu a dále provádět pravidelné kontroly jím a třetími osobami vnesených věcí a zařízení, aby tak předcházel s náležitou obezřetností vzniku požáru.

VI.7. Předmět nájmu nesmí nájemce užívat ke skladování nebezpečného materiálu, odpadu, zbraní a střeliva, hořlavin, výbušnin ani žádné jiných život či zdraví ohrožujících látek nebo předmětů, to vše nejedná-li se o vnášení a skladování běžných materiálů/látek/věcí, které se obvykle využívají/vnáší do prostor při využívání prostor k účelu dle této smlouvy, včetně zařízení pro pečení na elektřinu bez odvodu kouře a ohřev. Smluvní strany se dohodly, že nájemce v případě porušení tohoto odstavce uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč.

VI.8. Nájemce nesmí provést změnu dohodnutého účelu nájmu dle článku III. této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a uzavření písemného dodatku k této smlouvě řešící tuto změnu. Nájemce má povinnost s předstihem informovat pronajímatele o záměrech, které by vedly ke změně vzhledu a funkčního využití předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že nájemce

v případě porušení tohoto odstavce uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000 Kč. Porušení tohoto odstavce je zároveň vážným porušením dle č. VI.1. odst. VI.1.2. této smlouvy.

VI.9. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je v zóně, která je památkově chráněná a při veškeré své činnosti tuto skutečnost vždy zohlední. Nájemce je povinen dodržovat podmínky a doporučení plynoucí z pravomocí orgánů památkové péče.

VI.10. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu se nachází v zátopovém území. Pronajímatel neodpovídá nájemci za případné škody vzniklé povodní nebo jinými účinky vodního toku. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v souvislosti s protipovodňovými opatřeními. V souladu s provozním řádem přístaviště a povodňovým plánem je nájemce na výzvu pronajímatele povinen zajistit vyklizení předmětu nájmu a další povinnosti. Nájemce dále bere na vědomí, že z důvodů povodní může dojít k omezení či dočasné nemožnosti užívání předmětu nájmu, přičemž nájemce není z tohoto důvodu oprávněn uplatnit na pronajímateli jakýkoli nárok na náhradu škody a/nebo jakékoli jiné majetkové nároky vzniklé z tohoto titulu vyšší moci.

VI.11. Nájemce předloží pronajímateli na vyžádání povodňový plán a provozní řád svých zařízení ke kontrole; pronajímatel bude na žádost nájemce spolupracovat s nájemcem na přípravě a aktualizacích povodňového plánu a provozního řádu zařízení nájemce. Podkladem pro zpracování takových dokladů je povodňový plán přístavu (přístaviště) a provozní řád přístavu (přístaviště), které budou nájemci k dispozici na webových stránkách www.prazskenalavky.cz.

VI.12. Nájemce nesmí provádět jakékoli stavební a konstrukční zásahy do předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a povolení příslušných správních úřadů. Smluvní strany se dohodly, že nájemce v případě opakovaného porušení tohoto odstavce uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč. Porušení tohoto odstavce je zároveň vážným porušením dle čl. VI.1. odst. VI.1.2. této smlouvy. Veškeré náklady spojené s jakoukoli změnou, úpravou, zásahem do předmětu nájmu ze strany nájemce, nese v celém rozsahu výhradně nájemce bez jakékoli finanční či jiné účasti pronajímatele. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že v takovém případě při skončení nájemního vztahu z jakéhokoli důvodu nevzniká nájemci nárok na případné vyrovnání z titulu zhodnocení předmětu nájmu, s čímž nájemce výslovně souhlasí.

VI.13. Nájemce se zavazuje předcházet škodám na předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje ohlásit pronajímateli neprodleně nezbytnost provedení takových oprav, k nimž je povinen pronajímatel jako vlastník nemovitosti. Nesplněním této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která by tím případně vznikla.

VI.14. Za poškození předmětu nájmu, jakož i zařízení náležejícího k předmětu nájmu nebo které nájemce užívá na základě této smlouvy, je nájemce povinen uhradit škodu v případě, že byla způsobena jím, osobami patřícími k jeho společnosti nebo návštěvníky a dodavateli nájemce apod.

VI.15. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu min. v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování věci nad rámec této smlouvy a je povinen za tímto účelem umožnit k předmětu nájmu přístup. Pronajímatel oznámí nejpozději 14 dní předem zahájení prací na opravách a udržování věci v prostoru předmětu nájmu. Toto se netýká případů vyšší moci, havárií, hrozících havárií apod. Pro provedení havarijních oprav umožní nájemce přístup pronajímateli neprodleně po ohlášení závady. Případné prokazatelné omezení provozu z těchto důvodů může být řešeno přiměřenou slevou z nájemného.

VI.16. K označení předmětu nájmu budou využity výlučně plochy k tomuto určené dle pokynu a požadavků pronajímatele. Jakýkoliv zásah v nebo na nemovité věci je nutné předem písemně projednat s pronajímatelem a s příslušnými orgány státní památkové péče, zejména umístění nebo odstranění označení provozovny, reklamní poutače, nátěry fasády. V případě, že nájemce poruší některou z povinností uvedených v tomto ustanovení, je povinen uhradit veškeré sankce uložené ze strany příslušných orgánů státní památkové péče či jiných orgánů státní správy a uhradit pronajímateli veškerou škodu, která jeho jednáním pronajímateli vznikne. Při skončení nájmu odstraní nájemce označení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu

s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud mezi smluvními stranami písemně nebude dohodnuto jinak. Nájemce je povinen respektovat jednotný způsob označení pronajatých prostor, jenž bude podrobně popsán v manuálu, který bude součástí předávacího protokolu. Porušení tohoto ustanovení může být důvodem k výpovědi z nájmu.

Pronajímatel upozorňuje a nájemce bere na vědomí, že je nutné dodržovat Pravidla označování provozoven a Pravidla provedení restauračních zahrádek v Pražské památkové rezervaci a na kulturních památkách na území hl. m. Prahy, schválená usneseními Rady HMP č. 2757 ze dne 9. 12. 2019 a Rady HMP č. 1699 ze dne 12. 7. 2021, která jsou zveřejněna na webových stránkách kultivovaná.praha.eu. Za nedodržení veškerých podmínek dle Pravidel označování provozoven a dle Pravidel provedení restauračních zahrádek, a to ani na základě písemné výzvy pronajímatele s alespoň 5denní lhůtou ke zjednání nápravy, se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč, a to za každý i jen započatý den, v němž bude porušení některé z těchto povinností trvat, a to za jakoukoliv nedodrženou podmínku či povinnost.

VI.17. Nájemce není oprávněn umístit na předmět nájmu reklamu či jiná reklamní zařízení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pokud pronajímatel svůj souhlas udělí, je povinností nájemce obstarat na svůj náklad veškerá nutná povolení pro umístění reklamy či reklamního zařízení. V případě skončení nájmu je nájemce povinen reklamu na svůj náklad odstranit. Smluvní strany se dohodly, že nájemce v případě porušení tohoto odstavce uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč.

VI.18. Pronajímatel má právo, po předchozí dohodě, vstoupit do předmětu nájmu, provádět kontroly předmětu nájmu, údržby, opravy, prohlídky, měření a další činnosti související se správou pronajímaných prostor a nábřeží.

VI.19. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že nájemce v případě porušení tohoto odstavce uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč. Porušení tohoto odstavce je zároveň vážným porušením dle čl. VI.1. odst. VI.1.2. této smlouvy.

VI.20. Nájemce je po celou dobu trvání nájemní smlouvy zodpovědný za chování a stav uživatelů a návštěvníků předmětu nájmu.

VI.21. Nájemce je povinen písemně prostřednictvím e-mailu informovat pronajímatele prostřednictvím kontaktních osob uvedených v čl. I. odst. 1.1. této smlouvy, a to nejméně 1 měsíc předem o pořádání všech akcí pro veřejnost a informace o daných akcích zveřejňovat prostřednictvím svého účtu na webových stránkách www.prazskenaplavky.cz. Nájemce souhlasí s užitím propagačních textů a fotografií k daným akcím na webu pronajímatele, webu pražských náplavek, profilech pronajímatele a Pražských náplavek na sociálních sítích a poskytuje pronajímateli nevýhradní, časově, množstevně a technologicky neomezenou licenci na jejich užití. Smluvní strany se dohodly, že nájemce v případě porušení tohoto odstavce uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti nájemce stanovené v tomto odstavci.

VI.22. Nájemce se zavazuje provozovat činnosti pouze v souladu s účelem nájmu, a to i s ohledem na dodržování ukončení hudebních produkcí při dodržení nočního klidu ve 22:00 hodin, nepřekročení hlasitosti produkcí i v průběhu dne a v souladu s Pravidly pro výběr pořadatelů a realizaci krátkodobých akcí na pražských náplavkách uveřejněných na webových stránkách www.tcp-as.cz a www.prazskenaplavky.cz, dodržovat zejména pozice pro pořádání akcí. Nájemce bere na vědomí, že reprodukovanou hudbu je možné provozovat pouze uvnitř uzavřených prostor kobek. Podkresová reprodukováná hudba je povolena pouze, pokud zvukově nepřesahuje mimo tyto prostory. Nájemce se zavazuje s předstihem koordinovat jednotlivé produkce s pronajímatelem. Smluvní strany se dohodly, že nájemce v případě porušení tohoto odstavce uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti nájemce stanovené v tomto odstavci.

VI.23. Nájemce je povinen spolupracovat s pronajímatelem při koordinaci veřejných jednorázových akcí v souladu s Pravidly pro výběr pořadatelů a realizaci krátkodobých akcí na pražských

náplavkách. Koordinace aktivit na náplavce a výběr pořadatelů akcí bude vždy potvrzena nájemci ze strany pronajímatele písemně prostřednictvím e-mailu.

VI.24. Nájemce se zavazuje strpět povinnost omezení provozu nebo uzavření své provozovny (předmět nájmu) na nejvíce 10 dnů v kalendářním roce z důvodů akcí pořádaných na pražských náplavkách. Přesný termín pro povinnost uzavření provozovny oznámí pronajímatel nájemci písemně nejpozději 3 měsíce před vznikem této povinnosti. Za dny, kdy nájemce uzavřel předmět nájmu z důvodu dle tohoto odstavce smlouvy, má právo na poměrnou slevu z nájemného, která bude vypočtena a vyúčtována pronajímatelem až po uplynutí příslušného kalendářního roku. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že s výjimkou nároku na slevu z nájmu nemá nárok na žádné jiné plnění ze strany pronajímatele v této souvislosti. Smluvní strany se dohodly, že nájemce v případě porušení povinnosti uvedené v tomto odstavci uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000 Kč.

VI.25. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že je nutné dodržovat Usnesení Rady hl. m. Prahy č. 2832 ze dne 16. 12. 2019 k zavedení opatření respektujících principy předcházení vzniku odpadů a minimalizace používání jednorázových obalů a výrobků. Nájemce je povinen při prodeji nápojů s odnosem mimo předmět nájmu (prodej s sebou) zajistit využití tzv. systému vratných kelímků pro prodej studených nápojů koncovým zákazníkům a je povinen, pro prodej s sebou je využívat. Smluvní strany se dohodly, že nájemce v případě porušení tohoto odstavce uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč. Pokud smluvní pokutu neuhradí do 2 dnů po předložení výzvy k uhrazení od pronajímatele, má pronajímatel právo použít na úhradu smluvní pokuty jistotu složenou nájemcem dle čl. IV. odst. IV.6. této smlouvy.

VI.26. Nájemce je povinen dbát při užívání předmětu nájmu práv ostatních nájemců a nerušit výkon jejich práv, dodržovat obvyklé podmínky a zvyklosti užívání předmětu nájmu i prostor společných, jakož i zvláštní podmínky stanovené zejm. v Provozním řádu přístaviště. Nájemce je povinen dbát na to, aby neznečišťoval, nepoškozoval, nezhoršoval ani jinak neznehodnocoval předmět nájmu i společné prostory a okolí objektu. Nájemce se zavazuje respektovat rozumná organizační opatření pronajímatele směřující ke zlepšení pořádku a bezpečnosti v objektu. Pronajímatel je oprávněn přijímat vhodná organizační opatření průběžně podle vzniku jejich potřeby bez nutnosti uzavírat dodatky k nájemní smlouvě. Informace o přijatých organizačních opatřeních však pronajímatel sdělí nájemci písemně přímo s dostatečným předstihem.

VI.27. Nájemce se zavazuje dodržovat noční klid v hodinách od 22:00 do 6:00. Nájemce se zavazuje respektovat dobré jméno pronajímatele a v předmětu nájmu nepřipustit činnosti, které by mohly poškodit dobré jméno pronajímatele. Nedodržení tohoto ujednání ani přes předchozí písemné upozornění může mít za následek výpověď této smlouvy ze strany pronajímatele s jednoměsíční výpovědní dobou, jejíž běh začne prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena nájemci.

VI.28. Nájemce je povinen o pronajaté prostory pečovat s péčí řádného hospodáře a udržovat je v řádném a provozuschopném stavu a čisté. Nájemce se zejména zavazuje výlučně na své náklady provádět veškeré drobné opravy a běžnou údržbu (dále jen „drobné opravy“), Drobné opravy jsou:

- i. výměna a opravy dveřních systémů, pantů, kování a zámků (vyjma vstupního portálu),
- ii. opravy vnitřních maleb a provedení nových maleb,
- iii. pravidelné čištění vnitřní i vnější strany oken,
- iv. opravy jakýchkoli prvků/zařízení, které instaloval nájemce nebo které byly instalovány či ponechány v pronajatých prostorách na základě požadavku nájemce,
- v. oprava a výměna zahzovacích předmětů,
- vi. veškeré drobné opravy a běžná údržba pronajatých prostor, které nezasahují do konstrukčního systému pronajatých prostor, inženýrských sítí a provozního a instalačního systému pronajatých prostor, jako např. opravy vrchních částí podlah, opravy vypínačů, zásuvek, osvětlovacích těles a drobné běžné opravy a údržba vyhrazených technických zařízení pronajatý prostor, není-li dále sjednáno jinak v článku VI. odst. VI. 29.

VI.29. Bez ohledu na výše uvedené je nájemce vždy povinen nést náklady na veškeré opravy, servis a údržbu pronajatých prostor včetně mechanických, elektrických, topných, vzduchotechnických, odpadních, sanitárních, bezpečnostních, telefonních, zabezpečovacích a jiných systémů sloužících objektu (dále jen „rozvodné systémy“) a dalšího případného zařízení pronajímatele v případě, že je potřeba takových oprav a/nebo údržby důsledkem poškození nebo zničení ze strany nájemce nebo nájemcových zaměstnanců, návštěvníků, zákazníků, dodavatelů nebo zástupců nebo jakýchkoliv jiných osob spojených na straně nájemce s provozní činností nájemcova závodu pozvaných nebo vpuštěných do objektu nájemcem (dále jen „osoby nájemce“). Nájemce není oprávněn ani povinen provádět rekonstrukce či výměny žádných rozvodných systémů, ani vyhrazených technických zařízení.

VI.30. Pronajímatel je povinen provádět podstatné opravy, tedy opravy týkající se (i) nosných zdí a konstrukcí, šachet, schodů a ostatních hlavních konstrukčních prvků objektu (ii) střechy objektu, (iii) podlah objektu, které nepatří mezi drobné opravy (iv) centrálních rozvodných systémů a sítí (elektřiny, plynu, vody a kanalizace), a vzduchotechniky a klimatizace, kromě koncových prvků těchto systémů (dále jen „podstatné opravy“). Podstatné opravy však nejsou opravy týkající se těch prvků/zařízení uvedených výše, které instaloval nájemce nebo které byly instalovány v pronajatých prostorách na základě požadavku nájemce.

VI.31. Součástí pronajatých prostor je též vyhrazené technické zařízení (dále jen „VTZ“) ve smyslu právních předpisů upravujících VTZ, zejména zákon č. 250/2021 Sb. o bezpečnosti práce v souvislosti s provozem vyhrazených technických zařízení a o změně souvisejících zákonů, v platném znění, zákona č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), nařízení vlády č. 378/2001 Sb., kterým se stanoví bližší požadavky na bezpečný provoz a používání strojů, technických zařízení, přístrojů a nářadí, nařízení vlády č. 101/2005 Sb., o podrobnějších požadavcích na pracoviště a pracovní prostředí (dále vše společně jen „**legislativa o VTZ**“). Konkrétní přehled VTZ je uveden v předávacím protokolu. Nájemce při předání pronajatých prostor převzal též VTZ a bude jej užívat a bude tedy jeho provozovatelem ve smyslu legislativy o VTZ. Toto ustanovení se použije i pro VTZ nově vzniklá se souhlasem pronajímatele v průběhu trvání nájmu. Pronajímatel nicméně vždy odpovídá za to, že v době předání předmětu nájmu budou veškerá VTZ ve stavu způsobilém k řádnému užívání; pronajímatel rovněž nese veškeré náklady na to, bude-li nutné provést jakýkoli zásah do VTZ nad rámec jeho běžné údržby, tj. pronajímatel nese zejm. náklady na případnou rekonstrukci VTZ, výměnu za nové VTZ atp.

VI.32. Nájemce prohlašuje a potvrzuje, že je plně obeznámen s povinnostmi, která vyplývají pro provozovatele VTZ dle legislativy o VTZ. Nájemce se zavazuje tyto povinnosti v plném rozsahu plnit, není-li v této smlouvě sjednáno, že danou činnost/opravu provádí pronajímatel. Nájemce je zejména povinen předložit nejpozději do 1 měsíce od převzetí předmětu nájmu předložit a následně předkládat vždy 1x ročně do 31. března pronajímateli potvrzení formou čestného prohlášení o tom, že dané povinnosti řádně plní, přičemž toto potvrzení bude obsahovat minimálně uvedení osob jmenovaných jako osob odpovědných za obsluhu a provoz VTZ. Nájemce je dále povinen vždy do 1 (jednoho) měsíce po uplynutí předepsané lhůty pro provedení revize VTZ předložit pronajímateli veškerou dokumentaci osvědčující řádné provedení revize.

VII.

Smluvní pokuty

VII.1. Za nedodržení podmínek této smlouvy a příslušného provozního řádu je nájemce povinen zaplatit sjednané smluvní pokuty; předpokladem nároku pronajímatele na jakoukoli smluvní pokutu dle této smlouvy je to, že nájemce byl pronajímatelem na porušení dané povinnosti písemně upozorněn (postačí e-mailem) a že nájemce po doručení tohoto upozornění danou povinnost opětovně ve lhůtě 6 měsíců porušil a/nebo neodstranil v přiměřené době po doručení tohoto upozornění (nejméně však v délce 3 dnů) trvající porušení povinnosti, jednalo-li se o upozornění na trvající porušení povinnosti. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce v případě takového

porušení povinností při užívání předmětu nájmu a podmínek provozního řádu, ke kterému došlo opětovně po doručení výzvy (postačí e-mailem) pronajímatele nájemci a/nebo které nebylo napraveno v přiměřené lhůtě (nejméně však v délce 3 dnů) po doručení výzvy (postačí e-mailem) pronajímatele nájemci, uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč, a to za každé takové jednotlivé porušení povinností nájemce, pokud není uvedeno jinak přímo v textu této smlouvy. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

VII.2. Pokud nájemce neuhradí smluvní pokutu do 5 dnů po předložení výzvy k uhrazení od pronajímatele, má pronajímatel právo použít na úhradu smluvní pokuty jistotu složenou nájemcem dle čl. V. odst. V.6. této smlouvy.

VII.3. Nájemce je mimo zaplacení smluvní pokuty povinen, pokud to v konkrétním případě bude třeba, uvést předmět nájmu neprodleně do původního stavu. Způsob provedení nápravy určí pronajímatel.

VIII. Skončení nájmu

VIII.1. Nájemní vztah končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, a to dle článku IV. odst. IV.1. uplynutím doby nájmu.

VIII.2. Vypovědět tuto smlouvu před uplynutím ujednané doby může nájemce z důvodů uvedených v § 2308 občanského zákoníku a dále z důvodů výslovně dohodnutých v této smlouvě a s výpovědní dobou sjednanou v této smlouvě. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu před uplynutím ujednané doby z důvodů uvedených v § 2309 občanského zákoníku, z důvodů výslovně dohodnutých v této smlouvě a s výpovědní dobou sjednanou v této smlouvě a dále z důvodů:

- pokud nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele, nebo
- pokud nájemce změní v předmětu nájmu předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebo
- pokud nájemce začne užívat předmět nájmu v rozporu se smlouvou, včetně užívání předmětu nájmu v rozporu s čl. VI. odst. VI.8. a VI.12. této smlouvy, a to za předpokladu, že nájemce dané užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou nenapraví ani do 14 dnů od doručení písemné (postačí e-mailem) výzvy pronajímatele nájemci k nápravě daného porušení smlouvy.

Výpovědní doba činí jeden měsíc, není-li ve smlouvě stanoveno jinak, a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

VIII.3. Ke dni zániku nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit, řádně uklidit a vyklizený a čistý odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k míře běžného opotřebení. O zpětném předání bude vyhotoven písemný protokol, ve kterém v případě vyššího poškození, za které nájemce odpovídá, než jaké by odpovídalo běžnému opotřebení, sjednají smluvní strany výši úhrady, kterou se nájemce zavazuje neprodleně, nejdéle do dvaceti dnů ode dne podpisu předávacího protokolu uhradit.

VIII.4. Pokud nájemce předmět nájmu ke dni zániku nájmu nevyklidí, je oprávněn předmět nájmu vyklidit počínaje dnem následujícím po dni zániku nájmu pronajímatel, a to na náklady a nebezpečí nájemce. Pokud nájemce předmět nájmu ke dni zániku nájmu nevyklidí a nepředá zpět pronajímateli, zavazuje se zároveň uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý den prodlení s vyklizením a zpětným předáním předmětu nájmu a dále uhradit pronajímateli náklady vzniklé v souvislosti s vyklizením a úklidem předmětu nájmu. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

VIII.5. Odstoupením od této smlouvy nebo vypovězením této smlouvy není dotčen nárok na úhradu smluvní pokuty. Odstoupením, vypovězením ani smluvním ujednáním o smluvní pokutě není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

IX. Salvátorská klauzule

Pokud některé z ustanovení této nájemní smlouvy bude nebo se stane neplatným a týká-li se důvod neplatnosti jen takové části smlouvy, kterou lze od jejího ostatního obsahu oddělit, je neplatnou jen tato část, lze-li předpokládat, že by k právnímu jednání došlo i bez neplatné části, rozpoznala-li by strana smlouvy neplatnost včas. Smluvní strany se zavazují, že namísto neplatného ustanovení dohodnou takové ustanovení, které neplatné ustanovení nahradí a zároveň bude dodržen účel smlouvy.

X. Informace o zpracování osobních údajů

X.1. Pronajímatel informuje nájemce o uchovávání osobních údajů, které mu v rámci smluvního vztahu byly poskytnuty, a to všechny nebo některé uvedené níže:

- Jméno, příjmení;
- Datum narození;
- Číslo občanského průkazu;
- Rodinný stav;
- Adresa;
- E-mailová adresa;
- Telefonní číslo;
- Bankovní účet;
- Identifikační číslo nájemce, jedná-li se o osobní údaj;
- Daňové identifikační číslo,

a to v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), (dále jen „Nařízení“), a to za účelem poskytnutí plnění ze smlouvy a dále za účelem evidence smlouvy a případného budoucího uplatnění a obranu práv a povinností smluvních stran.

X.2. Uchování a zpracování osobních údajů je za výše uvedeným účelem po dobu 10 let od realizace poslední části plnění dle smlouvy, nepožaduje-li jiný právní předpis uchování smluvní dokumentace po dobu delší.

Výše uvedené zpracování je umožněno na základě

- čl. 6 odst. 1 písm. b) Nařízení - zpracování nezbytné pro splnění smlouvy, a
- čl. 6 odst. 1 písm. f) Nařízení - je-li to nezbytné pro účely oprávněných zájmů správce.

X.3. Pronajímatel prohlašuje, že veškeré osobní údaje jsou důvěrné a nebudou poskytnuty žádné třetí osobě. Výjimku představují zpracovatelé, kterými jsou:

- Poskytovatel informačního systému Qi, iDES, IS ALeX a GÖRDIC;
- Poskytovatel centrálního datového úložiště;
- Poskytovatel softwaru MS Office;
- Poskytovatel vyúčtování spotřebovaných služeb.
- Případně další poskytovatelé zpracovatelských softwarů, služeb a aplikací, které však v současné době pronajímatel nevyužívá.

X.4. Nájemce má podle Nařízení právo:

- požadovat po pronajímateli informaci, jaké osobní údaje zpracovává,
- vyžádat si u pronajímatele přístup k těmto údajům a tyto nechat aktualizovat nebo opravit, popřípadě požadovat omezení zpracování,
- požadovat po pronajímateli výmaz osobních údajů - výmaz pronajímatel provede, pokud tento výmaz není v rozporu s odst. X.1. tohoto článku a oprávněnými zájmy pronajímatele,
- na přenositelnost údajů a právo požadovat kopii zpracovávaných osobních údajů,
- na účinnou soudní ochranu, pokud má za to, že jeho práva podle Nařízení byla porušena v důsledku zpracování jeho osobních údajů v rozporu s tímto Nařízením,
- v případě pochybností o dodržování povinností souvisejících se zpracováním osobních údajů obrátit se na pronajímatele nebo na Úřad pro ochranu osobních údajů.

XI. Závěrečná ustanovení

XI.1. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 - Situační plán

Příloha č. 2 - Kopie dokladu o vyvěšení záměru

Příloha č. 3 - Kopie podnikatelského záměru

XI.2. Tato smlouva představuje úplné ujednání smluvních stran. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze formou písemného dodatku a za souhlasu obou smluvních stran. Smluvní strany sjednávají, že změna čísla bankovního účtu a/nebo kontaktní osoby/údajů nevyžaduje změnu této smlouvy. Smluvní strany jsou však povinny takovou změnu bez zbytečného odkladu sdělit písemně druhé smluvní straně, a to prostřednictvím e-mailu, výjimečně pokud není možná elektronická komunikace, tak formou dopisu.

XI.3. Jakékoliv oznámení pronajímatele bude nájemci zasláno datovou schránkou, případně doporučeně dopisem na adresu sídla nájemce. Smluvní strany se dohodly, že běžná provozní komunikace např. oznámení valorizace nájmu, navýšení záloh na služby, platební upomínky generované systémem pronajímatele apod. bude oznamována elektronicky na emailovou adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.

XI.4. Skutečnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými předpisy, zejména občanským zákoníkem a provozním řádem přístavu (přístaviště); v případě rozporu má před provozním řádem přístavu (přístaviště) přednost tato smlouva.

XI.5. Nájemce prohlašuje, že na svoji zodpovědnost přebírá veškeré právní důsledky a veškerá rizika spojená s využitím předmětu nájmu, a to zejména vůči třetím osobám.

XI.6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli do 5 dnů jakoukoli změnu identifikačních údajů uvedených v preambuli smlouvy a jakoukoli změnu údajů ve výpisu z obchodního rejstříku.

XI.7. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, přičemž dvou vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

XI.8. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv.

XI.9. V souladu s § 36 odst. 1 a s přihlédnutím k § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto pronajímatel potvrzuje, že záměr pronajmout nemovitost, resp. prostor sloužící podnikání, jak uvedeno v čl. II. této smlouvy, byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy pod číslem jednací MHMP 185455/2025 od 6. 3. 2025 do 22. 4. 2025, což je doloženo v příloze č. 2. této smlouvy jako její nedílná součást. Zveřejněním záměru je právní jednání platné. Toto potvrzení pronajímatele není doložkou ve smyslu zákona uvedeného v tomto odstavci.

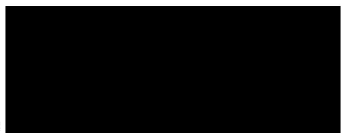
XI.10. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

XI.11. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy 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) zajistí společnost TRADE CENTRE PRAHA a.s.

XI.12. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva je sepsána dle svobodné vůle a jako správnou ji stvrzují svými podpisy.

za pronajímatele:

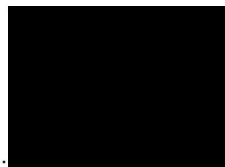
V Praze dne 01 -10- 2K5



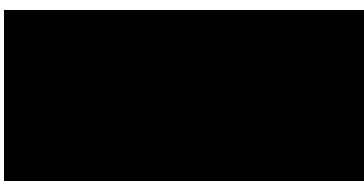
Ing. Josef Bláha /
předseda představenstva

za nájemce:

V Praze dne 10 -11- 2025



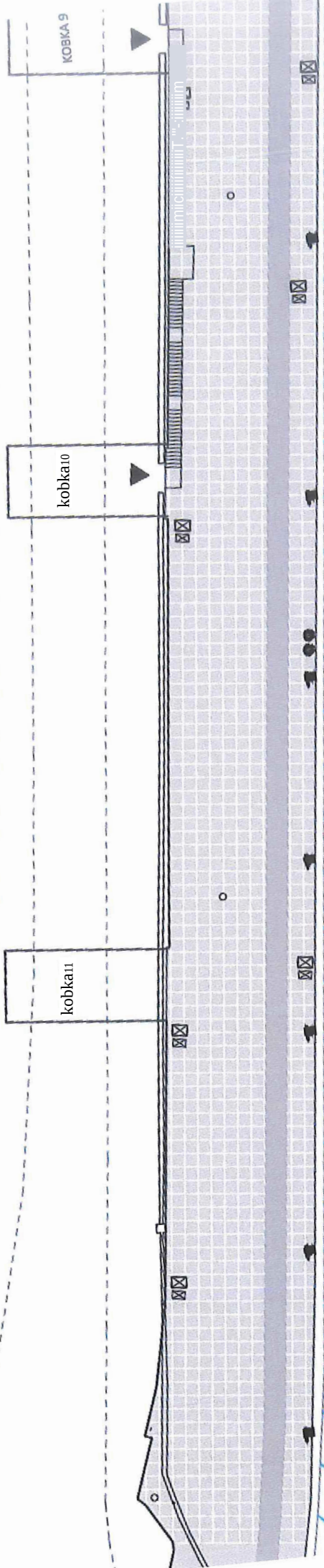
Jozef Onderka
jednatel



Marta Pražáková, B.A.
místopředsedkyně představenstva



...



PŘÍLOHA č. 1





HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy objektů

PŘÍLOHA c. 2



MHMPXPPUEK6X

Č.j.:

MHMP 185455/2025

Sp. zn.:

S-MHMP 27093/2025

Datum: 03.03.2025

Počet listů/příloh: -/0

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA v zastoupení TRADE CENTRE PRAHA a.s.

OZNAMUJE

ve smyslu § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění

ZÁMĚR PRONAJMOUT

formou výběrového řízení prostory sloužící podnikání (nebytové prostory č. 10 a č. 11 dle iDES - kobka) o výměře 66,80 m² a 69,20 m², umístěné ve vysoké nábrežní zdi Rašínova nábreží, Praha 2 s účinností smlouvy na dobu určitou max 5 let.

Prohlídku je možné domluvit s kontaktní osobou na níže uvedených číslech.

Poučení

Podle výše citovaného ustanovení zákona o hlavním městě Praze mají zájemci právo se k tomuto záměru vyjádřit a předložit své nabídky, a to elektronicky prostřednictvím certifikovaného elektronického nástroje pro zadávání veřejných zakázek TENDER ARÉNA přes profil zadavatele společnosti TRADE CENTRE PRAHA a.s. (ID: Z0001608), se sídlem Praha 2, Blanická 1008/28, PSČ 120 00, v souladu s Pravidly pro výběrová řízení na pronájem, která jsou nedílnou součástí zadávacích podmínek pro shora uvedený záměr a zároveň jsou uveřejněna jako podmínky výběrového řízení na www.realitniportalpraha.cz, a to v termínu nejpozději do posledního dne zveřejnění tohoto záměru. Nabídky doručené později nebo jiným způsobem na jiné podací místo nebudou hodnoceny. Výběrového řízení se mohou účastnit tuzemské fyzické a právnické osoby.

TRADE CENTRE PRAHA a.s. si vyhrazuje právo odmítnout všechny předložené návrhy nebo výběrové řízení zrušit. Dále má právo Pravidla výběrového řízení dodatečně změnit, případně doplnit, zejména si vyhrazuje

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1
Pracoviště: Nám. Franze Kafky 16/1, 110 00 Praha 1
Kontaktní centrum: 800 100 000, fax: 236 007 157
E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

Elektronický podpis: 4.3.2025

Certifikát autora podpisu:

Jméno: [redacted]

Vydal: ACeID3.2 - Issuing Certificate

Platnost do: 25.11.2025 12:41:00 1:00

právo požádat zájemce v průběhu výběrového řízení o doplnění jejich nabídek, příp. vyzvat zájemce k dorovnání nejvyšší cenové nabídky. TRADE CENTRE PRAHA a. s. upozorňuje, že vyloučí všechny nabídky, jejichž záměrem bude využití nebytového prostoru za účelem provozování následujících činností: nonstop, bar, diskotéka, směnárna, herna, sázková kancelář, sex-shop, erotický salon, CBD prodejna, provozování hracích a výherních automatů, prodej zbraní, militarií, předmětů s nacistickou a komunistickou tematikou, předmětů se sexuální tematikou, pyrotechnických pomůcek, skla a výrobků z něj, cukrovinek a dále prodej upomínkových předmětů, suvenýrů, dárkových předmětů a jim podobných, vycházejících z jiných než pražských a českých tradic, masáží a peelingů rybami. Dále si vyhrazuje právo zamítnout pozdější případné žádosti o změnu účelu nájmu, vedoucí k některému z výše uvedených využití.

Kontaktní osoba:



TRADE CENTRE PRAHA a.s.

sídlo: Praha 2, Blanická 1008/28, PSČ 120 00

IČO: 004 09 316

zapsaná v OR u Městského soudu v Praze pod spis, zn.: B 43

Záměr č. 1040/25



ředitel odboru hospodaření s majetkem

Magistrát hlavního města Prahy

podepsáno elektronicky

První den zveřejnění: 06.03.2025

Poslední den zveřejnění: 22.04.2025

Kobka č. 11

Místo kde se městskej život potkává s komunitní
diverzitou a kvalitní gastronomií.

Nabídka na uzavření
nájemní smlouvy
na prostory sloužící
podnikání
(nebytové prostory), tzv.
Kobky v Nábřežní zdi

PŘÍLOHA č. 11

V ZČ < -

7

A. Naše mise

Kobka č. 11 je živý společenský prostor, kde se setkává gastronomie, design, umění a každodenní život.

Věříme v pozitivě suroviny, vizuální kulturu a otevřenost - v jídle i v přístupu k lidem.

Součástí bude pop-up bistro s proměnlivou nabídkou inspirovanou různými kuchyněmi a přístupem hostujících šéfkuchařů. Nabídka bude přístupná široké veřejnosti - srozumitelná, chutná a cenově dostupná.

BISTRO

Provoz kavárny a bistra bude reflektovat současné trendy v gastronomii, s důrazem na kvalitu, jednoduchost a ohleduplnost vůči prostředí.

Nabídka bude postavena na čerstvých surovinách, s využitím lokálních zdrojů a produktů z farmářských trhů.

Zaměříme se na efektivní práci se surovinami, minimalizaci odpadu a nabídku, která bude přirozeně zahrnovat i bezmasé a rostlinné varianty.

Spolupráce s podniky v okolí umožní vytvořit koncept, který je srozumitelný, chuťově výrazný a přístupný širokému publiku.

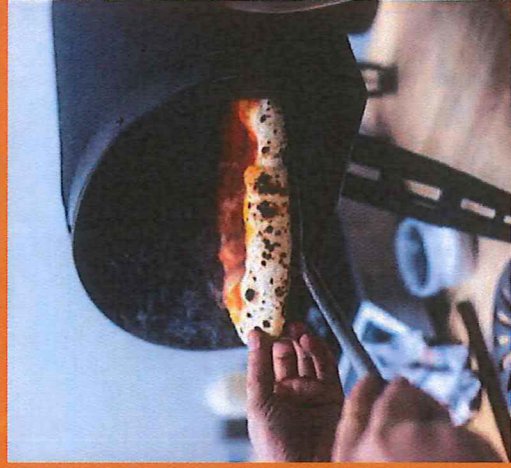
Bistro bude přirozenou součástí komunitního dění - otevřené spolupráci i venkovním akcím, od menších trhů po sousedské setkání u vody.



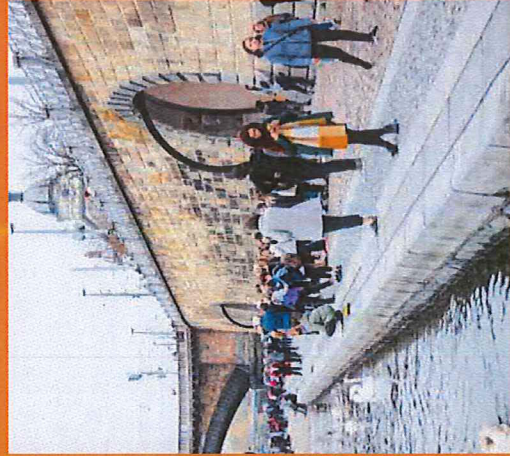
Místo pro odpočinek



Kvalitní gastronomie



Udržitelný životní styl



A. GASTRO NABÍDKA

Sortiment kavárny

Nabídka nealkoholických nápojů:

domácí limonády vlastní sirupy připravované metodou infuzování,

macerace a fermentace (cena 0,4 | 70-75 Kč)

domácí ledový čaj (cena 0,4 | 65 Kč)

výběrová káva připravovaná na způsob espresso (pákový kávovar) (cena 85 - 100 Kč)

filtrovaná káva (cena 70—85 Kč)

čaje a sezónní horké nápoje (70-95 Kč)

Nabídka nízkoalkoholických nápojů:

pivo (cena 0,5 160—75 Kč)

víno (nabídka především tuzemských vín,

cena láhev (320-480 Kč 0,1 dcl | 80-110 Kč)

Nabídka jídel:

polévka dle denní nabídky (65—80 Kč)

nabídka koláčů a drobného pečiva (55-85 Kč)

řemeslné gelato (porce 45-55 Kč)

Sortiment Bistra

Klademe důraz na nabídku postavenou na kvalitních surovinách, která se bude přirozeně obměňovat. Součástí konceptu bude také venkovní bistro s menu vytvářeným ve spolupráci s okolními podniky. Využívat budeme výhradně vratné obaly v konceptu minimum waste.

Neapolská pizza (195 - 245 Kč)

Margherita

Al prosciutto cotto

Diavola

Quattro Formaggi

Focaccia sendvič (90 - 125 Kč)

Mortadella & pistácie

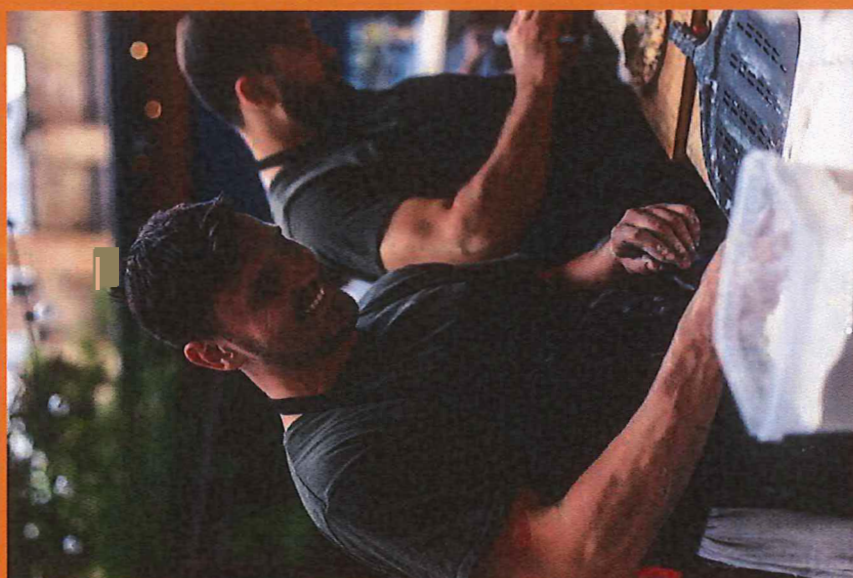
Prosciutto & fíky

Tuňák & ricotta

Hranolky (175-195 Kč)

Zapečené batátové hranolky se sýrem

Hranolky s cheddarem a trhaným hovězím



A. CÍLE

KVALITA

Zkvalitnění gastronomické nabídky a služeb v prostoru náplávky

SOUDRŽNOST

Aktivní podpora místních komunitních vztahů a budování mezigenerační soudržnosti.

Celkový koncept propojuje

komunitní život v centru města a klade si za cíl oživit dosud nevyužívaná místa Prahy.

KULTURA

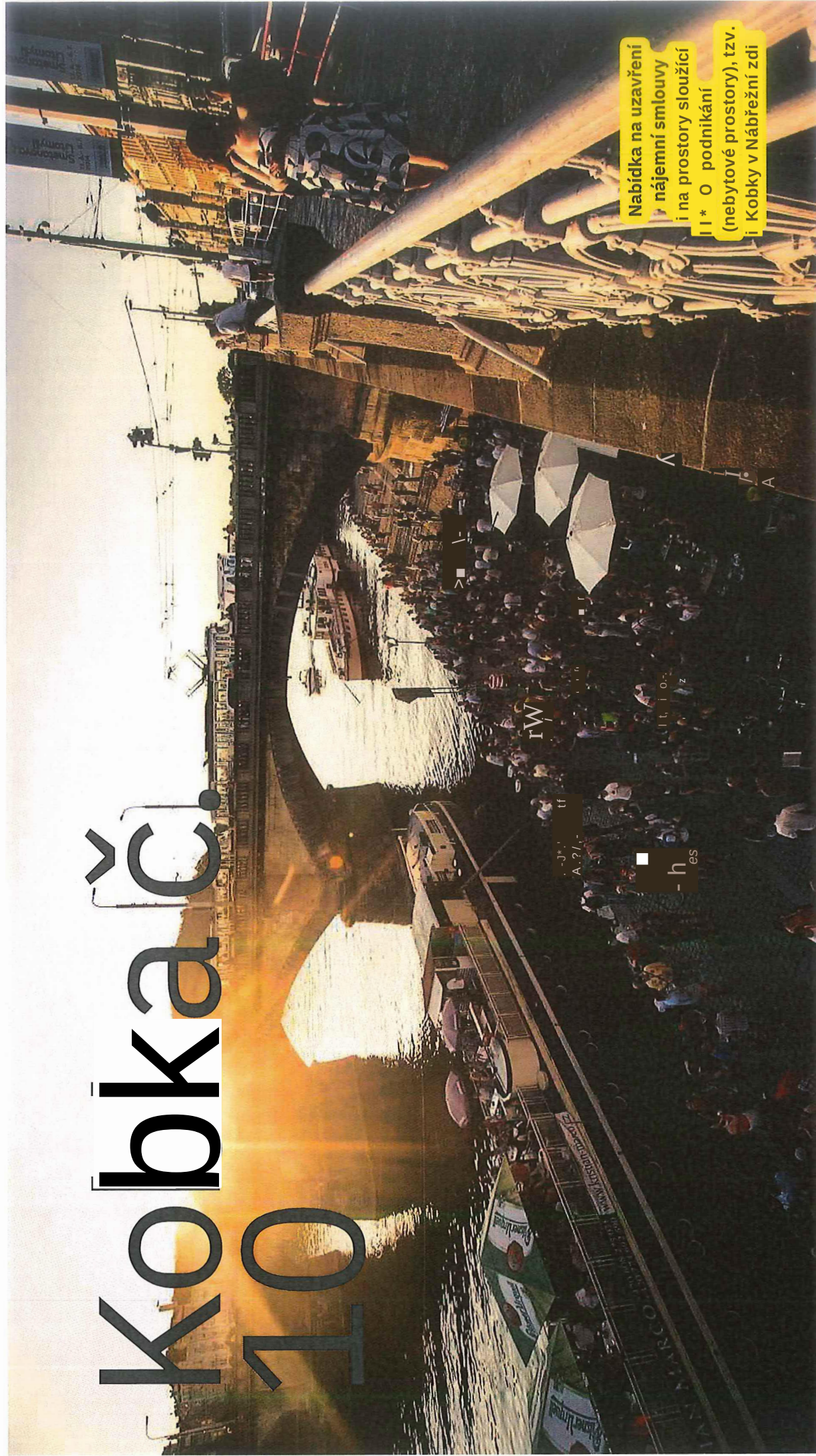
Pravidelný kulturní program podporující nejen začínající, ale i etablované profesionální umělce.

EKOLOGIE & UDRŽITELNOST

Minimalizace vzniku odpadu a opětovné využívání zdrojů - recyklace, upcylace, bezobalová řešení.

Kobkač. 10

Nabídka na uzavření
nájemní smlouvy
i na prostory sloužící
i * O podnikání
(nebytové prostory), tzv.
i Kobky v Nábřeží zdi



B. KULTURNÍ program

I. Rozmanitost akcí

Kulturní program Kobky č. 1 se opírá o širokou škálu aktivit, které propojují umění, vzdělávání, komunitní život a aktuální společenská témata. Dramaturgie je flexibilní, otevřená spolupráci a reflektuje pestrost městského života. Vychází z důvěryhodných partnerství a zkušených kurátorů.

Typy kulturních akcí:

- výstavy a vernisáže (ve spolupráci se SmetanaQ Gallery)
 - tematické přednášky a diskusní večery
 - workshopy a edukační programy pro děti
 - komunitní setkávání a sousedské akce
- o rodinné neděle s výměnou knih a tvořivými dílnami
- ® dlouhodobé interaktivní instalace *Pošta z Kobky / Město poslouchá*

II. Četnost kulturních akcí v sezóně

Kulturní sezóna trvá od dubna do září.

V tomto období plánujeme minimálně 2 akce týdně, ve většině případů však až 3 akce týdně.

Roční plán - výběr klíčových událostí:

- ° **Duben:** zahájení sezóny, výstava a diskusní večer na téma proměny města
- **Květen-září:** pravidelný cyklus výstav, SmetanaQ Talks, tematické diskuse, workshopy, komunitní a rodinné akce, účast v celoměstských událostech (Zažít město jinak, Signál Festival, Designblok, United Islands...)
- ° **Každý měsíc:** 1x Rodinná neděle, 1-2 tematické diskuse, 1 výstava/vernisáž, pravidelné workshopy

KULTURNÍ PROGRAM

III. Dramaturgický plán

Program Kobky vzniká jako živý organismus - v neustálém pohybu, reagující na roční období, společenské dění i podněty návštěvníků. Místo pevně daného kalendáře stavíme na organickou dramaturgii, kterou průběžně ladíme ve spolupráci s kurátorkou SmetanaQ Gallery, hostujícími umělci a přednášejícími.

Aktualizace probíhají sezónně (jaro, léto, podzim) a zohledňují:

- témata, která právě rezonují (např. dostupnost bydlení, duševní zdraví, klimatická krize)
- podněty ze „schránky Kobky“ (instalace Pošta z Kobky)
- spontánní impulzy a nové spolupráce

Zveřejňování programu:

Program bude vždy snadno dostupný - nejen online, ale i fyzicky přímo v prostoru. Kombinujeme různé formy:

- web a sociální sítě
- informační tabule přímo v Kobce
- ilustrované tištěné programy s měsíčním přehledem (k dispozici k odnesení)
- plakáty v okolí náplavky

V. Ohleduplnost k rezidenčnímu prostředí

Kobka není klub. Je to komunitní prostor, který respektuje své okolí - a jeho klid.

Nechceme rušit, ale zapojovat. I proto klademe důraz na klidné formáty, denní režim a inkluzivní obsah.

Konkrétní opatření:

všechny akce končí nejpozději ve 22:00
neorganizujeme hlučné hudební večery
při akcích mimo Kobku (např. čtení či diskuse pod širým nebem) komunikujeme se sousedy - aktivně jim nabízíme možnost zapojení nebo poskytnutí zpětné vazby

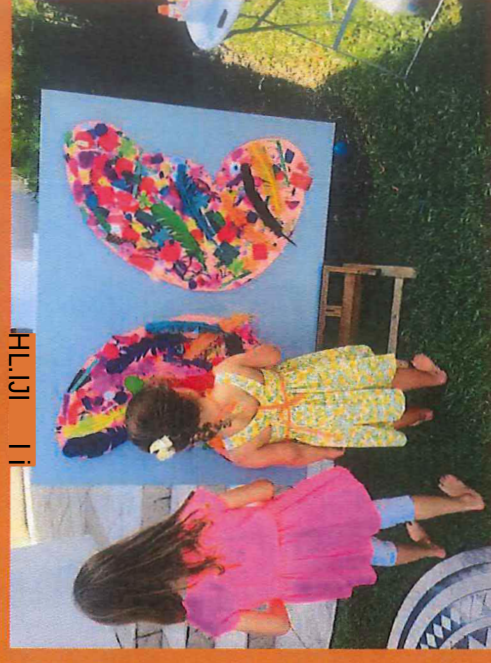
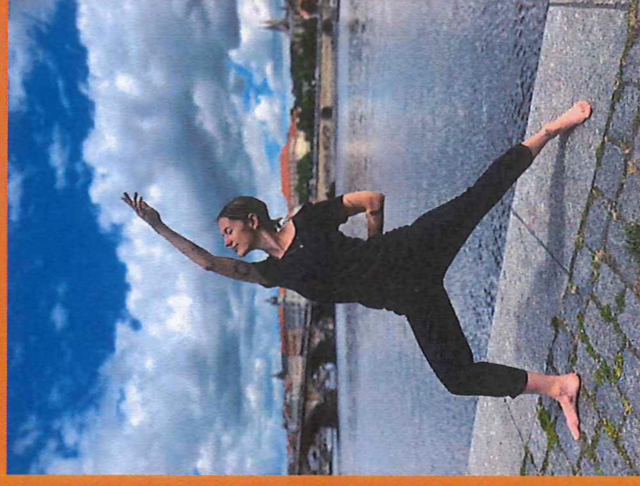
POPIS JEDNOTLIVÝCH AKTIVIT

1. výstavy ve spolupráci SmetanaQ Gallery pravidelné výstavy a vernisáže ve spolupráci s kurátorkou Markétou Musilovou

2. přednášky, diskuze, workshopy, výstavy, sousedská setkání, zapojení partnerů
(3x týdně v sezóně květen-září, 9:00 - 22:00)
SmetanaQ Talks, Signál Festival, Zažít město jinak, Život 90, Designblok, United Islands...

3. Interaktivita objektu pro děti
edukační workshopy

Přes týden se aktivity budou uskutečňovat převážně v odpoledních hodinách, avšak necháváme prostor i občasným ranním aktivitám, jakou by byla například ranní jóga. O víkendu to budou zase dopolední kulturní aktivity a ambientní večery.



AKTIVITY

4. Tematické přednášky & diskusní večery

Město, které dává smysl

O tom, jak prostředí, ve kterém žijeme, utváří naše vztahy, náladu i každodenní rytmus. Jak veřejný prostor, městský mobiliář, architektura a design ovlivňují to, jak se ve městě cítíme - a jestli v něm chceme zůstat.

Hosté: architekti, urbanisté, zástupci městských projektů (např. CAMP, re:architekti, Placemakers)

Co jíme a proč

O jídle, které nás formuje. O původu potravin, etiketách, marketingu, ale i každodenním rozhodování. Nenásilně, prakticky, bez moralizování - inspirace pro každého, kdo chce chápat, co jí.

Hosté: odborníci na výživu, zástupci farmářských iniciativ (Scuk.cz nebo Karolína Fourouová)

Informační chaos

Zorientovat se ve světě informací není snadné. Jak rozpoznat manipulaci, chápat kontext, posílit kritické myšlení a nevěřit všemu, co vidíme online.

Hosté: novináři, lektoři mediální gramotnosti, fact-checkeři (např. Demagog.cz, JSNS.cz)

Jak vychovávat děti pro dnešní svět

O výchově, která není o dokonalosti, ale o vztahu. Jak budovat jejich odolnost, kritické myšlení a zdravé sebevědomí. A jak přitom nezapomenout na sebe. Věnujeme se rodičovství, vzdělávání, vztahům mezi dětmi a dospělými, i tomu, jak podporovat dětskou psychiku v době plné změn a nejistot.

Hosté: psychologové, pedagogové, odborníci na dětský vývoj, terapeuti, zástupci vzdělávacích iniciativ (např. LOCIKA, Mensa ČR, Nevypust' duši, Respektovat a být respektován)

AKTIVITY

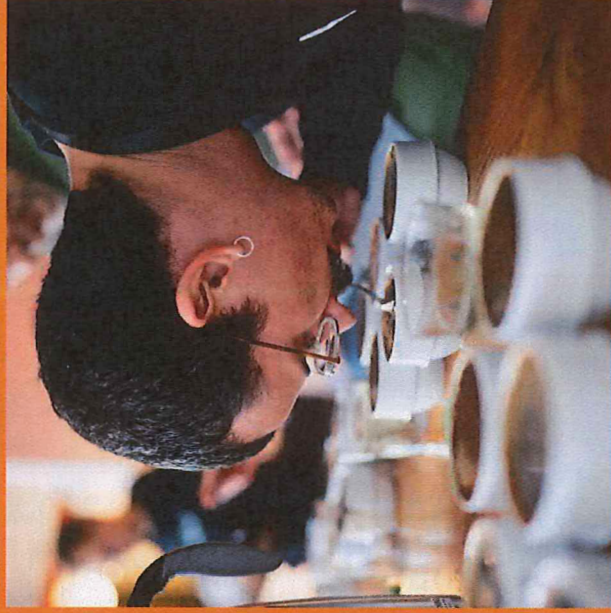
5. Rodinná neděle na břehu

Jednou měsíčně proměníme Kobku v prostor pro děti a rodiče. Program bude jednoduchý, otevřený a bez registrací - stačí přijít.

Hlavní součástí bude **dětský swap**, kde si děti mohou vyměnit knížky, oblečení nebo hračky. Výměnu zvládnou samy, s minimální asistencí dospělých.

Doplníme ho o tvořivou dílnu, např. koláž, kresbu nebo výrobu z recyklovaných materiálů - podle možností prostoru a sezóny.

Rodiče si mezitím mohou dát kávu nebo se zapojit do cuppingu.



AKTIVITY

6. Pošta z Kobky / Město poslouchá

Inspirováno newyorskou High Line, kde se městský prostor proměňuje v živé místo setkávání, vznikne v Kobce prostor pro tichý dialog mezi lidmi a městem.

Podobně jako na High Line, kde se u příležitosti 15. výročí sbíraly přes sociální síť vzkazy návštěvníků a následně se objevily přímo v prostoru parku, nabídne i Kobka možnost zanechat vlastní otisk.

V prostoru bude připravena jednoduchá psací stanice - papíry, tužky a schránka, kam mohou návštěvníci zanechat své vzkazy.

Může jít o přání, otázku, postřeh nebo vzkaz komukoliv - náplavce, městu, sousedům, budoucnosti.

Vzkazy nebudou jen mizet v krabici - jednou za čas z nich vznikne malá výstava nebo veřejné čtení, které nabídne prostor pro reflexi a sdílení.

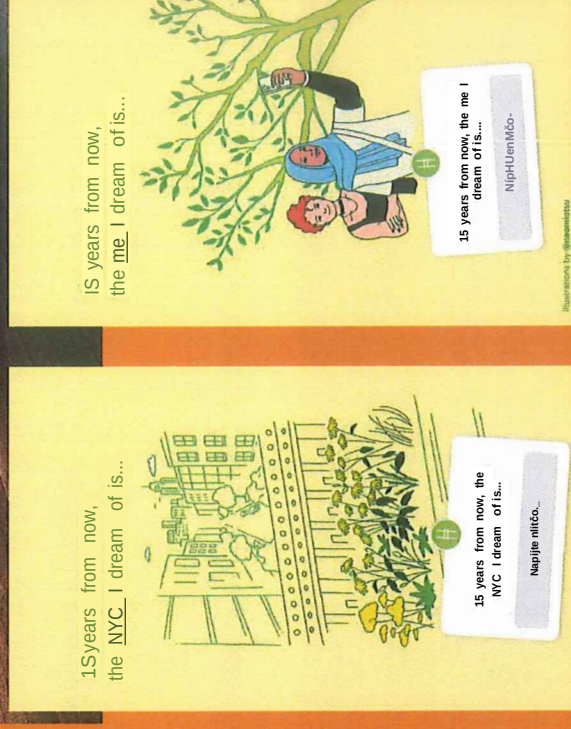
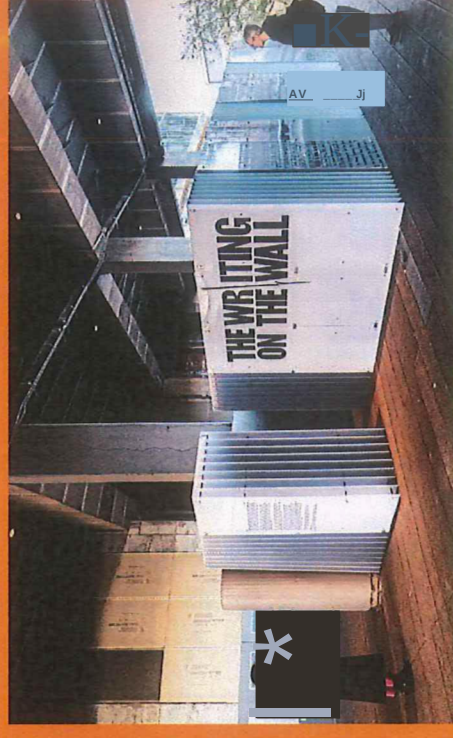
Každý výstup může mít jinou podobu - výklad, plakát nebo komentovanou procházku.

Pošta z Kobky je jednoduchý nástroj, jak dát prostor hlasům, které běžně slyšet nejsou.

A připomenout, že i město může naslouchat.

Instalace se bude postupně proměňovat a reagovat na aktuální témata i podněty návštěvníků

- nikdy nebude úplně stejná.



C. UMĚNÍ

Věnujeme pozornost uměleckému a estetickému působení jak samotného interiéru, tak i okolí, které chceme citlivě revitalizovat.

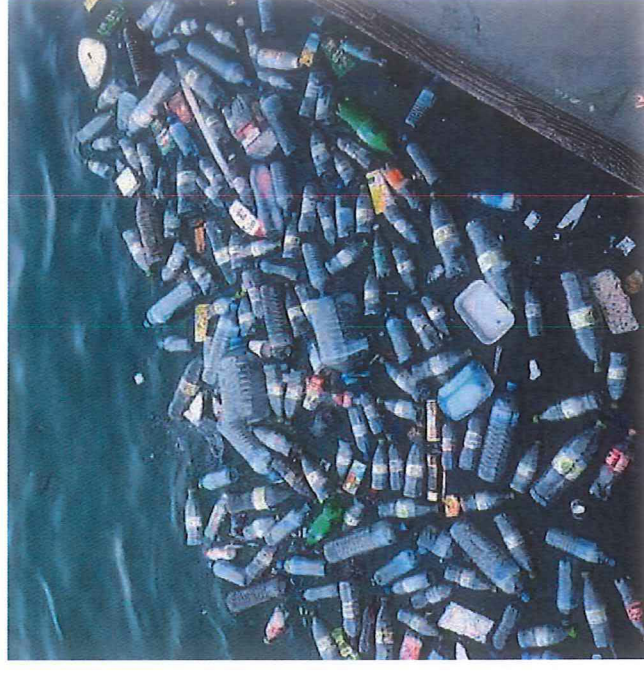
Naším cílem je:

- o Posílit využívání galerie Kobky jako volnočasové zóny, včetně umístění polyfunkčního veřejného mobiliáře,
- o Potlačit vizuální znečištění a nahradit ho umělecky hodnotnými instalacemi, které reflektují téma udržitelnosti, včetně použitých materiálů.

V rámci programu:

- o Iniciujeme spolupráci s progresivními umělci a designéry, kteří přinášejí nové myšlenky o materiálech a postupech,
- o Klademe velký důraz na to, aby koncepce uměleckých instalací byla přístupná všem - bez ohledu na fyzické schopnosti,
- o Venkovní část Kobky bude v souladu s Manuálem pro kultivovanou Prahu, tedy zcela bez vizuálního smogu,
- o V rámci dlouhodobé vize plánujeme oslovit také zahraniční umělce a tvůrčí platformy.

C. 0 CHRANA PŘÍRODY



- Pražské náplavky jsou významnou součástí centra města a jejich atraktivita je bezpochyby podminěna přítomností řeky. Právě voda - její nedostatek a znečištění - patří mezi největší environmentální hrozby, kterým čelí i Česká republika. Věříme, že právě na místě, kde se přirozeně setkává městský a přírodní prvek, může tento projekt silně rezonovat.
- Pražské břehy v centrální části města jsou přirozeným cílem turistů i místních obyvatel. Přestože je lokalita sama o sobě přitažlivá (a možná právě proto), považujeme za důležité, aby zapojené subjekty nespolehaly pouze na její atraktivitu, ale aby přinášely nové impulzy a inspiraci - a tím aktivně rozvíjely místo, které je významnou součástí městské kultury.
- Plánujeme **pravidelný sběr odpadu** v okolí náplavek a dalších pražských břehů.
Jednou až dvakrát ročně do těchto aktivit zapojíme i veřejnost.

C. CÍLOVÁ SKUPINA

- široká veřejnost s důrazem na věkovou a sociální diverzitu
- rodiny s dětmi
- o foodies

Naším cílem je podpora komunitní soudržnosti - nejen mezi místními obyvateli, ale i mezi všemi návštěvníky náplavky, včetně zahraničních turistů.

Zohlednění sociální rozmanitosti se promítne také do cenové nabídky gastroslužeb. Chceme, aby byla Kobka přístupná všem společenským vrstvám, a proto budeme nabízet cenově dostupné možnosti stravování.

Současně ale dokážeme nabídnout kvalitní produkt, který drží krok s nejnovějšími trendy světové gastronomie.

Věříme, že tímto přístupem podporujeme inkluzivní prostředí a vytváříme místo, kde se každý cítí vítán - bez ohledu na své individuální potřeby a možnosti.

