

## **Dodatek č. 4**

ke Smlouvě o nájmu bytu č. NAN/35/04/016478/2022 uzavřené dne 28. 11. 2022 v platném znění

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

ID datové schránky: vajgqj2

zastoupená Ing. Josefem Bláhou, předsedou představenstva a

Ing. Jaroslavem Víkem, členem představenstva

(dále jen „pronajímatel“)

a

### **2. GASPAR s.r.o.**

se sídlem Celetná 595/17, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČO: 645 75 624, DIČ: CZ64575624

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spis. zn. C 41309

zastoupená Jakubem Špalkem, jednatelem společnosti

ID datové schránky: fki34p2

e-mail: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

se dohodly na následujícím znění dodatku č. 4 takto:

## **A.**

Článek I. až článek IX. Nájemní smlouvy č. NAN/35/04/016478/2022 uzavřené dne 28. 11. 2022 platné ve znění dodatku č. 1 ev. č. 2023-0182-38-01 ze dne 31. 5. 2023, dodatku č. 2 ev. č. 2023-0182-38-02 ze dne 12. 3. 2024 a dodatku č. 3 ev. č. 2023-0182-38-03 ze dne 18. 12. 2024 včetně příloh se ruší a nahrazuje tímto zněním:

### **1. Úvodní ustanovení**

- 1.1 Společnost TRADE CENTRE PRAHA a.s. prohlašuje, že je na základě Smlouvy o zajištění správy a obchodního využití majetku a o výkonu dalších činností uzavřené s hlavním městem Prahou dne 1. 8. 2023 v platném znění oprávněna pronajímat byty a prostory sloužící podnikání v památkově chráněné stavbě č. p. 595, která je součástí pozemku parc. č. 612, k. ú. Staré Město, na adrese Celetná 17, Praha 1 (dále také i jen „stavba“ nebo „objekt“), ve vlastnictví hlavního města Prahy, a zabezpečovat řádně plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním bytů a prostorů sloužících podnikání spojeno.
- 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.
- 1.3 Nájemce je srozuměn s tím, že stavba se nachází v památkově chráněném území a je chráněna jako nemovitá kulturní památka podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

## 2. Předmět nájmu

- 2.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory sloužící podnikání v podnikání v přízemí, 1. patře a 2. patře (1. NP, 2. NP a 3.NP) stavby uvedené v článku 1.1 této smlouvy o celkové výměře 495,60 m<sup>2</sup> (prostor č. 120, místnosti č. 20, 35, 36, 41, 131, 132, 133, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 248 a 249) (dále jen „**předmět nájmu**“ nebo „**pronajímané prostory**“). Veškeré pronajímané prostory jsou vyznačeny na situačním plánu (Příloha č. 1 této smlouvy).
- 2.2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že s ohledem na dřívější ujednání původního vlastníka budovy a nájemce, a skutečnosti, že nájemce se podílel na úpravě níže uvedeného prostoru, bude nájemci nadále umožněno bezúplatné užívání prostoru č. m. 130 - balkon kavárny o výměře 19,20 m<sup>2</sup>, nacházející se v 2. NP budovy uvedené v odst. 1.1. této smlouvy. Dále se nájemce s pronajímatelem dohodli, že nájemce je oprávněn užívat prostor č. m. 134 - prostor pod hledištěm, nacházející se ve 2. NP o výměře 16,81 m<sup>2</sup> a prostor č. m. 250 - technický ochoz nacházející se ve 3. NP o výměře 50,17 m<sup>2</sup>.
- 2.3. Nájemce potvrzuje, že byl seznámen s tím, že výměra pronajímaných prostor uvedená v této smlouvě je výměrou zjištěnou pronajímatelem za použití dostupných a standardních způsobů měření nebytových prostor. I přes vynaloženou péči při zjišťování výměry nelze vyloučit odchylky při případných budoucích měřeních výměry pronajímaných prostor. Z těchto důvodů strany shodně konstatují a sjednávají, že výměra pronajímaných prostor uvedená v této smlouvě nemusí být zcela přesná, a proto strany potvrzují, že předmět nájmu vymezený v této smlouvě v čl. 2.1 je dostatečně určený svým popisem a polohou a zakreslením v Příloze č. 1 této smlouvy a že výměra pronajímaných prostor je pouze orientační.

## 3. Účel nájmu

- 3.1 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výhradně jen ke smluvně určeným účelům jako divadlo, kavárnu a s tím související zázemí, a to pro předmět podnikání nájemce uvedený ve výpisu z obchodního rejstříku.
- 3.2 Ke změně účelu nájmu, vedlejších aktivit a předmětu podnikání nájemce spojeného s užíváním předmětu nájmu je potřeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 3.3 Nájemce je povinen opatřit si na vlastní náklady veškerá schválení a souhlasy nezbytné k užívání předmětu nájmu pro účel nájmu a zajistit, že zůstanou platné a účinné v souladu s podmínkami pro jejich vydání po celou dobu nájmu.
- 3.4 V objektu se dále nacházejí části, jež nejsou pronajaty nájemcům nebo jež nejsou určeny k tomu, aby byly pronajaty, a dále části, jež jsou nebo mohou být určeny ke společnému užívání nájemců, uživatelů a jiných návštěvníků objektu, jako například:
- i. přístupové cesty, vstupní haly, komunikace, schodiště, vnitřní pasáže, arkády, průchody, pěší cesty, odpočívadla a předváděcí prostory,
  - ii. požární únikové cesty a schodiště,
  - iii. výtahy,
  - iv. sociální zařízení,
  - v. obslužné prostory a chodby (dále jen „**společné prostory**“).

## 4. Předání předmětu nájmu

Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a prohlašuje, že předmět nájmu plně vyhovuje účelu nájmu dle této smlouvy a je způsobilý pro účely dle této smlouvy.

## 5. Doba nájmu

- 5.1 Nájem se sjednává na dobu určitou do 30. 11. 2029 (dále jen „**řádná doba nájmu**“).

## 6. Nájemné

- 6.1 Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné ve výši 110.772 Kč měsíčně.
- 6.2 Nájemné se každý rok k 1. červenci pravidelně zvyšuje 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) (dále jen „**index**“) vyhlášeného v daném kalendářním roce. Zvýšení je účinné vždy od 1. července roku, ve kterém došlo k vyhlášení indexu. O úpravě nájemného informuje pronajímatel nájemce.
- 6.3 Je-li v příslušném kalendářním roce index roven nule nebo je index záporný (deflace), výše nájemného zůstává nedotčena.
- 6.4 Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56a zák. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

## 7. Poplatek za služby

- 7.1 Nájemce je povinen platit ode dne počátku nájmu pronajímateli tento poplatek za služby (dále společně jen „**poplatek za služby**“) poplatek za služby, což jsou veškeré náklady, výdaje a výlohy související s provozem pronajatých prostor, zejména s dodávkami elektřiny, vody, tepla a dalších médií a služeb dodávaných do pronajatých prostor, jejichž výše bude stanovena na základě spotřeby zjištěné z příslušných měřidel, nebo pokud tyto náklady nelze měřit zvláštním měřidlem, na základě podílu nájemce na těchto nákladech.

| Druh služby           | Započitatelné m <sup>2</sup> | Započitatelné osoby | Způsob měření médií                     |
|-----------------------|------------------------------|---------------------|-----------------------------------------|
| Teplo                 | 495,60                       | —                   | Neměřeno                                |
| Vodné, stočné         | —                            | —                   | Neměřeno - dle vyhlášky č. 428/2001 Sb. |
| Výtah                 | —                            | —                   | Elektroměr podružný, servis             |
| Elektřina na jednotku | —                            | —                   | Elektroměr podružný                     |
| Vzduchotechnika       | -                            | -                   | Elektroměr podružný, servis             |

- 7.2 Poplatek za služby je nájemce povinen platit formou měsíční zálohové platby na poplatek za služby ve výši, která představuje přiměřený odhad pronajímatele poplatku za služby za kalendářní měsíc a kterou pronajímatel oznámí nájemci (dále jen „**úhrada poplatku za služby**“ nebo „**záloha na služby**“). Pokud pronajímatel neoznámí nájemci něco jiného, úhrada poplatku za služby činí částku ve výši **43.600 Kč** za měsíc, přičemž tato částka podléhá případným úpravám dle ustanovení článku 7.4 níže.
- 7.3 Nejpozději do 30. dubna každého kalendářního roku pronajímatel provede vyúčtování konečné výše poplatku za služby za předchozí kalendářní rok, resp. jeho část, pokud doba nájmu v předchozím kalendářním roce netrvala celý kalendářní rok (dále jej „**zúčtovací období**“). Pokud bude skutečný poplatek za služby za takové zúčtovací období vyšší než souhrn částek zaplacených nájemcem jako úhrady poplatku za služby, vystaví pronajímatel nájemci daňový doklad na částku rovnající se tomuto rozdílu a nájemce je povinen tuto částku zaplatit do 30 dnů po doručení takového daňového dokladu. Pokud bude skutečný poplatek za služby za takové zúčtovací období nižší než souhrn částek zaplacených nájemcem jako úhrady poplatku za služby, uhradí pronajímatel nájemci částku rovnající se tomuto rozdílu na základě daňového dokladu na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 15 dnů po doručení takového daňového dokladu.
- 7.4 Smluvní strany tímto výslovně souhlasí s tím, že pronajímatel je kdykoli oprávněn měnit výši úhrady poplatku za služby na základě skutečné spotřeby a/nebo v souvislosti s růstem cen nákladů za služby nebo jeho rozumným odhadem.

- 1.5 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn udělit nájemci písemný pokyn k placení nákladů na služby, které jsou hrazeny prostřednictvím přímého poplatku za služby na základě jejich skutečné spotřeby, dle případu buď:
- i. přímo jednotlivým dodavatelům těchto služeb nebo
  - ii. pronajímateli, který tyto náklady přefakturovává jednotlivým nájemcům.
- 7.6 Nájemce je povinen každoročně do 10. listopadu oznámit písemně pronajímateli průměrný počet osob užívajících předmětné prostory sloužící podnikání v daném roce. V případě, že tak nájemce neučiní, bude pro účely vyúčtování služeb počet osob stanoven odborným odhadem.

## 8. Zajištění

- 8.1 Zde není ujednáno.

## 9. Splatnost

- 9.1 Nájemce bude platit nájemné a úhradu poplatku za služby měsíčně předem vždy do 1. dne měsíce, na který má být placeno, ve prospěch bankovního účtu č.MNMBHHHHHHM u [REDACTED], s uvedením **variabilního symbolu 200001076** pro nájemné a pro zálohy na služby.
- 9.2 Jakákoliv úhrada dle této smlouvy se bude považovat za provedenou v okamžiku, kdy bude připsána na bankovní účet pronajímatele, přičemž pronajímatel nebude mít s takovou úhradou spojené žádné náklady nebo poplatky. Nájemce je povinen všechny úhrady dle této smlouvy provést s „OUR“ platební instrukcí (tj. poplatky banky plátce i banky příjemce jdou k tíži účtu plátce).
- 9.3 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.
- 9.4 Nájemce není oprávněn jednostranně
- i. započítávat proti jakýmkoli platbám dle této smlouvy své případné pohledávky,
  - ii. uplatňovat vůči těmto platbám jakékoliv zadržovací právo, a/nebo
  - iii. provádět z těchto plateb jakékoli srážky, a to včetně bankovních poplatků.

## 10. Postoupení a podnájem

- 10.1 Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Podnájemní vztah zaniká vždy nejpozději současně zánikem nájmu dle této smlouvy.
- 10.2 Nájemce není oprávněn postoupit tuto smlouvu nebo její část (tj. nepřevéde práva a/nebo povinnosti z ní ve formě kumulativní nebo separátní dohody o postoupení pohledávek/práv a převzetí závazků z této smlouvy či v obdobné formě, nebo ve formě dispozice se závodem nájemce nebo částí závodu nájemce nebo formou přeměny) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 10.3 Nájemce není oprávněn postoupit pohledávky a/nebo práva a/nebo nároky z této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 10.4 V případě převodu a/nebo přechodu vlastnického práva k objektu je pronajímatel je oprávněn v souvislosti s takovou změnou vlastnictví objektu převést veškerá svá práva a povinnosti podle této smlouvy na nového vlastníka objektu, kterou může být jakákoliv třetí osoba dle pronajímatelova výběru. V případě postoupení této smlouvy jako celku se neuplatní § 1899

občanského zákoníku a nájemce nemůže odmítnout osvobození pronajímatele od jeho povinností vyplývajících z této smlouvy. Pokud o to pronajímatel a/nebo strana, na kterou tato smlouva byla postoupena, požádá, zavazuje se nájemce potvrdit písemně svůj bezpodmínečný souhlas s postoupením do 5 pracovních dnů od této žádosti.

10.5 Pronajímatel souhlasil s umístěním sídla společnosti GASPAR s.r.o., IČO: 645 75 624 ve stavbě č. p. 595, která je součástí pozemku parc. č. 612 v k. ú. Staré Město, obec Praha, na adrese Celetná 17, Praha 1, který je ve vlastnictví hlavního města Prahy.

10.6 Pronajímatelé tímto udělují výslovný souhlas s užíváním předmětu nájmu těmito subjekty:

- Divadlo Verze s.r.o., se sídlem Chodská 1131/21, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 06653383
- Společnost Dr. Krásy, z. s., se sídlem Irská 796/1, Vokovice, 160 00 Praha 6, IČO: 26532409,
- NaHraně, z. s., se sídlem Korunovační 905/9, Bubeneč, 170 00 Praha, IČO: 22831193
- Divadlo Marianny Arzumanové, z.s., se sídlem Uruguayská 438/6, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 03751392
- Artikulab s.r.o., se sídlem Chudenická 1059/30, Hostivař, 102 00 Praha 10, IČO: 23035188
- Gui-tón s.r.o., Praha 6 - Veleslavín, Nad stanicí 140/24, PSČ 162 00, IČO: 27078582
- OLDstars z.s., Charkovská 385/15, Vršovice, 101 00 Praha 10, IČO: 26675579
- Femme Fatale s.r.o., ičo 24166979, Liborova 332/20, Praha 6

Denní odměna nájemce, kterou nájemce obdrží od třetí osoby za denní užívání předmětu nájmu či jeho části nesmí být vyšší než denní nájemné vypočtené z nájemného sjednaného touto smlouvou, které hradí nájemce pronajímateli. Zároveň se nájemce zavazuje, že smluvně zajistí, aby třetí osoba dodržovala veškeré povinnosti stanovené touto smlouvou.

## 11. Opravy a údržba pronajatých prostor

11.1 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**“), což jsou jiné opravy, než jsou podstatné opravy definované dále v čl. 11.2 této smlouvy. Drobné opravy jsou zejména pak

- i. výměna rozbitých skleněných výplní oken a dveří,
- ii. výměna a opravy zavíracích okenních a dveřních systémů, pantů, kování a zámků (vyjma protipožárních bezpečnostních uzávěrů),
- lii. opravy vnitřních maleb a provedení nových maleb,
- iv. pravidelné čištění vnitřní i vnější strany oken,
- v. opravy jakýchkoli prvků/zařízení, které instaloval nájemce nebo které byly instalovány či ponechány v pronajatých prostorách na základě požadavku nájemce,
- vi. oprava a výměna zařizovacích předmětů
- vii. veškeré 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 (zejména opravy nebo výměny nášlapných vrstev podlah a krycích podlahových lišt, jako je výměna PVC a podobných materiálů, koberců, údržba parket a jejich povrchů, nátěrů apod.), opravy vypínačů, zásuvek, osvětlovacích těles
- viii. Opravy vzduchotechniky a klimatizace, případně dalších technických zařízení, vybavení a technických systémů sloužící výlučně pro nájemní jednotku. Tyto opravy je však nájemce povinen písemně bezodkladně nahlásit pronajímateli ještě před jejich započatím a současně je nájemce povinen po provedení oprav umožnit kontrolu provedení opravy

pronajímatelem. Provedení opravy může zajistit v souladu s touto smlouvou po dohodě pronajímatel, výlučně ale na náklady nájemce.

11.2 Bez ohledu na výše uvedené je nájemce vždy povinen nést náklady na veškeré opravy a údržbu pronajatých prostor včetně mechanických, elektrických, topných, vzduchotechnických, klimatizačních, výtahových, 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 s provozní činností nájemcova závodu pozvaných nebo vpuštěných do objektu nájemcem (dále jen „**osoby nájemce**“).

11.3 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 sítí (elektřiny, plynu, vody a kanalizace), centrálním rozvodem se rozumí hlavní domovní vedení ke svorkám hlavního rozvaděče elektrické energie pro nájemní jednotku vedení plynu k plynoměru nebo hlavnímu uzávěru plynu pro nájemní jednotku, vedení vody k vodoměru nebo hlavnímu uzávěru vody pro nájemní jednotku a všechna vedení společná pro dům nebo více nájemních jednotek, zejména stoupací vedení vody a kanalizace.
- v. Vzduchotechniky a klimatizace, kromě koncových prvků těchto systémů, složí-li tato zařízení více nájemním jednotkám. Tyto opravy však nejsou opravy týkající se těch prvků/zařízení uvedených výše, které instaloval nájemce nebo které byly instalovány či ponechány v pronajatých prostorách na základě požadavku nájemce.
- vi. Rozvodných systémů, vybavení a zařízení, kromě koncových prvků těchto systémů jako jsou domácí telefony, kamerové a zabezpečovací systémy apod., které neslouží výlučně pro nájemní jednotku. Tyto opravy však nejsou opravy týkající se těch prvků/zařízení uvedených výše, které instaloval nájemce nebo které byly instalovány či ponechány v pronajatých prostorách na základě požadavku nájemce.
- vii. Generální opravy, případně výměny vzduchotechniky, klimatizace a dalších vyhrazených technických zařízení umístěných v nájemní jednotce, které jsou součástí stavby a nebyly instalovány nájemcem za předpokladu, že byly řádně udržovány nájemcem v souladu s platnou legislativou, podmínkami výrobce zařízení a touto smlouvou a jejich životnost a funkčnost překročila takovou míru opotřebení, že její další opravy nejsou vzhledem ke stáří nebo nákladnosti opravy rentabilní. Tento stav však musí být podložen řádnou revizní zprávou, servisním protokolem nebo jiným relevantním dokumentem vystaveným revizním technikem, nebo jinou osobou s příslušným oprávněním. Opravy dle tohoto bodu však musí nájemce nahlásit pronajímateli předem, nejpozději do 31.5. příslušného roku s tím, že taková oprava bude provedena nejdříve v měsíci Březnu následujícího roku po nahlášení opravy nájemcem. Nájemce tak musí strpět rozpočtová pravidla Hlavního města Prahy a opravy tohoto typu řádně plánovat a ohlásit s předstihem tak, aby pronajímatel mohl opravu zařadit do Plánu rozpočtu na příslušný kalendářní rok.

11.4 Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je ve stavbě, která je památkově chráněna a při veškeré své činnosti tuto skutečnost vždy zohlední. Nájemce se zejména zavazuje nezasahovat do historických prvků v předmětu nájmu žádným způsobem, v jehož důsledku by mohlo dojít k jejich poškození. Nájemce je povinen dodržovat podmínky a doporučení plynoucí z pravomocí orgánů památkové péče.

11.5 Nájemce nesmí provádět jakékoli zásahy do předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Veškeré náklady spojené s jakoukoli změnou a/nebo úpravou či 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. Nájemce je povinen předat pronajímateli veškeré dokumenty (projektová dokumentace, prováděcí dokumentace a dokumentace skutečného provedení) bezodkladně po provedení úprav. Předání této dokumentace je podmínkou vrácení jistoty nájemci.

## **12. Další práva a povinnosti nájemce**

12.1 Vedle dalších povinností uvedených v této smlouvě je nájemce dále povinen:

- a. užívat předmět nájmu 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 objektu. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že se se všemi dokumenty a podmínkami seznámil.
- b. dodržovat (a zajistit, aby tak činily i osoby nájemce a nájemcovi návštěvníci a zákazníci) podmínky stanovené Provozním řádem, jehož aktuální znění bude přiloženo k předávacímu protokolu, přičemž toto znění může být pronajímatelem upraveno, což pronajímatel nájemci předem oznámí;
- c. bezodkladně oznámit škody a vady na předmětu pronájmu, nutnost opravy či údržby předmětu nájmu, zejména rozvodných systémů;
- d. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat v souladu s právními předpisy a dle podmínek sjednaných v této smlouvě.
- e. Nájemce bude předmět nájmu užívat tak, aby užívání neodporovalo této smlouvě, právním předpisům a/nebo dobrým mravům a nenarušovalo klid a pořádek, udržovat pořádek (a zajistit, aby tak činily i osoby nájemce a nájemcovi návštěvníci a zákazníci) ve společných prostorách a dále se zdržet všeho, co by mohlo obtěžovat ostatní nájemce nebo uživatele objektu, a to zejména hlukem, vibracemi či zápachem, a neumožnit jiným osobám, aby bylo v pronajatých prostorách učiněno cokoli, co by mohlo způsobit takové obtěžování.
- f. neprovádět jakékoli úpravy, přístavby nebo stavební či jiné změny pronajatých prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Případné pronajímatelem schválené úpravy je nájemce povinen provádět pouze na základě a v souladu s platnými souhlasy a povoleními vydanými příslušnými orgány veřejné správy a pokyny pronajímatele (budou-li nějaké);
  - I. bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele: Neumístit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele na fasádu objektu žádné předměty, jako jsou štíty, návěští a podobná znamení. Odpovědnost za škody, které vzniknou v souvislosti s umístěním předmětů na objektu, nese v celém rozsahu nájemce. Smluvní strany se dohodly na vyloučení § 2305 poslední věta občanského zákoníku, tedy mezi stranami platí, že v případě, kdy se pronajímatel do jednoho měsíce ode dne žádosti nájemce nevyjádří, pronajímatel souhlas nedať.
  - II. neinstalovat žádné klimatizační jednotky či jakákoliv jiná zařízení na nebo v sousedství jakéhokoliv okna do pronajatých prostor, pokud tyto nejsou výslovně povoleny.
- g. 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 v předmětu nájmu plnit povinnosti původce odpadů dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů. Nejpozději do 24 hodin po převzetí předmětu nájmu smluvně zajistit nakládání s odpady (sběrná nádoba na směsný komunální odpad a separační sběrné nádoby na jednotlivé komodity, které při provozu podnikatelské činnosti vznikají, pokud není

původce odpadů na základě písemné smlouvy zapojen do systému organizovanému HMP aj.).

- h. na základě předchozí žádosti pronajímatele učiněné alespoň 3 dny předem, či v případě nebezpečí (havárie atd.) kdykoliv i bez této žádosti, umožnit pronajímateli a dalším osobám pověřeným pronajímatelem kdykoli během doby nájmu:

- a) vstup do pronajatých prostor a jejich prohlídku, včetně kontroly, jakým způsobem jsou pronajaté prostory užívány a v jakém jsou stavu

- b) vykonávat podle uvážení pronajímatele veškeré nezbytné opravy, úpravy, doplňky a údržbu v pronajatých prostorách a/nebo objektu s tím, že pronajímatel přijme přiměřená opatření k minimalizaci nepříznivého vlivu na užívání pronajatých prostor nájemcem, jež může být prováděním takových oprav a dalších prací způsoben.

- i. informovat pronajímatele bezodkladně o:

- i. jakémkoli insolvenčním řízení proti nájemci, a to nejpozději do 5 dnů ode zahájení takového řízení,

- ii. jakýchkoli přeměnách nájemce dle Zákona o přeměnách nebo jakýchkoli jiných podstatných změnách ve vlastnictví nebo struktuře společníků nájemce, nebo

- j. odškodnit pronajímatele za veškeré náklady, výdaje, nároky, řízení nebo požadavky, jež mohou být vůči pronajímateli, jeho zaměstnancům, zástupcům nebo návštěvníkům vzneseny či jim mohou vzniknout v souvislosti s jakýmkoli úrazem, nehodou, ztrátou nebo škodou jakéhokoli druhu na zdraví nebo majetku jakkoli způsobené nebo vzniklé v pronajatých prostorách či v souvislosti s jejich užíváním způsobené nájemcem nebo osobou nájemce;

- k. dodržovat bezpečnost a požární ochranu pronajatých prostor a objektu. Dle zákona č. 133/1985 Sb. (Zákon o požární ochraně) platí, že právnické osoby a podnikající fyzické osoby plní povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které užívají k provozování činnosti. Za plnění povinností na úseku požární ochrany u právnických osob odpovídá statutární orgán a u podnikajících fyzických osob tyto osoby nebo jejich odpovědný zástupce. V případě, že pronajímatel bude odůvodněně mít za to, že nájemce či osoba nájemce porušují či nepřipustně zasahují do bezpečnosti nebo požární ochrany, je nájemce povinen bezodkladně přijmout nutná opatření směřující k nápravě takového stavu, popřípadě taková opatření, která určí pronajímatel. Nájemce je dále povinen dodržovat příslušné předpisy o požární ochraně a pravidla požární ochrany, která mohou být přijata pronajímatelem. Z toho plyne i povinnost provádět pravidelné kontroly požárně bezpečnostních zařízení podle prováděcí vyhlášky ministerstva vnitra vyhl. 246/2001 Sb. Nájemce je povinen nejpozději do měsíce předložit pronajímateli protokoly z funkčních zkoušek těchto požárně bezpečnostních zařízení, kterými je prostor vybaven ale i dalších požárně bezpečnostních zařízení, kterými nájemce pronajatý prostor vybavil.;

- l. Nájemce je povinen uzavřít a po celou dobu nájmu udržovat v platnosti a účinnosti pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho činností v pronajatých prostorách a/nebo v souvislosti s jejich užíváním jakož i pojištění veškerého svého majetku umístěného v pronajatých prostorách, a to na základě pojistné smlouvy uzavřené s pojišťovnou v minimální výši 30 milionů Kč a tuto skutečnost je povinen pronajímateli doložit na vyzvání.

- m. jednat vždy tak a/nebo řídit svou ekonomickou situaci tak, aby nemohly nastat okolnosti uvedené v čl. 14.4c této smlouvy opravňující pronajímatele vypovědět tuto smlouvu.

- 12.2 K označení předmětu nájmu budou využity stávající plochy k tomuto určené dle pokynů a požadavků pronajímatele. Jakýkoliv zásah v nebo na nemovitě 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, výkladců. 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, pokud mezi smluvními stranami písemně nebude dohodnuto jinak.

- 12.3 Nájemce není oprávněn jakýmkoli způsobem inzerovat na veřejných portálech, případně i jinak nabízet k pronájmu, předmět nájmu třetím osobám.
- 12.4 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.

### **13. Zvláštní ujednání ohledně vyhrazeného technického zařízení**

- 13.1 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**“).
- 13.2 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.
- 13.3 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.
- 13.4 Nájemce je zejména povinen předložit nejpozději do 1 měsíce od převzetí předmětu nájmu 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.
- 13.5 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, přičemž nepředložení je hrubým porušením této smlouvy.
- 13.6 Ujednání článku 13.5 se užije pouze na taková VTZ která Nájemce od Pronajímatele protokolárně převzal včetně související dokumentace. Nepřevzatá VTZ smí Nájemce užívat pouze v souladu s výše uvedenými zákony. V případě že zodpovědnost za správu některých VTZ bude touto smlouvou úplatně přenesena zpět na Pronajímatele v souladu s ujednáním článku 7 této smlouvy, má Nájemce právo požádat Pronajímatele o předložení dokumentace osvědčující řádné provedení revize.

### **14. Skončení nájmu**

- 14.1 Odchylně od ustanovení občanského zákoníku může být nájem podle této smlouvy skončen pouze a výlučně jedním z následujících způsobů:
  - a. uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
  - b. výpovědí pro hrubá porušení povinností specifikovaná v čl. 12.1k, 14.2, 14.3

- c. výpovědí pro zvlášť hrubá porušení povinností kterými se rozumí neoprávněný zásah do: nosných zdí a konstrukcí, šachet, schodů, střechy objektu, hromosvodu a ostatních hlavních konstrukčních prvků objektu, nedovolené narušení celistvosti požárně bezpečnostního zařízení, centrálních rozvodných sítí (elektřiny, plynu, vody a kanalizace), vzduchotechniky a klimatizace.
  - d. dohodou stran.
- 14.2 Pronajímatel je oprávněn nájem podle této smlouvy vypovědět s **výpovědní dobou, která vždy činí jeden (1) měsíc** od prvního dne měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena nájemci. Výpověď podle tohoto článku může být podána pouze a výlučně z následujících důvodů:
- a. nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu se smlouvou, zejména, ale nikoli výlučně, poruší-li nájemce své povinnosti v čl. 3.1, 3.2, 10 a/nebo 12 a/nebo 13;
  - b. bylo vydáno pravomocné rozhodnutí, na jehož základě má být odstraněn objekt nebo změněn tak, že změny budou bránit užívání pronajatých prostor;
  - c. nájemce si nevyžádal předchozí souhlas pronajímatele k úkonu, ke kterému ho tato smlouva vyžaduje, a tento úkon provedl.
- 14.3 Nájemce je oprávněn nájem podle této smlouvy vypovědět s výpovědní dobou, která vždy činí tři (3) měsíce od prvního dne měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena pronajímateli. Výpověď podle tohoto článku může být podána pouze a výlučně z následujících důvodů:
- a. pronajaté prostory nelze z důvodů, za které odpovídá výlučně pronajímatel, užívat po dobu delší než tři (3) měsíce; nebo
  - b. pronajímatel trvale a/nebo opakovaně porušuje své povinnosti podle této smlouvy, přestože jej Nájemce v posledních dvanácti (12) měsících písemně vyzval, aby porušování zanechal.
- 14.4 Pronajímatel je oprávněn nájem podle této Smlouvy vypovědět **bez výpovědní doby**, přičemž výpověď nabývá účinnosti dnem doručení Nájemci, a to pouze a výlučně z následujících důvodů:
- a. nájemce je více než šedesát (60) pracovních dnů v prodlení s úhradou nájemného, záloh na služby nebo jakékoli jiné platby podle této smlouvy;
  - b. v případě opakujících se porušení povinností nájemce dle čl. 3.1, 3.2, 10 a/nebo 12 a/nebo 13 této smlouvy a/nebo v případě, že nájemce poruší více povinností současně a nezjedná nápravu ani na písemnou výzvu pronajímatele v dodatečně určené lhůtě 5 dnů,
  - c. byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení nebo učiněny úkony k zahájení likvidačního řízení ohledně nájemce, neprokáže-li nájemce pronajímateli, že je takový návrh nebo úkon svévolný a neodůvodněný.
- 14.5 Nájemce je oprávněn nájem podle této smlouvy vypovědět bez výpovědní doby, přičemž výpověď nabývá účinnosti dnem doručení pronajímateli, a to pouze a výlučně z následujících důvodů:
- a. byl prohlášen konkurs na majetek pronajímatele nebo přijato rozhodnutí o likvidaci pronajímatele.
- 14.6 V případě, že dojde ke skončení nájmu podle této smlouvy nebo k odstoupení od této smlouvy, zůstávají v účinnosti ustanovení této smlouvy týkající se vyklizení a předání pronajatých prostor zpět pronajímateli, smluvních pokut a ostatní ustanovení této smlouvy, která nejsou podle příslušných ustanovení právních předpisů dotčena skončením nájmu podle této smlouvy nebo odstoupením od této smlouvy.
- 14.7 Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy, a to z jakéhokoli důvodu, provést změnu zápisu sídla nájemce v obchodním rejstříku (podat návrh na výmaz zapsaného sídla na adrese Celetná 17, Praha 1) nejpozději do 14 pracovních dnů ode dne

ukončení nájemního vztahu a tuto skutečnost doložit pronajímateli kopií podaného návrhu rejstříkovému soudu. Smluvní strany současně sjednávají, že nájemce uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč v případě nesplnění povinnosti uvedené v předchozí větě, přičemž tato smluvní pokuta je splatná marným uplynutím lhůty uvedené v předchozí větě. Výše uvedená smluvní pokuta může být pronajímatelem uložena opakovaně, a to v případě kdy nájemce ani po písemné výzvě pronajímatele nepředloží kopii podaného návrhu rejstříkovému soudu.

## **15. Zpětné předání předmětu nájmu**

- 15.1 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, než by odpovídalo běžnému opotřebení, bude zaznamenáno toto poškození. Pronajímatel do 21 dnů od podpisu předávacího protokolu vyčíslí tuto škodu k úhradě Nájemci., kterou se nájemce zavazuje neprodleně, nejdéle do pěti dnů doručení tohoto vyčíslení uhradit. Současně s předmětem nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli veškerou dokumentaci kVTZ, tj. dokumentace dokládající plnění povinností dle legislativy VTZ, a ke stavebním úpravám, které na předmětu nájmu případně provedl. Bez předání této dokumentace nepovažuje předmět nájmu za řádně předaný. Pronajímatel je oprávněn, pokud tato dokumentace nebude předána kompletní nebo nebude předána vůbec tuto dokumentaci zajistit na náklady nájemce, za tímto účelem může Pronajímatel využít i Jistotu složenou Nájemcem. Ujednání článku 13.5 se užije pouze na taková VTZ která Nájemce od Pronajímatel protokolárně převzal včetně související dokumentace.
- 15.2 Pokud nájemce neodevzdá předmět nájmu zpět pronajímateli způsobem uvedeným v předchozím odstavci, smluvní strany sjednávají možnost použití § 2292 občanského zákoníku, věta druhá a třetí.
- 15.3 Nedohodnou-li se strany jinak nebo neuplatní-li pronajímatel své zákonné zadržovací právo, nájemce se zavazuje vyklidit z Prostor veškerý svůj movitý majetek a vybavení, odstranit stavební úpravy a veškeré škody, které tím byly případně způsobeny. Pronajímatel může od nájemce požadovat, aby v pronajatých prostorech bez náhrady ponechal veškeré stavební úpravy a vestavby či přestavby, které nelze bez poškození pronajatých prostor odstranit.

## **16. Sankční ujednání**

- 16.1 Smluvní strany se dohodly, že nájemce v případě porušení povinností dle čl. 12.1a a/nebo 12.1b a/nebo 12.1d a/nebo 12.1d a/nebo 12.1k této smlouvy uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000 Kč za každé jednotlivé porušení povinností nájemce, které jsou uvedené v těchto člancích smlouvy.
- 16.2 Za nedodržení veškerých podmínek dle Pravidel označování provozoven, 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.
- 16.3 Porušením povinnosti v čl. 11.5 a/nebo 13.4 a/nebo 13.5 této smlouvy vzniká nájemci povinnost uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč.
- 16.4 Nesplnil-li nájemce své povinnosti vyplývající z čl. 15.1 až 15.3 této smlouvy a pronajaté prostory tak nelze považovat za řádně vyklizené a předané, jedná se o porušení této smlouvy a pronajímatel oprávněn od nájemce požadovat smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý započatý den prodlení se splněním příslušné povinnosti.
- 16.5 Jakákoli smluvní pokuta je dle této smlouvy je splatná ve lhůtě stanovené ve výzvě pronajímatele k úhradě smluvní pokuty.

- 16.6 Žádnou ze smluvních pokut není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
- 16.7 Zaplacením smluvní pokuty se Nájemce nezbujuje své povinnosti splnit povinnost za jejíž porušení mu byla pokuta uložena. V případě uložení smluvní pokuty bude Nájemci vyměřena přiměřená lhůta k nápravě, která nesmí být delší než 3 měsíce. V případě neodstranění vadného stavu ani v této přiměřené lhůtě je Pronajímatel oprávněn uložit za porušenou povinnost novou smluvní pokutu, a to až do plného napravení situace. Tímto ustanovením není dotčena smluvní pokuta za každý den či za každé jednotlivé provinění.

## **17. 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.

## **18. Informace o zpracování osobních údajů**

- 18.1 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.

- 18.2 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.

- 18.3 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 GORDIC;
- 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.

- 18.4 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 čl. 18.1 této smlouvy 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.

## 19. Závěrečná ustanovení

- 19.1 Smluvní strany souhlasí, že Nájemce ani Pronajímatel nejsou oprávněni odstoupit od Smlouvy ani jinak ukončit tuto smlouvu pouze z důvodu, že se okolnosti existující v době jejího uzavření podstatně změnilo do té míry, že není rozumné požadovat po nich pokračování v nájmu. Smluvní strany tímto prohlašují, že podpisem této smlouvy na sebe berou nebezpečí změny okolností a že žádná ze Smluvních stran není oprávněna požadovat po druhé Smluvní straně a/nebo prostřednictvím soudu obnovení jednání o této smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající zvláště hrubý nepoměr v právech a povinnostech stran
- 19.2 Smluvní strany se dohodly, že se na smluvní vztah založený touto smlouvou neuplatní následující ustanovení občanského zákoníku: § 1765, § 1766, § 1899, § 1977 až § 1979, § 2002 až § 2004, poslední věta § 2208 odst. 1, § 2210 odst. 3, § 2212 odst. 2 a 3, § 2219 odst. 2, § 2223, § 2232, § 2233 odst. 2, § 2253, § 2285, § 2287, § 2303, § 2304, § 2307 odst. 2, § 2308 až § 2311 a § 2315. Smluvní strany se tímto dohodly, že výkon jejich práva dle ust. § 2314 občanského zákoníku nebude mít vliv na jejich práva a povinnosti dle této smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení Prostor a jejich předání Pronajímateli a ve vztahu k souvisejícím právům a povinnostem. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že případné námitky podané nájemcem dle ust. § 2314 odst. 1 občanského zákoníku nedávají Nájemci právo pronajaté prostory nadále užívat poté, co nájem skončí na základě výpovědi či odstoupení ze strany pronajímatele.
- 19.3 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. Totéž platí pro ukončení smlouvy. Podmínka písemnosti platí též pro vzdání se podmínky písemnosti. Smluvní strany sjednávají, že změna čísla bankovního účtu 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.
- 19.4 Jakékoliv oznámení pronajímatele bude nájemci zasláno elektronicky na emailovou adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy, případně datovou schránkou.
- 19.5 Skutečnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými předpisy, zejména občanským zákoníkem.
- 19.6 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.
- 19.7 Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, přičemž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
- 19.8 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv.
- 19.9 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 jednacím MHMP 302470/2025 od 7. 4. 2025 do 7. 5. 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.

- 19.10 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.
- 19.11 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.
- 19.12 Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva je sepsána dle jejich svobodné vůle a jako správnou ji stvrzují svými podpisy.
- 19.13 Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:  
Příloha č. 1 - Situační plánek  
Příloha č. 2 - Kopie dokladu o vyvěšení záměru

## B.

1. Jakékoliv oznámení pronajímatele bude nájemci zasláno elektronicky na emailovou adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy, případně datovou schránkou.
2. Dodatek se vyhotovuje ve třech stejnopisech, přičemž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
3. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jeho uveřejnění prostřednictvím registru smluv.
4. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v tomto dodatku nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
5. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění tohoto dodatku 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.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že tento dodatek je sepsán dle jejich svobodné vůle a jako správný jej stvrzují svými podpisy.

za pronajímatele:

za nájemce:

V Praze dne 1.9-11-2025

V Praze dne .....

Ing. Josef Bláha  
předseda představenstva

Jakub Špalek  
jednatel společnosti

Ing. Jaroslav Vlk  
člen představenstva

**IWTCP'1**

TRADE CENTRE PRAHA a.s.  
Blanická 1008/28, 120 00 Praha 2  
DIČ: CZ00409316 IČO: 00409316

## PŘÍLOHA Č. 4



| Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q5 | Q6 | Q7 | Q8 | Q9 | Q10 | Q11 | Q12 | Q13 | Q14 | Q15 | Q16 | Q17 | Q18 | Q19 | Q20 | Q21 | Q22 | Q23 | Q24 | Q25 | Q26 | Q27 | Q28 | Q29 | Q30 | Q31 | Q32 | Q33 | Q34 | Q35 | Q36 | Q37 | Q38 | Q39 | Q40 | Q41 | Q42 | Q43 | Q44 | Q45 | Q46 | Q47 | Q48 | Q49 | Q50 | Q51 | Q52 | Q53 | Q54 | Q55 | Q56 | Q57 | Q58 | Q59 | Q60 | Q61 | Q62 | Q63 | Q64 | Q65 | Q66 | Q67 | Q68 | Q69 | Q70 | Q71 | Q72 | Q73 | Q74 | Q75 | Q76 | Q77 | Q78 | Q79 | Q80 | Q81 | Q82 | Q83 | Q84 | Q85 | Q86 | Q87 | Q88 | Q89 | Q90 | Q91 | Q92 | Q93 | Q94 | Q95 | Q96 | Q97 | Q98 | Q99 | Q100 |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| 1  | 2  | 3  | 4  | 5  | 6  | 7  | 8  | 9  | 10  | 11  | 12  | 13  | 14  | 15  | 16  | 17  | 18  | 19  | 20  | 21  | 22  | 23  | 24  | 25  | 26  | 27  | 28  | 29  | 30  | 31  | 32  | 33  | 34  | 35  | 36  | 37  | 38  | 39  | 40  | 41  | 42  | 43  | 44  | 45  | 46  | 47  | 48  | 49  | 50  | 51  | 52  | 53  | 54  | 55  | 56  | 57  | 58  | 59  | 60  | 61  | 62  | 63  | 64  | 65  | 66  | 67  | 68  | 69  | 70  | 71  | 72  | 73  | 74  | 75  | 76  | 77  | 78  | 79  | 80  | 81  | 82  | 83  | 84  | 85  | 86  | 87  | 88  | 89  | 90  | 91  | 92  | 93  | 94  | 95  | 96  | 97  | 98  | 99  | 100  |

W omW

[illegible]

Divide  
648 by 8

inqtta: inypis: ■ (XríOd





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



MHMPXPPYO77T

Č.j.:

MHMP 302470/2025

Sp. zn.:

S-MHMP 27093/2025

Datum: 04.04.2025

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

uzavření Dodatku č. 4 k Nájemní smlouvě (nebytové prostory č. 120 dle iDES - divadlo včetně zázemí) o výměře 495,60 m<sup>2</sup> v přízemí, 1. patře a 2. patře objektu č. p. 595, Celetná 17, Praha 1, který je součástí pozemku pare. č. 612, k. ú. Staré Město, se společností GASPAR s.r.o., IČO 645 75 624, za nájemné ve výši 218,27 Kč/m<sup>2</sup>/měs., kterým se prodlužuje platnost a účinnost smlouvy k datu 30. 11. 2029 a smlouva se aktualizuje dle platné legislativy.

## Poučení

Podle výše citovaného ustanovení zákona o hlavním městě Praze mají zájemci právo se k tomuto záměru vyjádřit a předložit své nabídky, a to písemně, prostřednictvím společnosti TRADE CENTRE PRAHA a.s., se sídlem Praha 2, Blanická 1008/28, PSČ 120 00, v souladu s Pravidly pro výběrová řízení na pronájem, která jsou uveřejněna jako podmínky výběrového řízení na webových stránkách této společnosti, tj. [www.tcp-as.cz](http://www.tcp-as.cz), v termínu nejpozději do posledního dne zveřejnění tohoto záměru. Nabídky doručené později nebo 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 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

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: 236 007 102  
E-mail: [posta@praha.eu](mailto:posta@praha.eu), ID DS: 48ia97h

Elektronický podpis: 4.4.2025

Certifikát autora podpisu:

Jméno

Vydal: ACAeID3.2- LwningCertificate

Platnost do: 24.6.2025 08:49 +02:00

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. 1044/25



ředitel odboru hospodaření s majetkem  
Magistrát hlavního města Prahy



vedoucí oddělení  
*podepsáno elektronicky*

**První den zveřejnění: 07.04.2025**

**Poslední den zveřejnění: 07.05.2025**