

OBNP/051/1666/26/Krs  
2025/01509/OBNP-ONP

## **DODATEK Č. 1 KE SMLouvĚ O BUDOUcí SMLouvĚ O NÁJMU PROSTOR NESLOUŽÍCÍCH K BYDLENÍ**

- 1) Budoucí pronajímatel:  
Městská část Praha 3, se sídlem Havlíčkovo nám. 9, Praha 3,  
zastoupená panem Bc. Janem Bartkem,  
radním městské části Praha 3  
(dále jen „**budoucí pronajímatel**“)

a

- 2) Budoucí nájemce:  
AVANERO s.r.o.  
IČO: 24260207  
Jungmannova 30/21  
Nové Město  
110 00 Praha 1

Zastoupená:

[REDACTED]

(dále jen „**budoucí nájemce**“)

- 3) Budoucí ručitel:

[REDACTED]

(dále jen „**budoucí ručitel**“)

uzavírají dnešního dne podle ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89 / 2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků (dále jen „NOZ“), tuto smlouvu:

## I.

### Předmět smlouvy

1. Smluvní strany uzavřely dne 30. 9. 2025 Smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu prostor nesloužících k bydlení č. 2025/01509/OBNP-ONP (dále jen „smlouva o budoucí smlouvě“), kterou upravily práva a povinnosti směřující k realizaci přípravných prací za účelem přípravy projektu stavebních úprav budoucího předmětu nájmu ze strany budoucího nájemce a podmínky následného uzavření budoucí nájemní smlouvy. V průběhu realizace přípravných prací ze strany budoucího nájemce byla zjištěna existence nepředvídatelných okolností týkajících se technického stavu předmětu nájmu, zejména havarijního stavu nákladního výtahu v 1. podzemním podlaží, přičemž odstranění tohoto havarijního stavu si vyžádá nezbytné úpravy společných prostor domu č.p. 1666, Praze 3, k. ú. Vinohrady, ul. Kolínská 19, ke kterým je nezbytně nutná součinnost správce společných prostor a též správce přílehlé místní komunikace u bytového domu. S ohledem na zjištění těchto nepředvídatelných okolností smluvní strany musely obnovit jednání o rozsahu plánovaných stavebních úprav předmětu nájmu, jakož i o podmínkách či rozsahu pronájmu předmětu nájmu. Z tohoto důvodu nemohl být dodržen původně sjednaný termín předložení projektu úprav nájemce.
2. Z výše uvedených důvodů se smluvní strany dohodly na následujících úpravách smlouvy o budoucí smlouvě, jejíž původní znění tvoří přílohu č. 1 tohoto dodatku.

## II.

### Předmět dodatku

1. Čl. II. odst. 1 písm. b. smlouvy o budoucí smlouvě, se mění tak, že nově zní takto:
  - b. budoucí nájemce předloží budoucímu pronajímateli nejpozději do 30. 4. 2026 dokumentaci pro stavební úpravy a práce na předmětu nájmu ve smyslu čl. VI odst. 1 a odst. 13 nájemní smlouvy (dále jen „projekt úprav nájemce“) s tím, že součástí projektu úprav nájemce nebudou úpravy nákladního výtahu v 1. podzemním podlaží předmětu nájmu, případně ani dalších částí 1. podzemního podlaží dle přílohy č. 2 dodatku č. 1 smlouvy o budoucí smlouvě (prokáže-li budoucí nájemce objektivní nemožnost jejich užívání ke sjednanému účelu bez nutnosti úprav společných částí domu).*
2. Čl. II. odst. 2 smlouvy o budoucí smlouvě se mění tak, že nově zní takto:
  - 2. Výzvu k uzavření nájemní smlouvy je oprávněn učinit budoucí nájemce i budoucí pronajímatel, a to poté, co došlo ke splnění všech podmínek čl. II odst. 1 písm. a), b) i c)*

*této smlouvy. Smluvní strany (včetně budoucího ručitele) jsou povinny uzavřít nájemní smlouvu nejpozději do 30 dní od doručení výzvy k jejímu uzavření dle podmínek této smlouvy druhé smluvní straně (doručovat výzvu budoucímu ručiteli není třeba). Pokud nebudou splněny podmínky čl. II odst. 1 písm. a), b) i c) této smlouvy nejpozději do 10 měsíců ode dne uzavření této smlouvy, tato smlouva zaniká, přičemž ujednání o smluvních pokutách dle čl. II odst. 3 a 4 této smlouvy se uplatní i v tomto případě. Smluvní strany jsou povinny uzavřít nájemní smlouvu ve znění dle přílohy č. 1 této smlouvy, přičemž oproti sjednané příloze bude v textu nájemní smlouvy zohledněna případná nemožnost realizace stavebních úprav části 1. podzemního podlaží dle přílohy č. 2 dodatku č. 1 smlouvy o budoucí smlouvě (nákladní výtah, část suterénních prostor, bude-li prokázána objektivní nemožnost jejich užívání ke sjednanému účelu bez stavebních úprav společných částí domu) a tedy i případná sleva z nájemného nebo úprava (zúžení) předmětu nájmu o tyto prostory nebo dočasné vyloučení užívání těchto prostor a upravena výše nájemného zohledňující výměru předmětu nájmu bez těchto prostor včetně odpovídající výše jistoty.*

3. Všechna další ustanovení smlouvy o budoucí smlouvě tímto dodatkem nedotčená zůstávají v platnosti v původním znění a jsou pro smluvní strany závazná bez ohledu na jakékoliv případné vady či důvody neplatnosti či neúčinnosti.

### III.

#### Závěrečná ustanovení

1. Tento dodatek nabývá platnosti podpisem všech tří smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v (prostřednictvím) Registru smluv.
2. Pro případ, že dodatek není uzavírán za přítomnosti všech tří smluvních stran, platí, že dodatek není uzavřen, pokud jej budoucí nájemce či budoucí pronajímatel či budoucí ručitel podepíše s jakoukoli změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, ledaže ostatní smluvní strany takovou změnu či odchylku následně písemně schválí.
3. Pokud v ustanoveních tohoto dodatku není uvedeno jinak, platí pro vztahy smluvních stran ustanovení občanského zákoníku, v platném znění.
4. Tento dodatek je vyhotoven v pěti stejnopisech, z nichž budoucí pronajímatel obdrží tři vyhotovení a budoucí nájemce a budoucí ručitel jedno vyhotovení. Dodatek lze uzavřít také v elektronické formě s elektronickými podpisy všech smluvních stran v souladu se zákonem č. 297/2016 Sb. o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tento dodatek před jeho podpisem přečetly a souhlasí s jeho obsahem. Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

6. Podepsáním tohoto dodatku smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby byl celý text dodatku, případně jeho obsah a veškeré skutečnosti v něm uvedené ze strany Městské části Praha 3 uveřejněny, a to i v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany též prohlašují, že veškeré informace uvedené v tomto dodatku nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

Příloha č. 1 – smlouva o budoucí smlouvě

Příloha č. 2 – vymezení možného omezení užívání předmětu nájmu v 1. PP

**V Praze dne..... V Praze dne..... V Praze dne.....**

.....  
**budoucí pronajímatel**

.....  
**budoucí nájemce**

.....  
**budoucí ručitel**

Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 3. Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno rozhodnutím RMČ Praha 3, a to usnesením ze dne 25.03.2026 č. RMČ/2026/0236.

**Městská část Praha 3**  
Úřad městské části  
Odbor bytů a nebytových prostor  
Oddělení nebytových prostor  
Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3  
+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz  
IČ: 00063517  
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,  
Číslo účtu: 27-2000781379/0800  
Datová schránka: eqkbt8g

OBNP/191/1666/25/Krs  
2025/01509/OBNP-ONP

## SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ O NÁJMU PROSTOR NESLOUŽÍCÍCH K BYDLENÍ

- 1) Budoucí pronajímatel:  
Městská část Praha 3, se sídlem Havlíčkovo nám. 9, Praha 3,  
zastoupená panem Bc. Janem Bartkem,  
radním městské části Praha 3  
(dále jen „budoucí pronajímatel“)

a

- 2) Budoucí nájemce:  
AVANERO s.r.o.  
IČO: 24260207  
Jungmannova 30/21  
Nové Město  
110 00 Praha 1  
(dále jen „budoucí nájemce“)

- 3) Budoucí ručitel:



(dále jen „budoucí ručitel“)

uzavírají dnešního dne podle ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89 / 2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků (dále jen „NOZ“), tuto smlouvu:

## I.

### Předmět smlouvy

1. Budoucí pronajímatel prohlašuje, že je na základě ustanovení § 3 odst. 2 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, oprávněn vystupovat v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající, že má obecně závaznou vyhláškou č. 55/2000 Sb. hlavního města Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Statut HMP“) svěřeny do správy prostory nesloužící k bydlení, nacházející se 1. NP a 1.PP v domě č. p. 1666 v Praze 3, k. ú. Vinohrady, ul. Kolínská 19, které je oprávněn přenechat budoucímu nájemci do užívání:

*jednotku č. 1666/101, vymezenou podle zákona o vlastnictví bytů, způsob využití dílna nebo provozovna, nacházejících se v budově č. p. 1666, k. ú. Vinohrady, s podílem na společných částech budovy ve výši 4190/19756*

tj. nebytové prostory o celkové výměře 419 m<sup>2</sup>

(dále jen „**předmět nájmu**“)

2. Předmětem této smlouvy je závazek smluvních stran uzavřít za níže sjednaných podmínek nájemní smlouvu (dále jen „**nájemní smlouva**“), ve znění dle přílohy č. 1 k této smlouvě, jejímž předmětem bude přenechání předmětu nájmu budoucím pronajímatelem do nájmu budoucímu nájemci.

## II.

### Uzavření nájemní smlouvy

1. Budoucí nájemce a budoucí pronajímatel ujednali, že před uzavřením nájemní smlouvy:
  - a. budoucí pronajímatel souhlasí s tím, aby budoucí nájemce vlastním nákladem nejpozději do 40 dní od uzavření této smlouvy provedl demontáž částí předmětu nájmu tak, jak je vyznačeno v příloze č. 2 této smlouvy (dále jen „**přípravné práce nájemce**“).
  - b. budoucí nájemce připraví nejpozději do 3 měsíců od dokončení přípravných prací nájemce dokumentaci pro stavební úpravy a práce na předmětu nájmu ve smyslu čl. VI odst. 1 a odst. 13 nájemní smlouvy (dále jen „**projekt úprav nájemce**“);
  - c. budoucí pronajímatel projekt úprav nájemce nejpozději do 30 dní od předložení projektu úprav nájemce projedná a sdělí mu své stanovisko. V případě souhlasu se tento projekt stane následně přílohou č. 3 nájemní smlouvy. V případě připomínek budoucího pronajímatele je budoucí nájemce povinen je ve lhůtě 14 dnů do projektu zapracovat a předložit budoucímu pronajímateli,

který bude opět povinen sdělit mu své stanovisko ve lhůtě 30 dnů.

2. Výzvu k uzavření nájemní smlouvy je oprávněn učinit budoucí nájemce i budoucí pronajímatel, a to poté, co došlo ke splnění všech podmínek čl. II odst. 1 písm. a), b) i c) této smlouvy. Smluvní strany (včetně budoucího ručitele) jsou povinny uzavřít nájemní smlouvu nejpozději do 30 dní od doručení výzvy k jejímu uzavření dle podmínek této smlouvy druhé smluvní straně (doručovat výzvu budoucímu ručiteli není třeba). Pokud nebudou splněny podmínky čl. II odst. 1 písm. a), b) i c) této smlouvy nejpozději do 6 měsíců ode dne uzavření této smlouvy, tato smlouva zaniká, přičemž ujednání o smluvních pokutách dle čl. II odst. 3 a 4 této smlouvy se uplatní i v tomto případě.
3. V případě, že nájemní smlouva nebude uzavřena dle podmínek této smlouvy z důvodů na straně budoucího pronajímatele (tedy z důvodů porušení jeho povinností dle této smlouvy), zavazuje se budoucí pronajímatel uhradit budoucímu nájemci smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč.
4. V případě, že nájemní smlouva nebude uzavřena dle podmínek této smlouvy z důvodů na straně budoucího nájemce nebo budoucího ručitele (tedy z důvodů porušení jejich povinností dle této smlouvy), zavazuje se budoucí nájemce uhradit budoucímu pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč.

### III.

#### Skončení smlouvy

1. Smluvní strany mohou tuto smlouvu ukončit dohodou smluvních stran. Smluvní strany sjednávají, že tuto smlouvu nelze jednostranně ukončit s výjimkou případů stanovených zákonem. Jakékoliv právní jednání odporující předchozí větě je neplatné a vůči ostatním smluvní stranám neúčinné.

### IV.



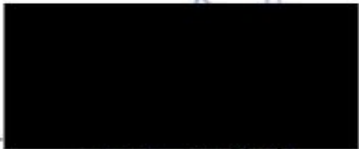
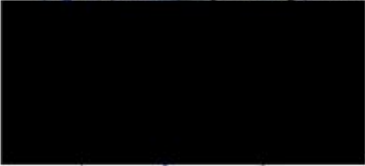


#### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem všech tří smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v (prostřednictvím) Registru smluv.
2. Pro případ, že smlouva není uzavírána za přítomnosti všech tří smluvních stran, platí, že tato smlouva není uzavřena, pokud ji budoucí nájemce či budoucí pronajímatel či budoucí ručitel podepíše s jakoukoli změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, ledaže ostatní smluvní strany takovou změnu či odchylku následně písemně schválí.

3. Pokud v ustanoveních této smlouvy není uvedeno jinak, platí pro vztahy smluvních stran ustanovení občanského zákoníku, v platném znění.
4. Veškeré doplňky nebo změny této smlouvy je možné provádět pouze formou písemných dodatků k této smlouvě, podepsaných smluvními stranami.
5. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž budoucí pronajímatel obdrží tři vyhotovení a budoucí nájemce a budoucí ručitel jedno vyhotovení.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a souhlasí s jejím obsahem. Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.
7. Podepsáním této smlouvy smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby byl celý text této smlouvy, případně její obsah a veškeré skutečnosti v ní uvedené ze strany Městské části Praha 3 uveřejněny, a to i v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany též prohlašují, že veškeré informace uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

Příloha č. 1 – text nájemní smlouvy

Příloha č. 2 – specifikace přípravných prací nájemce

30 -09- 2025	29 -09- 2025	29 -09- 2025
V Praze dne.....	V Praze dne.....	V Praze dne.....
		
budoucí pronajímatel	budoucí nájemce	budoucí ručitel
		

Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 3. Uzavření této smlouvy bylo schváleno rozhodnutím RMČ/ZMČ Praha 3, a to usnesením ze dne 18.09.2025 č. RMČ/2025/0798. Záměr byl zveřejněn od 11.10.2024 až 11.11.2024.

Městská část Praha 3  
Úřad městské části  
Odbor bytů a nebytových prostor  
Oddělení nebytových prostor  
Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3  
+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz  
IČ: 00063517  
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,  
Číslo účtu: 27-2000781379/0800  
Datová schránka: eqkbt8g

## **SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR NESLOUŽÍCÍCH** **K BYDLENÍ - na dobu určitou**

- 1) Pronajímatel:  
Městská část Praha 3, se sídlem Havlíčkovo nám. 9, Praha 3,  
zastoupená panem Bc. Janem Bartkem,  
radním městské části Praha 3  
(dále jen „pronajímatel“)

a

- 2) Nájemce:  
**AVANERO s.r.o.**  
IČO: 24260207  
Jungmannova 30/21  
Nové Město  
110 00 Praha 1  
(dále jen „nájemce“)

- 3) Ručitel:



(dále jen „ručitel“)

uzavírají dnešního dne podle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89 / 2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků (dále jen „NOZ“), tuto smlouvu:

## I.

### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě ustanovení § 3 odst. 2 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, oprávněn vystupovat v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající, že má obecně závaznou vyhláškou č. 55/2000 Sb. hlavního města Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Statut HMP“) svěřeny do správy prostory nesloužící k bydlení, nacházející se 1. NP a 1.PP v domě č. p. 1666 v Praze 3, k. ú. Vinohrady, ul. Kolínská 19, které je oprávněn přenechat nájemci do užívání, a že touto smlouvou pronajímá nájemci:

*jednotku č. 1666/101, vymezenou podle zákona o vlastnictví bytů, způsob využití dílna nebo provozovna, nacházejících se v budově č. p. 1666, k. ú. Vinohrady, s podílem na společných částech budovy ve výši 4190/19756*

tj. nebytové prostory **o celkové výměře 419 m<sup>2</sup>**

(dále jen „předmět nájmu“)

2. Situační plán s přesným vyznačením plochy výše uvedených prostor je uveden v příloze čl. 1. této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil se stavem předmětu nájmu na základě fyzické prohlídky a je srozuměn s tím, že předmět nájmu není ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu a před zahájením užívání je nezbytné provedení oprav a úprav ze strany nájemce dle čl. VI. odst. 1 této smlouvy. V uvedeném stavu nájemce tento předmět nájmu přejímá. Stav předmětu nájmu je zachycen v dokumentu „Pasportizace stávajícího stavu prostoru a instalací nebytové jednotky č. 1666/101 v 1. NP a 1. PP - Kolínská 1666/19-Praha 3“ zpracovaného Ing. Janem Jedličkou ke dni 14. 8. 2024 (dále jen „Pasportizace“). Uvedený dokument mají obě smluvní strany k dispozici
4. Předmět nájmu bude nájemci předán až po řádném složení jistoty dle čl. IV. odst. 8 této smlouvy. K prokázání splnění této povinnosti je nájemce povinen předložit správci potvrzení o platbě jistoty. Nájemce je povinen hradit zálohy na služby i za období od počátku nájmu dle čl. III. odst. 1 do doby předání předmětu nájmu.

## II.

### Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu specifikovaný v čl. I. této smlouvy za účelem provozování kavárny - cukrárny - bistra (půjde o jeden provoz

s kombinovanou povahou). Nájemce prohlašuje, že je osobou oprávněnou provádět činnost, za jejímž účelem je mu předmět nájmu necháván touto smlouvou do užívání a že je k provádění této činnosti odborně způsobilý a disponuje potřebnými schopnostmi a dostatečnou kapacitou k řádnému naplňování účelu nájmu a plnění povinnosti v rozsahu sjednaném touto smlouvou.

2. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá ze sjednaného účelu nájmu a z této nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen započít s užíváním předmětu nájmu k danému účelu nejpozději do 6 měsíců ode dne uzavření této smlouvy, a je povinen sjednaný účel nájmu naplňovat po celou dobu trvání nájmu, nebrání-li tomu okolnosti nikoliv na straně nájemce. Nesplnění povinnosti podle předchozí věty a nenapravení tohoto porušení ani v dodatečně přiměřené lhůtě v trvání nejméně deseti (10) pracovních dní po doručení písemné výzvy nájemci je považováno za hrubé porušení povinností nájemce a této nájemní smlouvy, což je důvod pro výpověď z předmětu nájmu.

### III.

#### Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou 10 let, počínaje ode dne podpisu této smlouvy.
2. V případě řádného plnění povinností nájemce a za podmínky, že ke dni uplynutí sjednané doby nájmu nájemce nedluží na nájemném či na službách s nájmem spojených, předmět nájmu užívá řádně v souladu s dobrými mravy, svým jednáním neruší dobré sousedské vztahy, sám je bezúhonný, může nájemce požádat o prodloužení nájmu, a to formou dodatku k této nájemní smlouvě. Pronajímatel si vyhrazuje právo vyzvat nájemce k doložení plnění uvedených podmínek. Na prodloužení doby nájmu nemá nájemce právní nárok.

### IV.

#### Nájemné

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran **ve výši 5.871,- Kč za m<sup>2</sup> a rok,**  
**tj. měsíčně 204.995,- Kč.**

2. Nájemné se nájemce zavazuje platit na účet Městské části Praha 3, k němuž má dispoziční právo správce společnost Správa zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s., IČO: 28533062, se sídlem Praha 3, Olšanská 2666/7, PSČ 13000, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 15521 vedené u Městského soudu v Praze (dále jen „správce“).

**Adresa banky:** Česká spořitelna, a.s.,  
**Číslo účtu:** 009021 – 2000781379/0800  
**Variabilní symbol:** .....

Případnou změnu bankovního spojení pronajímatel nájemci písemně oznámí předem, přičemž tímto jednostranným oznámením se nájemní smlouva v tomto ujednání mění bez nutnosti uzavírat dodatek.

3. Nájemné je nájemce povinen hradit ode dne započetí s užíváním předmětu nájmu k danému účelu (tedy ode dne otevření prostor pro veřejnost), nejpozději však od prvního dne 5. měsíce od počátku doby nájmu. Nájemné se nájemce zavazuje platit měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, předcházejícího kalendářnímu měsíci, za který je nájemné hrazeno. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
4. V případě prodlení nájmu s placením nájemného náleží pronajímateli úroky z prodlení ve výši stanovené v té době platnými právními předpisy. V případě prodlení s úhradou nájemného delším než jeden měsíc, a nenapravení tohoto porušení ani v dodatečně přiměřené lhůtě v trvání nejméně deseti (10) pracovních dní po doručení písemné výzvy nájemci, se jedná o hrubé porušení nájemní smlouvy a je důvodem k výpovědi z nájmu dle čl. VII. odst. 3 písm. b) této smlouvy.
5. Pronajímatel je oprávněn vždy od 1.1. daného kalendářního roku jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (nebo obdobného indexu tento index nahrazující) vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jiným oprávněným orgánem k 31. 12. za uplynulý (předchozí) kalendářní rok.
6. **Smluvní strany se dohodly, že nájemce poskytne pronajímateli jistotu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného a měsíčních záloh dle čl. V. odst. 3 této smlouvy, tj. ve výši 418 950,00 Kč. Jistota bude složena na účet 20036-2000781379/0800 nejpozději do 14-ti dnů ode dne uzavření této smlouvy.** Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci ve lhůtě do 30-ti dnů ode dne řádného předání vyklizeného a do stavu dle této smlouvy uvedeného předmětu nájmu, ledaže se smluvní strany dohodnou jinak; započte přitom, co mu nájemce dluží zejména na nájemném, úhradách za služby, nebo i na jiných dluzích vzniklých na základě tohoto nájemního vztahu či v souvislosti s ním. Nájemci nenáleží úroky z jistoty od jejího poskytnutí do vrácení.

Smluvní strany tímto výslovně vylučují aplikaci ust. § 2254 odst. 2 druhá věta NOZ. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.

7. **Ručitelské prohlášení:** Za účelem zajištění případného budoucího dluhu Nájemce za nájem a služby, prohlašuje statutární orgán Nájemce/zástupce právnické osoby, která je členem statutárního orgánu Nájemce, [REDAKCE] dat. nar. [REDAKCE] bytem [REDAKCE], jako fyzická osoba, že uspokojí Pronajímatele – věřitele, jako ručitel, jestliže Nájemce – dlužník svůj dluh vůči Pronajímateli - věřiteli nesplní.

Pronajímatel-věřitel má právo požadovat splnění na ručiteli, nesplnil-li Nájemce-dlužník v přiměřené lhůtě dluh, ač jej k tomu Pronajímatel – věřitel v písemné formě vyzval. Ručitel ručí za dluhy Nájemce i po zániku své funkce statutárního orgánu u Nájemce, ale pouze za dluhy, které vznikly Nájemci vůči Pronajímateli z této Nájemní smlouvy za dobu funkčního období ručitele jako statutárního orgánu/zástupce právnické osoby, která je členem statutárního orgánu Nájemce. Je-li více těchto osob, ručí společně a nerozdílně.

## V.

### Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. V nájemném nejsou zahrnuty úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
2. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci po dobu trvání nájemního vztahu plnění spojená s užíváním předmětu nájmu (dále jen „služby“) dle specifikace a ocenění uvedeného ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 2. této smlouvy.
3. Nájemce se touto smlouvou zavazuje platit za poskytnutí služeb úhrady formou měsíčních záloh ve výši ..... Kč, které jsou splatné společně s nájemným nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který jsou zálohy hrazeny, za stejných podmínek jako nájemné a na stejný účet. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
4. Vyúčtování skutečné výše nákladů na služby a zaplacených záloh na služby provede pronajímatel v souladu se zákonem, vždy za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok a vyúčtování doručí nájemci do 5 měsíců od skončení zúčtovacího období. Nedoplatky a přeplatky ze zúčtování záloh na služby jsou splatné do 31. 8. roku následujícího po zúčtovacím období. Smluvní strany sjednávají, že bude-li nájemce pokračovat v nájmu předmětu nájmu i v dalším zúčtovacím období, nebudou přeplatky z vyúčtování služeb ve výši nepřesahující 1.000,00 Kč vráceny nájemci, ale budou převedeny na úhrady za služby na další zúčtovací období.

5. Pronajímatel má právo upravit výši zálohy podle skutečných nákladů na služby za uplynulé období nebo v případě zvýšení cen služeb jejich dodavateli. Nová výše zálohy platí od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení nové výše zálohy nájemci.
6. Ve výpočtovém listě ani v nájemném není zahrnuta úhrada služeb souvisejících s předmětem nájmu, které bude hradit nájemce přímo tomu, kdo mu tyto služby poskytuje, jedná se především o dodávku elektrické energie a svoz odpadu. Nájemce je povinen si odběr těchto služeb v součinnosti s Pronajímatelem převést na sebe do 8 dnů od předání předmětu nájmu, jinak odpovídá za vzniklou škodu. Nájemce se zavazuje, že po skončení nájmu, ve lhůtě nejpozději do 8 dnů, převede odběr služeb zpět na Pronajímatele, a to za jeho součinnosti.
7. Při prodloužení s placením úhrad za služby spojené s předmětem nájmu (záloh či nedoplatků) je nájemce povinen zaplatit zákonné úroky z prodloužení, dle v dané době platné právní úpravy. V případě prodloužení s úhradou záloh na služby či nedoplatků z ročního zúčtování záloh na služby delším než jeden měsíc, a nenapravení tohoto porušení ani v dodatečně přiměřené lhůtě v trvání nejméně deseti (10) pracovních dní po doručení písemné výzvy nájemci, se jedná o hrubé porušení nájemní smlouvy a je důvodem k výpovědi z nájmu.

## VI.

### Podmínky nájmu

1. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu se nachází ve špatném technickém stavu, který je blíže popsán v Pasportizaci a pro účely odstranění tohoto závadného stavu, bude třeba provést opravy a stavební úpravy a zajistit příslušné revize a povolení, souhlasy či kladná stanoviska orgánů státní správy. Tyto opravy, úpravy, revize, povolení a souhlasy je povinen vlastním nákladem zajistit nájemce, přičemž pronajímatel se zavazuje mu k tomu poskytnout potřebou součinnost, v případě potřeby též vystavit plnou moc a/nebo udělit veškeré souhlasy vlastníka předmětu nájmu. Nájemce je povinen zajistit zejména tyto stavební úpravy či opravy postupem dle čl. VI. odst. 13 této smlouvy (dále jen „**havarijní opravy**“):
  - Demontáž rozvodů topení 1.NP a 1.PP vč. topných těles (80bm + 11ks);
  - Demontáž rozvodů elektroinstalace 1.NP a 1.PP;
  - Demontáž rozvodů vody v 1.PP (50bm);
  - Demontáž rozvodů VZT v 1.PP a 1.NP (30bm);
  - Demontáž podstropní jednotky VZT v kuchyni 1.NP (1ks);
  - Nové provedení odkouření a přívodu vzduchu nad střechu pro plynové kotle v 1.PP (50bm);

- Nové provedení propojení kotlů a zásobníků TUV v kotelně vč. čerpadel a měřících armatur (1kpl);
  - Nové rozvody elektroinstalace v celém rozsahu jednotky;
  - Nové provedení VZT kuchyně a restaurace včetně odvodu na střechu (výška budovy 25m);
  - Nové rozvody vodovodu v celém rozsahu jednotky
  - Zachování stávajícího stavu odhlučnění nebo jeho zlepšení;
  - Začlenění do vybavení a provozu kuchyně separátor tuku;
  - Umístění klimatizační jednotky v části vnitrobloku mimo fasádu zdi;
  - Zamezení prostupu kuchyňských výparů otvorem, nade dveřmi z kuchyně, do společných částí domu.
2. Nájemce je povinen po celou dobu nájmu udržovat předmět nájmu v řádném stavu a provádět na své náklady jeho běžnou údržbu, tj. zejména malování a tapetování včetně souvisejících oprav omítek, drobné opravy předmětu nájmu, zasklívání a průběžnou údržbu oken, opravy a výměny zámků v předmětu nájmu, opravy kování, drobné opravy a výměny součástí zařizovacích předmětů, např. opravy vodovodních kohoutků a ostatní opravy, zejména ty, jež jsou si dle platné právní úpravy povinni sami hradit nájemci pronajatých prostor. Nájemce je taktéž povinen zajišťovat na vlastní náklady úklid předmětu nájmu. Pro vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav, které je povinen zajišťovat nájemce, se použije analogicky nařízení vlády č. 308/2015 Sb., nestanoví-li tato smlouva jinak. Pro drobné opravy zajišťované a hrazené nájemcem však neplatí finanční limit dle § 6 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Opravy rozvodů ÚT, vodovodních a kanalizačních stoupaček hradí pronajímatel, pokud závada na nich nebyla způsobena porušením právní povinnosti nájemce.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli jakékoliv závady vyžadující provedení oprav uvedených v čl. VI. odst. 2 a poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost k jejich provedení. Pronajímatel nájemce seznámí v přiměřené lhůtě s rozsahem potřebných prací a při jejich provádění bude přihlížet k oprávněným zájmům nájemce. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržovacích prací, a to bez nároku na slevu na nájemném.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného prodlení ohlásit pronajímateli všechny závažné a mimořádné události, k nimž při provozu v předmětu nájmu došlo a při kterých je/bylo/může

být zejména ohroženo zdraví či životy osob nebo jejich majetek (havárie, požáry, výskyt infekčních chorob, trestná činnost apod.).

5. Nájemce odpovídá za případné škody způsobené porušením jeho povinnosti oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli nutnost příslušných oprav, ohlášení událostí dle čl. VI. odst. 4 a za škody vzniklé nesplněním jeho povinnosti provádět obvyklou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu.
6. Nájemce je povinen dodržovat po celou dobu nájmu veškeré platné bezpečnostní, požární, hygienické a ekologické předpisy, ve které se předmět nájmu nachází, a pokyny pronajímatele, týkající se uzamykání a ostrahy budovy. Nájemce je povinen na své náklady podrobit v předmětu nájmu stroje a technická zařízení (včetně rozvodů až k elektroměru a plynoměru) po celou dobu trvání nájmu, a to až do předání předmětu nájmu zpět pronajímateli, pravidelným předepsaným kontrolám, zkouškám, revizím, údržbám a opravám v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen předložit platný doklad o pravidelném provádění těchto činností. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli sankce uložené orgány státní správy pronajímateli z důvodu porušení výše uvedených povinností nájemcem. Pro vyloučení pochybností se smluvní strany dohodly, že povinnost zajišťovat revize plynových zařízení, stejně jako úhrada souvisejících nákladů, je v plném rozsahu odpovědností nájemce. Nájemce je povinen předložit pronajímateli doklad o provedení revizí plynových zařízení alespoň 1x za kalendářní rok. V případě, že je nájemce v prodlení se řádným splněním povinnosti provádět revize plynových zařízení a tuto povinnost nesplní, přestože jej pronajímatel ke splnění vyzval a stanovil mu dodatečnou lhůtu ke splnění, která nebyla kratší než deset (10) pracovních dnů, je pronajímatele oprávněn tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou jeden (1) měsíc, a dále je pronajímatel oprávněn zajistit provedení revize na náklad nájemce.
7. Nájemce je taktéž povinen umožnit na žádost pronajímatele bez zbytečného odkladu vstup pronajímatele nebo jím pověřených osob do předmětu nájmu a umožnit v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, kontrolu plnění povinností ze strany nájemce atd. Nájemce je povinen předat pronajímateli kontakt na osobu, která bude pro případ nezbytného a neodkladného vstupu za účelem řešení nouzových či havarijních situací k dispozici 24h denně.
8. Nájemce je povinen při provozování své činnosti v předmětu nájmu dodržovat mimo jiné veškeré povinnosti stanovené pro nakládání s odpady a zbavovat se jich plně v souladu platnou právní úpravou v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s odpady. Nájemce je dále povinen neznečišťovat objekt, ve které se nachází předmět nájmu, a jeho okolí a neskladovat v objektu a jeho okolí, mimo obvyklá místa k tomu určená (např. kontejnery určené pro odpad), žádné předměty. V případě, že v důsledku činností nájemce

nebo osob, za které odpovídá, tj. zejména osob, kterým umožnil vstup do objektu, dojde ke znečištění přilehlého chodníku či komunikace, chodeb objektu apod., je nájemce povinen znečištění bezodkladně na svůj náklad odstranit.

9. Nájemce v předmětu nájmu odpovídá na své náklady za organizaci a zajištění požární ochrany v souladu s platnými předpisy a technickými normami a dále za vybavení věcnými prostředky požární ochrany a jejich pravidelnou kontrolu. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen předložit dokumentaci požární ochrany dle činnosti vykonávané v předmětu nájmu. Povinnost dle tohoto odstavce trvá po celou dobu nájmu až do okamžiku předání předmětu nájmu zpět pronajímateli. Osoba pověřená pronajímatelem či správcem má právo kontrolovat dodržování požárních předpisů v předmětu nájmu. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli sankce uložené orgány státního požárního dozoru z důvodu porušení povinností nájemcem.
10. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu sjednanému v čl. II. této smlouvy. Porušení tohoto ujednání nájemcem, které by nebylo napraveno ani v dodatečně přiměřené lhůtě k nápravě v trvání alespoň deseti (10) pracovních dní po doručení písemné výzvy nájemci, je důvodem k výpovědi této smlouvy dle čl. VII. odst. 3 písm. b) této smlouvy.
11. Nájemce je oprávněn v předmětu nájmu umístit na své náklady vybavení a zařízení nutná ke své činnosti a je povinen svůj majetek pojistit a pojistku po celou dobu trvání nájmu, a to až do okamžiku předání předmětu nájmu zpět pronajímateli, udržovat, stejně jako předmět nájmu zabezpečit odpovídajícím způsobem proti poškození a odcizení. Po dobu trvání nájmu je nájemce povinen mít na své vlastní náklady uzavřeno pojištění všech věcí, které se nacházejí v předmětu nájmu, pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám v důsledku činností prováděných nájemcem v předmětu nájmu s limitem pojistného plnění minimálně ve výši 5 mil. Kč, a to včetně oprávněné činnosti, jak je specifikována v této smlouvě a pojištění podnikatelského rizika pro případ přerušení podnikání. Nájemce je povinen existenci pojištění dle tohoto ustanovení prokázat pronajímateli do 10 dnů ode dne uzavření této smlouvy a dále kdykoliv po dobu trvání nájmu na výzvu pronajímatele.
12. Nájemce je oprávněn, v technologických otázkách dle pokynů pronajímatele, umístit na své náklady na předmětu nájmu vhodné označení, je-li ho třeba k výkonu činnosti nájemce pro sjednaný účel nájmu. Ve společných prostorách objektu, vstupních prostorách, případně na objektu tak může učinit pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, který ho neodůvodněně neodepře, s výjimkou označení, které je vyznačeno v projektové dokumentaci, která je přílohou této smlouvy, které může nájemce umístit bez dalšího souhlasu. Smluvní strany tímto výslovně vylučují aplikaci § 2305 druhá věta občanského zákoníku. Nájemce je povinen při označení dodržet závazná Pravidla pro označování provozoven, určená pro prostory ve svěřené správě MČ Praha 3 schválená

usnesením č. 755 Rady MČ Praha 3 dne 19.10.2020. Pravidla pro označování provozoven jsou uveřejněna na adrese: <https://www.praha3.cz> a nájemce svým podpisem potvrzuje, že se s nimi seznámil.

13. Nájemce provede kromě havarijních oprav dle čl. VI odst. 1 smlouvy dále úpravy, adaptace, dispoziční úpravy a stavební práce v předmětu nájmu a instalace vybavení a zařízení v předmětu nájmu vše dle projektové dokumentace, která tvoří přílohu č. 3 této smlouvy, s čímž pronajímatel podpisem této smlouvy vyslovuje svůj souhlas a zavazuje se za tímto účelem poskytnout nájemci veškerou potřebnou součinnost (včetně vydání případných souhlasů a vystavení plných mocí pro účely řízení u příslušných orgánů). Případné další stavební úpravy, adaptace, dispoziční úpravy, rekonstrukce a jiné stavební práce či jiné úpravy (v) předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a pouze v souladu s projektovou dokumentací předem projednanou a schválenou pronajímatelem. Tyto případné úpravy provede nájemce na svůj náklad, stejně tak jako i si svým nákladem zajistí schválení těchto úprav k tomu příslušnými orgány, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci veškerou potřebnou součinnost (včetně vydání případných souhlasů a vystavení plných mocí pro účely řízení u příslušných orgánů). Předchozí dvě věty tohoto odst. 13 se nevztahují na opravy, práce, úpravy a investice představující havarijní opravy dle čl. VI odst. 1 smlouvy, s jejichž provedením pronajímatel vyslovuje svůj souhlas podpisem této smlouvy. Nájemci bude z důvodu provedených havarijních oprav dle čl. VI odst. 1 smlouvy v předmětu nájmu ze strany pronajímatele poskytnuta sleva z nájmu dle metodiky pronajímatele zveřejněné na internetových stránkách [www.praha3.cz](http://www.praha3.cz), a to jakožto tzv. havarijní a nutné opravy a úpravy s nárokem na náhradu ve výši 85% prokazatelně vynaložených finančních nákladů na tyto práce, přičemž se sjednává, že pro účely této smlouvy se nepoužije vymezení uznatelných prací dle metodiky a náhrada bude poskytnuta ve výši 85 % všech prokazatelně vynaložených finančních nákladů na havarijní opravy dle čl. VI odst. 1 smlouvy. Na ostatní dle této smlouvy nájemcem provedené práce a úpravy předmětu nájmu (tedy jiné než havarijní opravy dle čl. VI odst. 1 smlouvy) bude poskytnuta ze strany pronajímatele sleva z nájmu dle podmínek metodiky pronajímatele zveřejněné na internetových stránkách [www.praha3.cz](http://www.praha3.cz), pokud budou podmínky této metodiky dodrženy (tj. včetně vymezení uznatelných prací dle metodiky). Pokud tato smlouva neurčí jinak, po skončení nájmu nemá nájemce nárok na náhradu případného zhodnocení předmětu nájmu. Nájemce bere na vědomí, že mu mohou být pronajímatelem umožněny pouze takové stavební či jiné úpravy, které jsou nezbytné pro sjednaný účel nájmu, které jsou v souladu s příslušnými právními a technickými předpisy a k nimž bylo vydáno potřebné povolení či souhlasné stanovisko příslušného orgánu. Daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do pronajatých prostor v souladu s tímto odstavcem bude provádět po dobu trvání této smlouvy nájemce. Stavebními a jinými úpravami provedenými nájemcem na jeho náklad v souladu s tímto odstavcem se vstupní

cena nemovitosti nemění. Provede-li nájemce uvedené úpravy předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, uvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, a toto porušení nebylo napraveno ani v přiměřené dodatečné lhůtě k nápravě v trvání alespoň deseti (10) pracovních dní po doručení písemné výzvy nájemci, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

14. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na předmětu nájmu nebo objektu, ve kterém se předmět nájmu nachází. Nájemce odpovídá za veškeré škody, zejména poškození, závady či nadměrná opotřebení předmětu nájmu, ať již je způsobil on sám nebo jakékoliv třetí osoby, jimž nájemce předmět nájmu zpřístupnil. Nájemce je povinen veškeré takové škody odstranit a uvést předmět nájmu či objekt, ve kterém se předmět nájmu nachází, bezodkladně do předešlého stavu, nedohodne-li se s pronajímatelem písemně, že vzniklou škodu nahradí v penězích. Neodstraní-li nájemce škody či neuvede-li věc v předešlý stav nejpozději ve lhůtě stanovené mu k tomu pronajímatelem, má pronajímatel právo po předchozím písemném upozornění nájemce jakékoliv škody odstranit formou, kterou pronajímatel uzná za vhodné, a to na náklady nájemce. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli náklady spojené s odstraněním těchto škod, a to nejpozději ve lhůtě do deseti (10) dnů od doručení výzvy k úhradě. Výši nákladů pronajímatel nájemci doloží odpovídajícími doklady. Smluvní strany souhlasí, že v pochybnostech se má za to, že ke škodám na předmětu nájmu či objektu, v němž se předmět nájmu nachází, nájemcem či osobami, jimž nájemce předmět nájmu zpřístupnil, došlo zaviněním nájemce.
15. Nájemce souhlasí s tím, že pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci na přístrojích a zařízeních, včetně programového vybavení počítačů, v důsledku poruch v dodávce elektrické energie, přepětí apod. a neodpovídá ani za jiné škody vzniklé nájemci v důsledku dočasných výpadků el. energie, přívodu či odvodu vody, přerušení telefonního spojení apod, to vše ale s výjimkou poruch, které vzniknou v důsledku porušení smluvních nebo zákonných povinností pronajímatele.
16. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část jiné osobě do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, ani není oprávněn bez předchozího písemného povolení pronajímatele předmět nájmu spoluužívat s jinými subjekty. Porušení a obcházení tohoto zákazu, které nájemce bezodkladně po doručení písemné výzvy pronajímatele nenapraví, je pro pronajímatele vážným důvodem k výpovědi této smlouvy.
17. Nájemce bere tímto na vědomí, že není oprávněn umístit a provozovat v předmětu nájmu hrací automaty.

18. Nájemce bere tímto na vědomí, že mu v případě skončení nájmu nevzniká nárok na náhradu za převzetí zákaznické základny.
19. V souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží, může nájemce převést nájem pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě nedodržení této povinnosti může pronajímatel nájem vypovědět.
20. Správu celého předmětu nájmu vykonává za pronajímatele správce (pronajímatel mu pro tento účel udělil plnou moc nebo ho jinak právně účinně zmocnil k jeho zastupování). Správce vykonává práva a povinnosti pronajímatele související se správou předmětu nájmu, proto se nájemce bude ve věcech souvisejících se správou předmětu nájmu (včetně vrácení předmětu nájmu) obracet na správce. Kontaktní údaje správce jsou:

**Správa zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s.,  
Oddělení správy a nemovitostí,  
adresa Olšanská 2666/7, 130 00 Praha 3**

21. Nájemce nesmí svou činností v předmětu nájmu jakkoliv omezovat ostatní uživatele objektu, v němž se předmět nájmu nachází, či jeho okolí, ani rušit noční klid (dobou nočního klidu se rozumí doba od 22:00 hodin do 6:00 hodin, nevyplývá-li z domovního řádu doba delší).
22. V den skončení nájmu vrátí nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, ale s veškerými havarijními opravami dle čl. VI odst. 1 smlouvy, které v předmětu nájmu zůstanou (tj. nájemce nemá povinnost uvést předmět nájmu do stavu před provedením havarijních oprav), a dále, dle volby nájemce, též případně s úvodními úpravami provedenými dle čl. VI odst. 13 první věta této smlouvy, resp. jejich částí, to vše s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Bude-li nájemci za jakékoliv úpravy provedené dle čl. VI. odst. 13 této smlouvy poskytnuta kompenzace ve formě slevy na nájemném dle metodiky pronajímatele, je povinen nájemce předmět nájmu předat s ponecháním i těchto úprav, za jejichž provedení byla nájemci poskytnuta finanční kompenzace dle metodiky pronajímatele. Vyklizené prostory je nájemce povinen předat protokolárně prostřednictvím správce.
23. Porušení jakékoliv z povinností uvedených v tomto článku nájemcem a nenapravení tohoto porušení ani v dodatečně přiměřené lhůtě v trvání nejméně deseti (10) pracovních dní po doručení písemné výzvy nájemci je považováno za hrubé porušení povinností nájemce a je vážným důvodem k ukončení nájemního vztahu výpovědí dle čl. VII. odst. 3 písm. b) této smlouvy.

## VII.

### Skončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, byla-li nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou.
2. Nájemní vztah je možno ukončit vzájemnou dohodou smluvních stran.
3. Nájemní smlouvu je dále možné ukončit písemnou výpovědí s jednoměsíční výpovědní dobou z důvodu:

a) výpovědní důvod pro výpověď nájemce je:

- ztráta způsobilosti k činnosti, k jejímuž výkonu je pronajatý prostor určen,
- předmět nájmu přestane být objektivně způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci

b) výpovědní důvod pro výpověď pronajímatele je:

- má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna nebo přestavěna tak, že to brání dalšímu užívání prostor, a pronajímatel to při uzavření této smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že užívá předmět nájmu v rozporu s ujednaným účelem nájmu vymezeným v čl. II., odst. 1 nebo či svou povinností dle čl. II. odst. 2 této smlouvy, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu (záloh či nedoplatku z vyúčtování), to vše ale pouze v případě, že takové porušení nenapraví v přiměřené dodatečné lhůtě v trvání minimálně deseti (10) pracovních dní po doručení písemné výzvy pronajímatele k nápravě (pokud není v daném ustanovení této smlouvy stanovena delší lhůta k nápravě a v takovém případě se pro účely tohoto ustanovení použije tato delší lhůta).

Výpovědní doba v takovém případě běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně a skončí posledním dnem tohoto kalendářního měsíce. Vypovídaná strana je oprávněna vznést proti výpovědi podané dle tohoto odstavce ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne, kde jí byla výpověď doručena, námitky. Námitky je třeba vznést v písemné formě.

4. V případě výpovědi z důvodů dle odst. 3 písm. a) druhá nebo třetí odrážka tohoto článku smlouvy má nájemce vůči pronajímateli právo na náhradu za zhodnocení předmětu nájmu

úpravami provedenými dle čl. VI odst. 13 první věta této smlouvy, které je povinen pronajímateli náležitě doložit. To neplatí v případě, bylo-li nájemci poskytnuto vypořádání těchto úprav formou slevy na nájemném dle metodiky pronajímatele zveřejněné na stránkách [www.praha3.cz](http://www.praha3.cz) či dle výslovné dohody v čl. VI. odst. 13 této smlouvy (v případě havarijních oprav dle čl. VI. odst. 1 smlouvy). V případě poskytnutí slevy na nájemném dle uvedené metodiky nebo této smlouvy a jejího reálného vyčerpání do doby skončení nájmu, nájemci právo na zhodnocení předmětu nájmu dle tohoto ustanovení smlouvy nevzniká. V případě částečného vyčerpání slevy na nájemném bude takto vyčerpaná sleva započítána do případného zhodnocení.

5. Pronajímatel má právo smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud není do 14 dnů od jejího uzavření řádně složena Nájemcem jistota dle článku IV. odstavce 8 smlouvy.
6. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat vyklizený a do řádného stavu uvedený předmět nájmu zpět pronajímateli nejdéle v poslední den nájmu, nevyplývá-li z dohody stran, výpovědi pronajímatele nebo na základě dohody se správcem termín pozdější. Při nesplnění této povinnosti je povinen uhradit nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý i započatý den prodlení se splněním této povinnosti. Nájemce je také povinen za dobu prodlení s předáním předmětu nájmu hradit pronajímateli náhradu za užívání předmětu nájmu ve výši ujednaného nájemného, případně obvyklého nájemného, pokud obvyklé nájemné převyšuje nájemné ujednané, až do dne, kdy nájemce předmět nájmu skutečně odevzdá. Stejně tak je i nadále povinen hradit zálohy na služby, případně nedoplatky z vyúčtování zálohy služeb. Smluvní pokuta, náhrada nájemného a zálohy na služby jsou splatné vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce, v němž pokračuje prodlení nájemce se splněním povinnosti předat předmět nájmu. Nárokem na smluvní pokutu není dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu škody.
7. Je-li v předmětu nájmu po jeho předání pronajímateli věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, má se za to, že nájemce tuto věc opustil a pronajímatel je oprávněn bez dalšího takovou věc prodat nebo s ní naložit jako s odpadem.
8. Smluvní strany se dohodly, že pokud by nájemce předmět nájmu užíval i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel by ho do jednoho měsíce nevyzval, aby mu předmět nájmu odevzdal, nedochází tím k obnovení nájmu ve smyslu § 2230 odst. 1) občanského zákoníku. Účinky ustanovení § 2230 odst. 1) občanského zákoníku jsou v nájemním vztahu založeném touto smlouvou vyloučeny.
9. V období posledních 3 měsíců trvání nájemního vztahu, příp. běží-li výpovědní doba, je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu po žádosti Pronajímatele umožnit prohlídku předmětu nájmu případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti

Pronajímatele nebo jeho zástupce. Pronajímatel a tito zájemci však těmito prohlídkami nesmí omezit nebo nikterak ohrozit činnost Nájemce v předmětu nájmu, a musí zachovávat pokyny Nájemce týkající se příslušných bezpečnostních a hygienických předpisů vztahujících se na činnost Nájemce v předmětu nájmu.

## VIII.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v (prostřednictvím) Registru smluv.
2. Pro případ, že smlouva není uzavírána za přítomnosti obou smluvních stran, platí, že tato smlouva není uzavřena, pokud ji nájemci či pronajímatel podepíše s jakoukoli změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, ledaže druhá smluvní strana takovou změnu či odchylku následně písemně schválí.
3. Pokud v ustanoveních této smlouvy není uvedeno jinak, platí pro vztahy smluvních stran ustanovení občanského zákoníku, v platném znění.
  4. Veškeré doplňky nebo změny této smlouvy, vyjma změny bankovního účtu pronajímatele a ujednaných možností jednostranných změn, je možné provádět pouze formou písemných dodatků k této smlouvě, podepsaných smluvními stranami. V případě, že dojde ke změně adresy k doručování písemností, je smluvní strana povinna tuto změnu neprodleně písemně oznámit druhé smluvní straně.
  5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
  6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a souhlasí s jejím obsahem. Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.
  7. Podepsáním této smlouvy smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby byl celý text této smlouvy, případně její obsah a veškeré skutečnosti v ní uvedené ze strany Městské části Praha 3 uveřejněny, a to i v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany též prohlašují, že veškeré informace uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

Příloha č. 1 – situační plán předmětu nájmu

Příloha č. 2 - výpočtový list služeb







## Příloha č.2 SOBS

Z důvodů špatného zaměření a projektové dokumentace potřebujeme odhalit některé zbytky bývalého provozu, abychom byli schopni zjistit reálný stav nebytového prostoru.

### Příprava na rekonstrukci:

1. odstranění torza vzduchotechniky z kuchyně (potřebujeme vědět, jestli se dá použít stávající prostupy na střechu)
2. odstranění dřevěného pódia (potřebujeme přesné rozměry)
3. odstranění SDK ze zdi u baru (potřebujeme přesné rozměry)
4. odstranění dřevěného obkladu ze sloupu (potřebujeme přesné rozměry)
5. odstranění stropů v provozovně
6. odhalení podlahy v barové části, jsou zde prostupy do sklepa
7. odstranění sloupů u pódia

