|  |  |
| --- | --- |
| S |  391/7/2005/OSM |

**DODATEK Č. 7 NÁJEMNÍ SMLOUVA**

uzavřený v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem (NOZ), a dle Usnesení RMČ Praha 6 č.2981 ze dne 29.11.2017

(dále jen „smlouva“ nebo „dodatek“)

**I.**

### Smluvní strany

**1.1.** Pronajímatel: **Městská část Praha 6**

 se sídlem: Čs. armády 23, Praha 6

 zastoupená: starostou Mgr. Ondřejem Kolářem

 IČ: 00063703, DIČ: CZ00063703

 V předmětu smlouvy oprávněn jednat vedoucí odboru správy majetku ÚMČ Praha 6

 (dále jen „**pronajímatel**“)

**1.2.** Nájemce: **Ladronka s.r.o.**

 se sídlem: Praha 6 - Břevnov, Tomanova 1/1028, PSČ 16900

 jednající: Michalem Částkou, jednatelem

 IČ: 62411586, DIČ: CZ62411586, plátce DPH

 zapsaná v OR vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 34205

 (dále jen „**nájemce**“)

(společně také jako „smluvní strany“)

#### II.

####  Úvodní ustanovení

**2.1** Smluvní strany uzavřely dne 16. 03. 2015 smlouvu o nájmu č. S/391/2005/OSOM ze dne 22. 6. 2005 ve znění pozdějších změn a dodatků, uzavřené na základě usnesení Rady městské části Praha 6 č. 204/15 ze dne 11. 3. 2015 a pokynu OSOM, č. j. MCP6 021967/2015/OSOM/NP ze dne 12. 3. 2015 datovaná dnem 16. 3. 2015 („dále také jen „nájemní smlouva“)

**2.2** Smluvní strany se tímto dodatkem dohodly a nahrazují znění nájemní smlouvu ve smyslu všech předchozích dodatků novým zněním nájemní smlouvy, tak jak je uvedeno níže.

**III.**

**Nájemní smlouva**

**3.1** Pronajímateli jsou na základě obecně závazné vyhlášky Hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb.  ve znění pozdějších předpisů, kterou se vydává Statut Hlavního města Prahy v samostatné působnosti, a v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, svěřeny nemovité věci ve vlastnictví obce, tj. Hlavního města Prahy, a to:

**budova č. p. 1028**, která je součástí pozemku parc. č. 2504, na adrese Tomanova č. p. 1028, č. or. 1, Praha 6 a **pozemek parc. č. 2504**, vše v katastrálním území Břevnov pro obec Praha zapsáno na LV č. 2156 Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrálním pracovištěm Praha.

**Vše dále společně označeno jako „předmět nájmu**“.

**3.2.** Vlastnictví k předmětu nájmu vyplývá ze zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z vlastnictví ČR do vlastnictví obcí a ze zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze.

**IV.**

#### Předmět smlouvy

**4.1.** Pronajímatel přenechává v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu k užívání nájemci. Pronajímatel současně s pronajatým prostorem přenechává nájemci k užívání jako součást předmětu nájmu vybavení pronajatého prostoru, tj. zařízení a vybavení. Nájemce najímá od pronajímatele předmět nájmu a zavazuje se za jeho užívání hradit sjednané nájemné.

**4.2.** Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a konstatuje, že je ke dni uzavření této smlouvy ve stavu způsobilém k užívání.

**V.**

#### Účel nájmu

**5.1.** Předmět nájmu je nájemci pronajímán za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce, a to k provozování restauračního zařízení, venkovního rychlého občerstvení, půjčovny sportovních potřeb, galerie, bowlingu a venkovních kurtů, a nájemce jej za tímto účelem přebírá.

**5.2.** Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, a to ani tehdy, pokud by se jeho činnost v některém ohledu změnila jen nepodstatně. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu ani tehdy, pokud by změna nezpůsobila zhoršení poměrů v předmětu nájmu nebo by nad přiměřenou míru nepoškozovala pronajímatele. Poruší-li nájemce tuto povinnost, má pronajímatel právo jednostranně vypovědět tuto smlouvu s dvouměsíční výpovědní lhůtou.

**5.3.** Nájemce a pronajímatel společně prohlašují, že nemovité věci byly uvedeny do souladu s účelem nájmu před podpisem této smlouvy.

**VI.**

#### Doba nájmu

**6.1.** Nájem je sjednán na dobu **určitou,** a to do 31. 12. 2025 za podmínek dále stanovených touto smlouvou.

**6.2.** Nájemní vztah vznikl dnem 4. 9. 2005.

**6.3.** Smluvní strany sjednávají pro nájemce právo (dále také „opce“) jednou jednostranně prodloužit sjednanou dobu nájmu o 5 let v případě, že nájemce bude mít zájem o prodloužení sjednané doby nájmu a požádá o prodloužení sjednané doby nájmu písemně pronajímatele ve lhůtě nejpozději 6 měsíců před ukončením nájemního vztahu dle odst. 1 tohoto článku. V případě opakovaného (více než 1x) uplatnění opce ze strany nájemce má pronajímatel právo uplatnění opce odmítnou a nájem poté končí po uplynutí lhůty dle posledně sjednané opce.

**6.4.** Pronajímatel zpřístupnil nájemci předmět nájmu před podpisem této smlouvy, nájemce prohlašuje, že obdržel klíče a nic mu nebrání v přístupu do něj.

**VII.**

#### Práva a povinnosti pronajímatele

**7.1.** Pronajímatel je povinen umožnit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci nepřetržitý přístup do předmětu nájmu.

**7.2.** Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup do předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu, a to zejména za účelem provedení jeho potřebných oprav nebo údržby, kontroly dodržování podmínek této smlouvy, včetně obecně závazných předpisů v oblasti požární ochrany (dále jen „PO“) a bezpečnosti ochrany zdraví při práci (dále jen „BOZP“), či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení a evidence majetku pronajímatele, jestliže je toho zapotřebí. Pronajímatel předem dohodne s nájemcem termín vstupu. Pokud se tak strany písemně v konkrétním případě dohodnou, je pronajímatel oprávněn provést údržbu, opravy či kontrolu i bez přítomnosti nájemce. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení, zejména jestliže to vyžaduje náhle vzniklý stav, při němž hrozí nebezpečí z prodlení (např. havárie vody, požár apod.). O tomto vstupu musí pronajímatel nájemce neprodleně poté uvědomit. Nájemce nemá právo na slevu z nájemného z titulu umožnění přístupu pronajímateli.

**7.3.** Pronajímatel neodpovídá nájemci za dodávky služeb, zajišťovaných přímo poskytovateli těchto služeb.

**VIII.**

#### Práva a povinnosti nájemce

**8.1.** Nájemce je oprávněn umístit v pronajatém prostoru své technické vybavení i nábytek při dodržení platných norem a kolaudačního souhlasu. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí pronajímatele, které se nacházejí v předmětu nájmu a které nájemce převzal.

**8.2.** Nájemce je povinen pronajatý prostor užívat pouze ke smluvenému účelu, a to způsobem obvyklým a povaze místností přiměřeným při dodržování této nájemní smlouvy, veškerých právních i jiných předpisů, zejména požárních, bezpečnostních a hygienických. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce. Pokud to vyžaduje způsob užívání pronajatých prostor nájemcem, je jeho povinností zajistit souhlas OHS a OS SPO Prahy 6.

**8.3.** Nájemce zajistí v oblasti požární ochrany (PO) na svůj náklad zejména:

* dodržování všech obecně závazných předpisů PO
* dodržování podmínek kolaudačního rozhodnutí včetně Technické zprávy PO
* informovanost pronajímatele o všech mimořádných činnostech a změnách v prostorech, které by mohly mít vliv na PO
* potřebné revize, kontroly a opravy všech zařízení a prostředků požární ochrany, které jsou součástí jemu pronajatých prostor, a to v souladu s termíny danými obecně závaznými předpisy PO a pokyny výrobců
* vybavení pronajatých prostor potřebným množstvím a typů hasících přístrojů a jejich následnou odbornou kontrolu.

**8.4.** Nájemce zajistí v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) na svůj náklad zejména:

* dodržování všech obecně závazných předpisů BOZP
* zajišťovat pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v prostorách zdržují (jedná se o předané pracoviště nájemci), BOZP
* informovanost pronajímatele o všech činnostech a změnách v prostorech pronajatých dle této nájemní smlouvy, které by mohly mít vliv na BOZP
* revize a kontroly technických zařízení zajišťuje nájemce.

**8.5.** Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to z jakéhokoliv důvodu, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav či údržby, které má pronajímatel provést, a umožnit pronajímateli provedení veškerých oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.

**8.6.** Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit, aby likvidaci jeho odpadů prováděl subjekt k tomu oprávněný.

**8.7.** Nájemce je povinen udržovat pronajatý prostor po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat. K tomu účelu je nájemce povinen zabezpečovat běžné opravy a údržbu pronajatého prostoru, včetně zahrady (nezastavěné části pozemku parc.č.2504 v k.ú. Břevnov), a to na svůj náklad. Běžnými a drobnými opravami se pro potřeby této smlouvy rozumí investice týkající se budovy, jejíž hodnota v jednotlivém případě nepřesáhne částku 15.000,- Kč bez DPH a investice týkající se pronajatého mobiliáře, jejíž hodnota nepřesáhne v jednotlivém případě částku 5.000,- Kč bez DPH. Nájemce je povinen udržovat prostor vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu dobré mravy a obecně závazné právní předpisy.

**8.8.** Nájemce je oprávněn náklady vložené do pronajatých prostor odepisovat v souladu s platnými zákony ČR, a to po písemném souhlasu pronajímatele. Po ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli odpisové plány k těmto majetkům.

**8.9.** Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu třetím osobám bez písemného souhlasu pronajimatele. Poruší-li nájemce tuto svou povinnost, má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvy bez výpovědní doby. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel podpisem této smlouvy dává písemný souhlas nájemci k přenechání do podnájmu třetím osobám objekt půjčovny sportovního vybavení, a to vždy za dodržování právních předpisů, obecně závazných vyhlášek hlavního města Prahy a pravidel provozu areálu Ladronka přijatých MČ.

* 1. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody na předmětu nájmu, tj. v pronajatém prostoru i na pronajatém inventáři a mobiliáři způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, které za ním přicházejí. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod.
	2. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení umístěných v pronajatých prostorech ve smyslu platných právních předpisů, včetně vybavení provozovny hasičskými přístroji. Porušení této povinnosti je považováno za podstatné porušení této smlouvy. Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace. Přihlášení a měření odběru si zajišťuje nájemce přímo s dodavateli a na svůj náklad, včetně případných rozvodů. V případě technických podmínek neumožňujících připojení odběru vody samostatným vodoměrem, zajistí si nájemce na vlastní náklady osazení podružného vodoměru.
	3. Nájemce je oprávněn umístit se souhlasem pronajímatele na vymezených místech budovy označení (štíty) obsahující název nebo logo nájemce. Má se za to, že označení (štíty), které se nacházejí na předmětu pronájmu ke dni podpisu této smlouvy, byly umístěny se souhlasem pronajímatele.
	4. Nájemce je povinen uhradit případnou škodu, která by vznikla uložením pokuty v souvislosti s užíváním veřejného prostranství za účelem provozování či propagování činnosti nájemce a to i v případě, že byla uložena pronajímateli.
	5. Nájemce je povinen zajistit na své náklady odbornou obsluhu tepelného zařízení - kotelny, která je součástí předmětu nájmu.
	6. Nájemce se zavazuje 12x za kalendářní rok uspořádat, případně spolupořádat společně s pronajímatelem, program zaměřený na rodiny s dětmi (soutěže a zábava či sportovní program pro děti).
	7. Nájemce se zavazuje (v případě zájmu na straně pronajímatele) nejméně 10x za kalendářní rok umožnit pronajímateli pro jeho vlastní účely na základě předchozího písemného či e-mailového oznámení ze strany pověřené osoby pronajímatele za účelem potvrzení a sjednání termínu, využití pronajatých prostor (předmětu nájmu).
	8. Nájemce se zavazuje nejméně 10x za kalendářní rok pořádat koncerty, ať již v pronajatých prostorách uvnitř areálu, tak v letní sezóně na nájemcem vybudované letní stage.
	9. Nájemce se zavazuje, v závislosti na vnitřním prostorovém uspořádání objektu, umožnit pronajímateli prezentaci jeho činnosti.
	10. Nájemce se zavazuje v letních měsících zajistit půjčování sportovního vybavení různého druhu pro širokou veřejnost.
	11. Pronajímatel i nájemce se zavazují spolupracovat při dalším rozvoji aktivit v pronajatých prostorách včetně případného budoucího vybudování divadelní forbíny a letního kina za finanční účasti nájemce, pokud takový projekt umožní zvýšení návštěvnosti pronajatých prostor a jejich provoz bude rentabilní s ohledem na počet návštěvníků.

**IX.**

#### Nájemné

**9.1.** Nájemce se zavazuje za podmínek dále stanovených v této smlouvě, hradit nájemné ve výši:

a) počínaje kalendářním měsícem prosincem 2017

Počínaje kalendářním měsícem prosincem 2017 dojde k navýšení celkového **ročního nájemného bez DPH** z částky 510.000 Kč na částku **612.000 Kč** (slovy: šest set dvanáct tisíc korun českých) při rozdělení na letní a zimní provoz, kdy za kalendářní měsíce prosinec 2017 až duben 2018 bude činit měsíční výše nájemného bez DPH částku 32.000 Kč (slovy: třicet dva tisíce korun českých) a za kalendářní měsíce květen 2018 až říjen 2018 bude činit měsíční výše nájemného bez DPH částku 70.000 Kč (slovy: sedmdesát tisíc korun českých) za splnění podmínky, že pronajímatel nájemci písemně umožní podnájem části předmětu nájmu za účelem umístění reklamních ploch sloužících k propagaci provozu usedlosti Ladronka a k propagaci MČ Praha 6 v počtu 2 kusů hyper cube o maximálním rozměru 2,5m x 2,5m x 6m a za účelem umístění malé reklamy se základnou do 50cm² a výškou do 2m, přičemž nájemce bude při umisťování reklamních poutačů respektovat zaměření pronajatého objektu na restauraci se sportovním a kulturním vyžitím pro rodiny s dětmi.

b) počínaje kalendářním měsícem listopadem 2018

Počínaje kalendářním měsícem listopadem 2018 dojde k navýšení celkového **ročního nájemného bez DPH** na částku **795.600 Kč** (slovy: sedm set devadesát pět tisíc šest set korun českých) při rozdělení na letní a zimní provoz, kdy za kalendářní měsíce listopad 2018 až duben 2019 bude činit měsíční výše nájemného bez DPH částku 41.600 Kč (slovy: čtyřicet jeden tisíc šest set korun českých) a za kalendářní měsíce květen 2019 až říjen 2019 bude činit měsíční výše nájemného bez DPH částku 91.000 Kč (slovy: devadesát jeden tisíc korun českých) za splnění podmínky stanovené v písm. a) tohoto odstavce a článku této smlouvy.

c) počínaje kalendářním měsícem listopadem 2019

Počínaje kalendářním měsícem listopadem 2019 dojde k navýšení celkového **ročního nájemného bez DPH** na částku **1.034.280 Kč** (slovy: jeden milion třicet čtyři tisíce dvě stě osmdesát korun českých) při rozdělení na letní a zimní provoz, kdy za kalendářní měsíce listopad 2019 až duben 2020 bude činit měsíční výše nájemného bez DPH částku 54.080 Kč (slovy: padesát čtyři tisíce osmdesát korun českých) a za kalendářní měsíce květen 2020 až říjen 2020 bude činit měsíční výše nájemného bez DPH částku 118.300 Kč (slovy: jedno sto osmnáct tisíc tři sta korun českých) za splnění podmínky stanovené v písm. a) tohoto odstavce a článku této smlouvy, a dále za podmínky participace nájemce na případném vybudování zimního fun parku ze svahu přilehlého k pronajatým prostorám (např. dráha na bobování, mini sjezdovka s umělým zasněžováním sněžným dělem) provozovaného v zimních měsících nejméně po dobu 4 kalendářních měsíců na náklady pronajímatele nebo případného přemístění a provozování ledového kluziště v majetku pronajímatele v zimních měsících nejméně po dobu 4 kalendářních měsíců na náklady pronajímatele do blízkosti pronajatých prostor (předmětu nájmu).

d) počínaje kalendářním měsícem listopadem 2020

Počínaje kalendářním měsícem listopadem 2020 dojde k navýšení celkového **ročního nájemného bez DPH** na částku **1.344.564 Kč** (slovy: jeden milion tři sta čtyřicet čtyři tisíce pět set šedesát čtyři koruny české), kdy za každý kalendářní měsíc bude činit měsíční výše nájemného bez DPH částku 112.047 Kč (slovy: jedno sto dvanáct tisíc čtyřicet sedm korun českých) za splnění obou podmínek stanovených v písm. a) a c) tohoto odstavce a článku této smlouvy a zároveň pronajímatel nájemci písemně umožní podnájem části pozemku parc. č. 2504 v katastrálním území Břevnov za účelem umístění reklamních ploch na beach kurtech na obě sítě a okolní sítě kolem beach kurtů a zároveň dojde k vybudování letních šaten a solárních sprch u beach kurtů.

e) počínaje kalendářním měsícem listopadem 2021

Počínaje kalendářním měsícem listopadem 2021 dojde k navýšení celkového ročního nájemného bez DPH na částku 1.800.000 Kč (slovy: jeden milion osm set tisíc korun českých), kdy za každý kalendářní měsíc bude činit měsíční výše nájemného bez DPH částku 150.000 Kč (slovy: jedno sto padesát tisíc korun českých) za splnění všech podmínek stanovených v písm. a), c) a d) tohoto odstavce a článku této smlouvy.

Smluvní strany se dále dohodly na inflační doložce k výši nájemného dle výše uvedeného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2022, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

Roční nájemné dle tohoto článku je splatné v pravidelných a rovnoměrných měsíčních splátkách vždy k pátému dni kalendářního měsíce, za který pravidelná a rovnoměrná měsíční splátka náleží.

V souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen „zákon o DPH“), bude připočtena k čistému nájemnému dle odst. 1 tohoto článku daň z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) v zákonné výši.

**Sazba DPH** je v době nabytí účinnosti této smlouvy stanovena právními předpisy na **21 %**. Roční výše nájemného vč. DPH tedy činí při splnění podmínek stanovených v této smlouvě vč. DPH 740.520 Kč (slovy: sedm set čtyřicet tisíc pět set dvacet korun českých) za období do října 2018 včetně, vč. DPH 962.676 Kč (slovy: devět set šedesát dva tisíce šest set sedmdesát šest korun českých) za období do října 2019 včetně, vč. DPH 1.251.479 Kč (slovy: jeden milion dvě stě padesát jeden tisíc čtyři sta sedmdesát devět korun českých) za období do října 2020 včetně a vč. DPH 1.626.922 Kč (slovy: jeden milion šest set dvacet šest tisíc devět set dvacet dvě koruny české) za období do října 2021 včetně, vč. DPH 2.178.000 Kč (slovy: dva miliony jedno sto sedmdesát tisíc korun českých) od listopadu 2021.

V případě, že dojde ke změně daňových předpisů, je pronajímatel oprávněn aktualizovat výši DPH písemným oznámením nájemci. Smluvní strany se dohodly, že v takovém případě není třeba uzavírat písemný dodatek ke smlouvě.

Za den zdanitelného plnění dle zákona o DPH je považován první den kalendářního měsíce, v němž nájemní vztah trvá.

 Pronajímatel je oprávněn vystavovat platební a splátkové kalendáře či jiné daňové doklady v souladu se zákonem o DPH

**9.2.** Nájemce je dále povinen hradit měsíční **zálohy na úhradu za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu** (dále jen **„služby“**), které mu zajistí pronajímatel.

**9.3.** Pronajímatel není povinen zajišťovat a dodávat nájemci žádná další plnění či služby v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem na základě této smlouvy.

**9.4.** Nájemné dle odst. 1 tohoto článku a zálohy na služby dle odst. 2 tohoto článku jsou splatné vždy do pátého dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí a platí se na účet č. xxxx vedený u Komerční banka a. s. pod **variabilním symbolem xxxx.**

**X.**

**Zánik nájmu**

**10.1.** Smlouvu je možné ukončit pouze způsobem a za podmínek v této smlouvě výslovně stanovených či stanovených v příslušných ustanoveních občanského zákoníku nebo písemnou dohodou smluvních stran.

**10.2.** Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že užívá předmět nájmu takovým způsobem, že v důsledku toho pronajímateli vzniká škoda, kterou pronajímatel ani k výzvě nájemce nenahradí, je v prodlení s úhradou nájemného v délce minimálně 3 (tří) měsíců, či dá předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele. Výpověď dle tohoto ustanovení této smlouvy musí být písemná a musí v ní být uveden důvod výpovědi.

**10.3.** Pronajímatel i nájemce mohou Smlouvu vypovědět v případech:

 a) ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,

b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen.

**XI.**

**Stavební a jiné úpravy**

**11.1.** Jakékoli změny předmětu nájmu vyžadují výslovný, předchozí písemný souhlas pronajímatele. Podkladem pro rozhodnutí pronajímatele o udělení souhlasu je písemná žádost nájemce, ke které bude přiložena studie nebo projektová dokumentace navrhovaných úprav včetně jejich specifikace a předpokládaného finančního ocenění. Všechny náklady spojené s vypracováním studie/projektové dokumentace a úpravami předmětu nájmu hradí nájemce, není-li touto smlouvou upraveno či mezi smluvními stranami sjednáno jinak. Pronajímatel se k žádosti nájemce vyjádří ve lhůtě, která je přiměřená rozsahu a složitosti předmětné navrhované úpravy, nejdéle však ve lhůtě 90 dnů od prokazatelného doručení žádosti nájemce pronajímateli.

**11.2.** Součástí souhlasného rozhodnutí s provedením úprav je vždy studie nebo projektová dokumentace navrhovaných úprav a jejich specifikace v podobě, kterou předložil nájemce k rozhodnutí, popř. s úpravami dle výsledku jednání smluvních stran.

**11.3.** Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad, není-li touto smlouvou upraveno či mezi smluvními stranami sjednáno jinak.

**11.4.** Nájemce zajistí rozhodnutí či jiná opatření orgánů státní správy s úpravou prostor a následným užíváním pro účely uvedené ve smlouvě, a to dle rozsahu stavebních úprav, v souladu s ustanoveními příslušných právních předpisů. Nájemce je plně odpovědný za dodržování podmínek stanovených orgány státní správy a provádění úprav v souladu s obecně závaznými předpisy. Po dokončení úprav a jejich kolaudaci nájemce předá pronajímateli jeden stejnopis úplné projektové dokumentace skutečného provedení vč. dokladové části (revizní zprávy atd.) a stejnopis kolaudačního souhlasu, není-li touto smlouvou upraveno či mezi smluvními stranami sjednáno jinak.

**11.5.** Nájemce je oprávněn umístit na vymezených místech budovy (u vchodu do předmětu nájmu, u vchodu do budovy a v centrální recepci) označení obsahující název nebo logo nájemce.

#### XII.

#### Ostatní ustanovení

**12.1.** Nájemce stvrzuje svým podpisem, že je seznámen s požárně nebezpečnými místy, s obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním hasicích přístrojů a požárními únikovými cestami, jakož i s ohlašovnou požáru.

**12.2**. Nájemce je povinen uhradit veškeré škody, vzniklé porušením povinností stanovených obecně závaznými předpisy z oblasti PO a BOZP a rovněž je povinen uhradit pokuty uložené správními či jinými orgány v souvislosti s porušením obecně závazných předpisů z oblasti PO a BOZP.

**12.3.** Strany se dohodly, že závazek zaplatit smluvní pokutu nevylučuje právo na náhradu škody ve výši, v jaké převyšuje smluvní pokutu. V případě, kdy bude smluvní pokuta snížená soudem, zůstává zachováno právo na náhradu škody ve výši, v jaké škoda převyšuje částku určenou soudem jako přiměřenou a to bez jakéhokoliv dalšího omezení.

**12.4.** Pronajímatel udělil souhlas nájemci, aby užíval adresu nemovitosti pronajímatele jako své sídlo, tj. aby tuto adresu nechal zapsat do obchodního rejstříku či jiných příslušných veřejných registrů jako své sídlo případně místo podnikání, a to po dobu trvání nájemního vztahu. Nájemce je povinen při ukončení nájemního vztahu zajistit výmaz sídla případně místa podnikání z adresy nemovitosti pronajímatele. Nejpozději 14 dnů po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen pronajímateli doložit aktuálními výpisy z obchodního rejstříku či jiných veřejných registrů, že adresa nemovitosti pronajímatele již není zapsána jako adresa sídla případně místa podnikání nájemce. Pokud nájemce tuto povinnost nesplní, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý den prodlení se splněním povinnosti dle tohoto odstavce. Smluvní pokuta je splatná 10 dnů ode dne odeslání výzvy k její úhradě.

**12.5.** Veškeré změny a doplňky této nájemní smlouvy lze pořizovat pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků. Nesplňují-li dodatky podmínky uvedené v předchozí větě, jsou neplatné. Každá smluvní strana může namítnout neplatnost smlouvy nebo jejího dodatku z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním.

**12.6.** Nájemce podpisem této Smlouvy přebírá na sebe nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 NOZ. Smluvní strany se tímto vzdávají práva odstoupit od této Smlouvy dle příslušných ustanovení NOZ (tj. zejména se nepoužijí ustanovení § 1977-1979, § 2002-2005).

**12.7**. Následující ustanovení NOZ se neuplatní na práva a povinnosti dle této Smlouvy:§ 2210 odst. 2, 3; § 2219 odst. 2; § 2223.

**12.8.** Nájemce nemá nárok na získání jakékoliv náhrady od pronajímatele nebo nového nájemce předmětu nájmu či jeho části za převzetí zákaznické základny nájemce (za výhodu získanou jejím převzetím) v souvislosti s ukončením této smlouvy ve smyslu § 2315 NOZ.

**12.9.** Pro účely doručování písemností mezi stranami se namísto § 573 NOZ uplatní následující pravidla:

 Doručováno bude na adresu stran uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se písemnost považuje za doručenou i v případě, že si adresát písemnost ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla připravena k vyzvednutí, nevyzvedne. Doručující orgán po marném uplynutí této lhůty vhodí písemnost do schránky. Písemnost se v takovém případě považuje za doručenou desátým dnem úložní doby.

**12.10.** Strany vylučují ve vztahu k pohledávkám vzniklým z této smlouvy aplikaci § 1987 odst. 2 NOZ a souhlasí s tím, že i nejistá nebo neurčitá pohledávka je způsobilá k započtení.

**12.11.** Pro vyloučení pochybností se ujednává, že ke splnění peněžitého dluhu podle této smlouvy nelze použít směnku.

**12.12.** Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 NOZ.

**12.13.** Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.

**12.14.** Odpověď strany této smlouvy, podle § 1740 odst. 3 NOZ, s dodatkem nebo odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky. To platí i na proces uzavírání dodatků k této smlouvě.

**12.15.** Tato smlouva se vyhotovuje v pěti vyhotoveních, přičemž  všechna vyhotovení mají povahu originálu, pronajímateli náleží tři vyhotovení a nájemci dvě vyhotovení této smlouvy.

**12.16.** Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána na základě vzájemně poskytnutých pravdivých informací a souhlasných prohlášení obou smluvních stran, že jejich vůle tuto smlouvu uzavřít je svobodná, vážná, určitá a prostá omylu, což stvrzují podpisy osob, jež jsou za smluvní strany oprávněny podpisovat a jejichž právo učinit tento právní úkon nebylo nikým omezeno.

**12.17.** Nájemce bere na vědomí, že Městská část Praha 6 je povinna na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č.  106/1999 Sb., o svobodném přístupu k  informacím, v platném znění a souhlasí s tím, aby veškeré informace v této smlouvě obsažené, s výjimkou osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám, pokud si je vyžádají a též prohlašuje, že nic z obsahu této smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství a souhlasí se zařazením textu této smlouvy do veřejně volně přístupné elektronické databáze smluv Městské části Praha 6, včetně případných příloh.

**12.18.** Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv (výjimky z povinnosti uveřejnění jsou uvedeny v ustanovení § 3 zákona o registru smluv). Smluvní strany dále berou na vědomí, že od 01. 07. 2017 tato smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv. S účinností od 01. 07. 2017 dále platí, že nebude-li smlouva uveřejněna ani do tří měsíců od jejího uzavření, bude od počátku zrušena. Pronajímatel zašle tuto Smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření.

V Praze dne V Praze dne

Za pronajímatele Za nájemce

--------------------------------------- --------------------------------------

Mgr. Ondřej Kolář Michal Částka

starosta městské části Praha 6 jednatel Ladronka s.r.o.