

Níže uvedené smluvní strany:

Název: **Městská část Praha 1**
IČ: 00063410
DIČ: CZ00063410
Sídlo: Úřad městské části Praha 1, Vodičkova 681/18, Praha 1, PSČ 115 68
Datová schránka: b4eb2my
Zastoupená: Ing. Oldřichem Lomeckým

(dále jen „*Pronajímatel*“ na straně jedné)

a

Název: **de.fakto CZ, s.r.o.**
IČ: 26446995
Datová schránka: g9bydth
Sídlo: Vejvodova 447/3, Praha 1, PSČ 110 000
Jednatel: Ing. arch. Martin Sladký

(dále jen „*Nájemce*“ na straně druhé)

se v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a na základě vzájemného konsenzu dohodly tak, jak stanoví tato

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR 2018/0438

I. NOVACE SMLOUVY A ÚVODNÍ PROHLÁŠENÍ STRAN

1. Mezi Pronajímatelem a Nájemcem trvá od 10. září 2001 nájemní vztah založený nájemní smlouvou č. **N-01/123** ze dne 10. září 2001 ve znění dodatku č. 1 ze dne 5. dubna 2002, dodatku č. 2 ze dne 24. září 2002, dodatku č. 3 ze dne 6. listopadu 2003, dodatku č. 4 ze dne 21. října 2004, dodatku č. 5 ze dne 17. října 2011, dodatku č. 6 ze dne 20. ledna 2014 a dodatku č. 7 ze dne 27. srpna 2014.
2. Mezi Pronajímatelem a Nájemcem dále od 9. února 2005 trvá nájemní vztah založený nájemní smlouvou **N-05/008** ze dne 9. února 2005 ve znění dodatku č. 1 ze dne 19. října 2005, dodatku č. 2 ze dne 17. listopadu 2011, dodatku č. 3 ze dne 20. ledna 2014 a dodatku č. 4 ze dne 27. srpna 2014.
3. Tato smlouva s účinností od 1. června 2018 uvedený nájemní vztah doplňuje a mění tak, že zcela nahrazuje předchozí výše vypočtená písemná ujednání. Smluvní strany však výslovně uvádějí, že nájemní vztah nebyl přerušen a pokračuje nadále s revidovaným obsahem vzájemných práva povinností.
4. Revize smlouvy byla provedena na žádost Nájemce a v souladu s řádně zveřejněným záměrem a usnesením Rady městské části Praha 1 č. UR18_0457 ze dne 24. 04. 2018.

II. PŘEDMĚT SMLOUVY A ÚČEL UŽÍVÁNÍ

1. **Předmětem nájmu** jsou jednotky č. 447/104 a 447/105 v domě č. p. 447 k. ú. Staré Město, Jilská 10, Praha 1, přičemž
 - (i) Jednotka č. 447/104 se nachází v 1. a 2. nadzemním podlaží a je stavebně určena jako prodejna nepotravinářského zboží.
 - (ii) Jednotka č. 447/105 se nachází v 1. a 2. nadzemním podlaží a je stavebně určena jako prodejna nepotravinářského zboží.
2. Umístění obou jednotek v jednotlivých podlažích je uvedeno na schematickém půdorysném plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude předmět nájmu užívat výhradně jako prodejnu interiérového designu, architektonického studia. Předmět nájmu může nájemce užívat též k za účelem realitní činnosti, správy majetku a údržby nemovitostí, a to do té míry, v jaké bude tato činnost v souladu s výše uvedeným stavebním určením.
4. Nájemce může předmět nájmu užívat též jako luxusní designový hotel a bistro, a to ode dne, kdy nabude právní moci rozhodnutí o změně stavebního určení předmětu nájmu, které tento způsob užívání umožní. Pronajímatel vydá Nájemci písemný souhlas s případnými stavebními změnami předmětu nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě, nijak však neručí za to, že Nájemce získá případné souhlasy a povolení třetích stran.

III. PLATEBNÍ PODMÍNKY

A. Nájemné

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu činí **1.275.076,- Kč** (slovy: *jeden milion dvě stě sedmdesát pět tisíc sedmdesát šest korun českých*) bez DPH za každý kalendářní rok (dále jen „**nájemné**“). Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách ve výši **106.256,- Kč**. Nájemce je povinen ke konci kalendářního roku provést haléřové vyrovnání nájemného.
2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné o prokázanou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu cen tržních služeb - kód 682 „Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí“ dle klasifikace produkce Českého statistického úřadu (CZ-CPA) za předcházející rok. Nebude-li tento index vyhlášen, může Pronajímatel použít jiný obdobný index Českého statistického úřadu, který bude vyjadřovat změnu cenové hladiny v oblasti nájmu vlastních nebo pronajatých nemovitostí.
3. Pronajímatel je povinen doručit Nájemci písemné oznámení o zvýšení nájemného spolu s novým výměrem nájemného a výší měsíčních plateb vždy nejpozději do 30. června příslušného kalendářního roku, v opačném případě se má za to, že Pronajímatel svého práva na zvýšení nájemného nevyužil. Pronajímatel je oprávněn takto zvýšit nájemné poprvé v kalendářním roce následujícím po kalendářním roce, ve kterém nabyla účinnosti tato smlouva. Nájemné se zvyšuje vždy k 1. lednu roku, v němž se nájemné zvyšuje.
4. Nájemce je povinen doplatit rozdíl mezi výší nájemného po jeho valorizaci a platbami nájemného, které v daném kalendářním roce hradil předtím, než mu Pronajímatel oznámil skutečnou výši nájemného po započítání takové valorizace, a to do 30 dnů od doručení oznámení dle čl. III, část A, odst. 3 této smlouvy.

B. Služby

1. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli zálohu na úhradu ceny služeb, přičemž výčet těchto služeb, způsob výpočtu ceny za poskytování služeb a výši záloh za ně stanoví **příloha č. 2** této smlouvy. V odůvodněných případech je Pronajímatel oprávněn jednostranným písemným oznámením doručeným Nájemci upravit výši záloh, zejména v případě, že dojde ke zvýšení cen služeb, jejich kvality anebo ke zvýšené spotřebě služeb ze strany Nájemce.

2. Pronajímatel je povinen na písemnou žádost Nájemce doložit cenu jednotlivých služeb, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování.
3. Jednou ročně doručí Pronajímatel Nájemci písemné vyúčtování uhrazených záloh podle skutečné spotřeby příslušných služeb. Případný nedoplatek je Nájemce povinen uhradit do 60 dnů od doručení vyúčtování; případný přeplatek bude do 60 dnů od doručení vyúčtování započten proti případné pohledávce Pronajímatele za Nájemcem vyplývající z této smlouvy nebo vrácen na účet Nájemce, z něhož poukazuje platby nájemného, pokud Nájemce včas písemně nestanoví jiný způsob vyrovnání.
4. Nedoplatek nebo přeplatek za poslední rok trvání nájemního vztahu je příslušná smluvní strana povinna uhradit druhé smluvní straně na základě závěrečného vyúčtování uhrazených záloh podle skutečné spotřeby služeb, které bude Nájemci Pronajímatelem doručeno podle zásad tohoto článku na adresu, kterou Nájemce uvede v předávacím protokole zachycující vrácení předmětu nájmu Pronajímateli.

C. Splatnost a způsob plnění

1. Nájemné a služby na úhradu nákladů za služby se hradí ode dne převzetí předmětu nájmu Nájemcem.
2. Nájemné se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, který předchází kalendářnímu měsíci, za který se nájemné platí. První platba nájemného je splatná nejpozději 5 dnů od převzetí předmětu nájmu do užívání. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou odpovídající peněžní prostředky připsány na bankovní účet Pronajímatele číslo [REDACTED]
3. Zálohy na úhradu nákladů na služby se Nájemce zavazuje platit nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který se náklady na služby platí, pokud příslušné SVJ nebo jiný dodavatel služeb nestanoví splatnost v rámci daného měsíce na jiný den. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou odpovídající peněžní prostředky připsány na bankovní účet Společenství vlastníků jednotek domu Jilská čp. 447 Praha 1, IČ 24147362, číslo [REDACTED]
4. V případě prodlení Nájemce s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je Nájemce zavázán na základě této smlouvy, je Nájemce vedle úhrady dlužné částky povinen zaplatit Pronajímateli úroky z prodlení v souladu s nařízením vlády č. 351/2013 Sb. Pokud výše úroku z prodlení není určena obecně závazným předpisem, dohodly si smluvní strany úrok odpovídající ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o osm procentních bodů.
5. Nájemce a Pronajímatel se dohodli, že peněžní prostředky zaslané Nájemcem na bankovní účty uvedené v odst. 2 a 3 této části smlouvy budou přednostně použity na umoření těch pohledávek, které mají nejstarší datum splatnosti, a to při zachování zásady, že úhrada jistiny má vždy přednost před úhradou úroků z prodlení.

D. Jistota

1. Nájemce je povinen do tří měsíců od podpisu této smlouvy složit na jeho účet číslo [REDACTED] VS [REDACTED] peněžní prostředky ve výši 318.768,- Kč (slovy: tři sta osmnáct tisíc sedm set šedesát osm korun českých) částku odpovídající trojnásobku měsíční platby nájemného (dále jen „kauce“).
2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel si jistotu po dobu účinnosti této smlouvy ponechá jako zajištění úhrady pohledávek, které mu mohou vzniknout za Nájemcem na základě této smlouvy, a to výhradně na:
 - (i) úhradu dlužného nájemného;
 - (ii) úhradu dlužných záloh na služby;
 - (iii) úhradu peněžitých sankcí podle této smlouvy (včetně smluvních pokut);

(iv) náhradu škody, za kterou Nájemce podle této smlouvy odpovídá.

3. V případě, že Nájemce bude v prodlení se zaplacením pohledávky zajištěné touto kaucí o více než 15 dnů po dni její splatnosti, je Pronajímatel oprávněn uspokojit tuto svou splatnou pohledávku z této jistoty. O této skutečnosti vystaví Pronajímatel Nájemci písemné potvrzení.
4. Nájemce je povinen doplnit kauci na původní výši, a to do 10 dnů ode dne doručení písemného potvrzení dle odst. 3 této části smlouvy.
5. Pronajímatel je povinen vrátit kauci, resp. její příslušnou část Nájemci, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy Nájemce po skončení nájmu předmět nájmu vyklidí a v řádném stavu protokolárně předá Pronajímateli.
6. Nájemce souhlasí, aby případné úroky, které poplynou pronajímateli ze složené jistoty, sloužily jako paušální úhrada nákladů pronajímatele s její evidencí a držbou. Pronajímatel se zavazuje, že s jistotou nebude nakládat jinak, než je uvedeno v této smlouvě.

IV. ZMĚNY PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Tímto článkem smluvní strany zcela nahrazují ustanovení § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a zároveň jeho aplikaci zcela vylučují pro případ, že by některá ustanovení tohoto článku byla výkladem považována za neplatná.
2. Pro účely této smlouvy se za změnu předmětu nájmu považuje jakýkoliv zásah Nájemce do předmětu nájmu, jeho součástí, příslušenství, případně společných částí domu, které ve svém důsledku mění hodnotu pronajaté věci. Změnou však pro účely tohoto článku nejsou opravy, které Nájemce provádí v souladu s čl. V, částí B, odst. 1 této Smlouvy na vlastní náklad bez nároku na vyrovnání zhodnocení pokud by jej oprava vyvolala.
3. **Nájemce může provádět jen takové změny předmětu nájmu, které předem Pronajímatel písemně odsouhlasí.** Pokud Nájemce provede změny, které se od písemného souhlasu odchyľují, platí pro účely této smlouvy, že změny nebyly odsouhlaseny jako celek.
4. V případě, že Nájemce provede změny bez předchozího písemného souhlasu, může po něm Pronajímatel požadovat uvedení změn do původního stavu. Nebude-li uvedení do původního stavu možné a hodnota předmětu nájmu se podle znaleckého posudku v důsledku této změny snížila, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku hodnoty znehodnocení. Je-li předmět nájmu naopak nedovolenými změnami zhodnocen, nemá Nájemce právo na žádnou náhradu.
5. Není-li sjednáno něco jiného, provádí Nájemce změny předmětu nájmu vždy na vlastní náklad. Pronajímatel může Nájemci udělit souhlas s odepisováním technického zhodnocení.
6. Došlo-li **písemně odsouhlasenou změnou** ke zhodnocení předmětu nájmu, má Nájemce právo na jeho náhradu jen v případě, že v souvislosti s tímto zhodnocením nedošlo zároveň k přiměřenému zvýšení nájemného nebo pokud nájemné nebylo předem stanoveno s ohledem na budoucí změny. Samotné zhodnocení zjišťuje určený znalec ke dni, kdy nájemní vztah skončil, tj. se zohledněním následné degradace provedených změn. Od zjištěné hodnoty se odečtou všechny slevy na nájemném, které Pronajímatel v souvislosti s prováděním změn Nájemci poskytl.
7. Výši zhodnocení prokazuje Nájemce znaleckým posudkem, přičemž pro Pronajímatele je závazný jen posudek soudního znalce ze seznamu prověřených znalců Pronajímatele.
8. Výsledná částka je splatná do 60 dnů od doručení příslušného znaleckého posudku Pronajímateli. Odepisuje-li Nájemce technické zhodnocení, nenastane splatnost dříve, než okamžikem, kdy Nájemce předá Pronajímateli podklady nutné pro úpravu hodnoty hmotného majetku v jeho majetkové evidenci a umožní mu případné pokračování v odpisech.
9. V případě, že nájemní vztah skončí bez zavinění Nájemce, má Nájemce právo na úhradu účelně vynaložených nákladů ve výši, kterou dosud nestačil odepsat nebo na náhradu zhodnocení podle odst. 6 tohoto článku pokud je jeho hodnota vyšší.

10. V případě, že nájemní vztah skončí bez zavinění Pronajímatele, včetně případů, kdy nájemní vztah ukončí Nájemce bez udání důvodu, nemá Nájemce právo na náhradu zhodnocení. Toto ustanovení se použije i v případě, že nájemní smlouvu za Nájemce ukončí ze stejných důvodů insolvenční správce.
11. Pronajímatel má právo požadovat na úhradu náhrady za zhodnocení, či náhrady účelně vynaložených nákladů, splátkový kalendář v případě, že pohledávka Nájemce přesahuje více než 4 miliony korun českých. V takovém případě se příslušná pohledávka rozloží do splátek až po dobu 5 let podle volby Pronajímatele.

V. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

A. Odevzdání předmětu nájmu do užívání

1. Předmět nájmu je v dispozici Nájemce. Jednotka č. 447/104 od 10. 09. 2001 a jednotka č. 447/105 od 09. 02. 2005.

B. Užívání předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v technickém stavu, který odpovídá minimálně stavu, v jakém mu byl na počátku nájemního vztahu předán. V případě potřeb oprav je Nájemce povinen svým nákladem provádět opravy v rozsahu, které určuje příloha č. 3 této smlouvy. V případě, že bude třeba oprav, které obstarává Pronajímatel, musí jej Nájemce o potřebě těchto oprav neprodleně písemně informovat a umožnit mu takové opravy provést. V opačném případě, je Nájemce odpovědný za škody způsobené tím, že taková oprava nemohla být provedena.
2. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě. Toto omezení se netýká ubytovacích služeb nebo takového druhu užívání, které je v souladu s účelem, za nímž je předmět nájmu pronajat.
3. V období posledních 3 měsíců trvání nájemního vztahu, příp. běží-li výpovědní lhůta, je Nájemce povinen umožnit prohlídku předmětu nájmu případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti Pronajímatele nebo jeho zástupce. Pronajímatel a tito zájemci však prohlídkami nesmí omezit nebo jakkoliv ohrozit činnost Nájemce a zároveň musí zachovávat pokyny Nájemce týkající se příslušných bezpečnostních a hygienických předpisů vztahujících se k provozu v předmětu nájmu.
4. Do 30 dní od podpisu této smlouvy se Nájemce zavazuje uzavřít na své náklady a svým jménem přiměřené pojištění pokrývající jeho odpovědnost za poškození či zničení předmětu nájmu nebo společných částí domu. Mohl-li by výkon práv dle této smlouvy ohrozit majetek Pronajímatele nebo třetích osob, je Nájemce povinen v téže lhůtě uzavřít pojištění odpovědnosti za škody způsobené svou provozní činností, popř. obdobné pojištění odpovědnosti. Pronajímatel za škody na vnitřním zařízení a součástech předmětu nájmu, jakož i na vybavení Nájemce v předmětu nájmu, neodpovídá.
5. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na předmětu nájmu v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v předmětu nájmu v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená na předmětu nájmu Nájemcem, jeho zaměstnanci či třetími osobami přítomnými v předmětu nájmu se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady.
6. Nájemce nesmí znečišťovat Dům a jeho okolí a skladovat v Domě a jeho okolí, mimo obvyklá místa k tomu určená žádná, předměty.
7. Nájemce svou činností v předmětu nájmu jakkoliv omezovat ostatní uživatele Domu, ani rušit noční klid (dobou nočního klidu se rozumí doba od 22:00 hodin do 6:00 hodin). Nájemce je

zároveň povinen zajistit, aby noční klid dodržovaly i osoby, kterým umožní předmět nájmu užívat. Tento požadavek je pro Pronajímatele natolik zásadní, že při jeho opakovaném porušení může ukončit nájemní smlouvu bez výpovědní doby nebo požadovat smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé opakované porušení uvedené povinnosti.

8. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy, které se vztahují na užívání předmětu nájmu. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na zaměstnance Nájemce a třetí osoby, kterým Nájemce umožní přístup do předmětu nájmu.
9. Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli písemně veškeré podstatné změny týkající se jeho osobních údajů, zejména změnu adresy jeho sídla, resp. místa podnikání, a popř. osoby, která je oprávněna za Nájemce jednat, a to nejpozději do 7 kalendářních dnů poté, kdy tato změna nastane.
10. Nájemce je oprávněn umístit své sídlo, resp. místo podnikání, na adresu Domu, v němž se předmět nájmu nachází, pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Tento souhlas lze udělit pouze Nájemci, a to na dobu trvání nájemního vztahu založeného touto nájemní smlouvou. Nájemce je povinen změnit sídlo, je-li na adrese předmětu nájmu, do 30 dnů ode dne skončení nájemního vztahu. V případě porušení této povinnosti ze strany Nájemce je Pronajímatel vedle požadavku na zjednání nápravy oprávněn uplatnit na Nájemci rovněž smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (*slovy: pět tisíc korun českých*) za každý byt i započatý týden prodlení se splněním této povinnosti. Za den splnění této povinnosti se považuje den, ke kterému byl proveden výmaz adresy Domu jako sídla Nájemce z obchodního, resp. živnostenského rejstříku. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody ve výši přesahující smluvní pokutu.
11. Nájemce je povinen při provozování své činnosti dodržovat mimo jiné veškeré povinnosti stanovené původcům odpadů platnou právní úpravou v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s odpady.

C. Kontrola a sankce

1. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu, a to po předchozím oznámení Nájemci a za jeho přítomnosti. Nájemce je povinen Pronajímateli kontrolu umožnit.
2. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci za každé jednotlivé porušení některé z povinností uvedených v tomto článku smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (*slovy: pět tisíc korun českých*).

VI. DOBA TRVÁNÍ A MOŽNOSTI UKONČENÍ SMLOUVY

A. Doba nájmu

1. Nájem předmětu nájmu se sjednává na dobu **určitou, a to do 31. 05. 2028.**
2. Tato smlouva může být ukončena pouze:
 - (i) na základě písemné dohody obou smluvních stran;
 - (ii) výpovědí některé smluvní strany; nebo
 - (iii) odstoupením jedné ze smluvních stran pro některý z důvodů uvedených výhradně v této smlouvě.

V případě úmrtí Nájemce nájemní smlouva nepřechází na jeho dědice. V případě zániku Nájemce tato smlouva bez souhlasu Pronajímatele nepřechází na jeho právní nástupce.

3. Doba nájmu může být na žádost nájemce prodloužena o dalších 5 let, pokud Nájemce nárok na její prodloužení uplatní v době 6 měsíců až 1 měsíc před skončením doby nájmu uplynutím sjednané doby. Pronajímatel může prodloužení nájemní smlouvy odmítnout z důvodu, pro který by jinak mohl nájemní smlouvu ukončit výpovědí.

-
4. Nájemce je oprávněn jednat s Pronajímatelem o prodloužení doby nájmu i po uplynutí doby nájmu prodloužené v rámci opce. Pronajímatel při tom zohlední investice nájemce do předmětu nájmu a skutečným možnostem, které nájemci umožňovaly jejich návratnost.

B. Výpověď

1. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:

- (i) **Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou** a tento rozpor neodstraní ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k jeho odstranění;
- (ii) **Nájemce je o více než 1 měsíc v prodlení** se zaplacením nájemného, zálohy na služby, nedoplatku z vyúčtování záloh nebo smluvní pokuty udělené na základě této smlouvy a dlužnou částku Pronajímateli neuhradí ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k zaplacení;
- (iii) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění Pronajímatele **hrubě porušují klid nebo porušují svou povinnost neznečišťovat dům a jeho okolí** a tohoto svého jednání se nezdrží ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele nebo nezjednájí přiměřenou náhradu;
- (iv) bylo pravomocně rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež dlouhodobě brání užívání předmětu nájmu;
- (v) Nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a toto své porušení smlouvy neodstraní ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k jeho odstranění;
- (vi) Nájemce ztratí oprávnění k provozování činností, za jejichž účelem byl předmět nájmu pronajat,
- (vii) Nájemce změnil v provozovně, umístěné v předmětu nájmu předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo předmět nájmu užívá v rozporu se sjednaným účelem nájmu;
- (viii) Nájemce prodal část podniku třetí osobě a tato část se týká předmětu nájmu, a to do 2 měsíců od okamžiku, kdy se o takové skutečnosti Pronajímatel dozvěděl.
- (ix) se Pronajímatel dozví, že se bez jeho souhlasu změnilly subjekty, které jsou vůči Nájemci v postavení osoby ovládající ve smyslu ustanovení § 74 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, a to do 30 dnů ode dne, kdy se o takové změně dozví.

2. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže

- (i) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal;
- (ii) předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce objektivně nezpůsobilý ke smluvenému užívání
- (iii) Pronajímatel i přes písemné upozornění Nájemce hrubě porušuje své povinnosti dohodnuté v této smlouvě.

3. Ve výpovědi musí být uveden její důvod.

4. V případě výpovědi některé smluvní strany skončí nájem předmětu nájmu uplynutím výpovědní lhůty, přičemž **výpovědní lhůta** činí pro obě smluvní strany 3 měsíce a začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. **Pouze v případě, že je nájemní smlouva vypovídána z důvodu uvedeného v čl. 6 část B odst. 1 bod (ii.), čl. 7 část B. odst. 1 bod (viii.) nebo čl. 6 část B odst. 2 bod ii. této smlouvy je výpovědní lhůta 1 měsíc.**

C. Odstoupení

1. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit pouze v případě, že
 - (i) nedojde ve stanoveném termínu k fyzickému převzetí předmětu nájmu ze strany Nájemce
 - (ii) Nájemce provede v předmětu nájmu stavební změny v rozporu s článkem IV. této smlouvy.
 - (iii) Nájemce odvolá zmocnění dle čl. VI. část D odst. 2 této smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že ze své vůle pozbude způsobilost k provozování činnosti, kterou podle této smlouvy má v předmětu nájmu provozovat. V tomto případě je však povinen zaplatit pronajímateli odstupné ve výši 60% ročního nájemného podle této smlouvy.
3. Účinky odstoupení dle této části smlouvy nastávají dnem doručení písemného a odůvodněného oznámení o odstoupení od smlouvy Nájemci.

D. Vykližení a předání předmětu nájmu

1. Ke dni skončení nájmu předmětu nájmu je Nájemce povinen předat jej vyklizený Pronajímateli v řádném stavu pouze s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání bude sepsán předávací protokol.
2. Pokud Nájemce po skončení nájemního vztahu řádně nepředá vyklizený předmět nájmu Pronajímateli do 10 dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění Nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení předmětu nájmu svépomocí, a to na náklady Nájemce. V takovém případě tedy Pronajímatel nejprve Nájemce písemně vyzve k vyklizení předmětu nájmu v náhradním termínu (příčemž tento náhradní termín bude stanoven nejméně 5 dnů po dni, kdy byla výzva k vyklizení předána k poštovní přepravě za účelem jejího doručení Nájemci). Pokud Nájemce ani v tomto náhradním termínu předmět nájmu sám nevyklidí a řádně Pronajímateli nepředá, **je Pronajímatel Nájemcem zmocněn předmět nájmu sám vyklidit a movité věci Nájemce umístit po dobu minimálně 30 dnů v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady Nájemce.** S tímto výše uvedeným postupem Nájemce výslovně souhlasí a Pronajímatele za těchto okolností k vyklizení zmocňuje, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Výpověď tohoto zmocnění je důvodem pro okamžité odstoupení Pronajímatele od této smlouvy. **Pronajímatel je povinen Nájemci oznámit, kde byly jeho věci uskladněny a určit vhodnou lhůtu pro jejich vyzvednutí.**
3. V případě, že si Nájemce uskladněné věci nevyzvedne v určené lhůtě, je Pronajímatel bez dalšího oprávněn tyto věci vhodným způsobem prodat.
4. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu Pronajímateli uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (*slovy: pět tisíc korun českých*) za každý byt i započatý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu Pronajímateli. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody nebo vydání náhrady bezdůvodného obohacení.

VII. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Osobou pověřenou k provádění kontrol plnění jednotlivých ustanovení smlouvy ze strany Pronajímatele je pracovník odboru technické a majetkové správy Úřadu městské části Praha 1, tel. 221 097 548 nebo 221 097 549.
2. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této smlouvy platí následující ujednání: smluvní strany si budou doručovat písemnosti na jejich adresu datové schránky ve smyslu zákona č. 300/2008 Sb., nemá-li smluvní strana tuto datovou schránku, pak na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí změnu adresy sídla, místa podnikání či bydliště. Nájemci se kromě toho může doručovat i do jeho provozovny, umístěné v předmětu nájmu, k rukám odpovědného zástupce (§ 11 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů). Nevyzvedne-li si Nájemce zásilku, nebo nepodaří-li

se mu zásilku doručit na adresu tak, jak je shora uvedeno, považuje se den vrácení zásilky odesílateli za den, kdy byla Nájemci doručena.

3. Pokud je v této smlouvě dohodnuto, že některá povinnost nebo uplatnění práva vyžaduje písemnou formu, je taková forma dodržena i v případě, že bude provedena elektronicky a bude možné její doručení prokázat.
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 1, která může být veřejně přístupná, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a udělují svolení k jejich zveřejnění v centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 1 bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné, neúčinné anebo nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná, účinná a vymahatelná. Smluvní strany se zavazují nahradit takové neplatné, neúčinné anebo nevymahatelné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným, účinným a vymahatelným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu původního neplatného, neúčinného anebo nevymahatelného ustanovení, a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy. Smluvní strany jsou povinny zajistit na uvedených doručovacích adresát příjem listovních zásilek.
6. Součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1: Půdorysný plán předmětu nájmu
Příloha č. 2: Plnění spojená s nájmem a způsob jejich úhrady
Příloha č. 3: Údržba a opravy předmětu nájmu
Příloha č. 4: Potvrzení o uveřejnění v registru smluv – volná příloha
7. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2016 Sb., o registru smluv, provede Pronajímatel.
8. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem této smlouvy oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž jeden stejnopis obdrží Nájemce a jeden Pronajímatel.
10. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že byla sepsána na základě jejich svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že proti ní nemají námitek, což stvrzují níže svými vlastnoručními podpisy.
11. Pronajímatel osvědčuje, že na jeho straně byly splněny všechny podmínky zákona č. 131/2000 Sb., o hl. městě Praze, které jsou nezbytné k tomu, aby tato smlouva nabyla platnosti.

V Praze dne:

V Praze dne:



16. 5. 2018

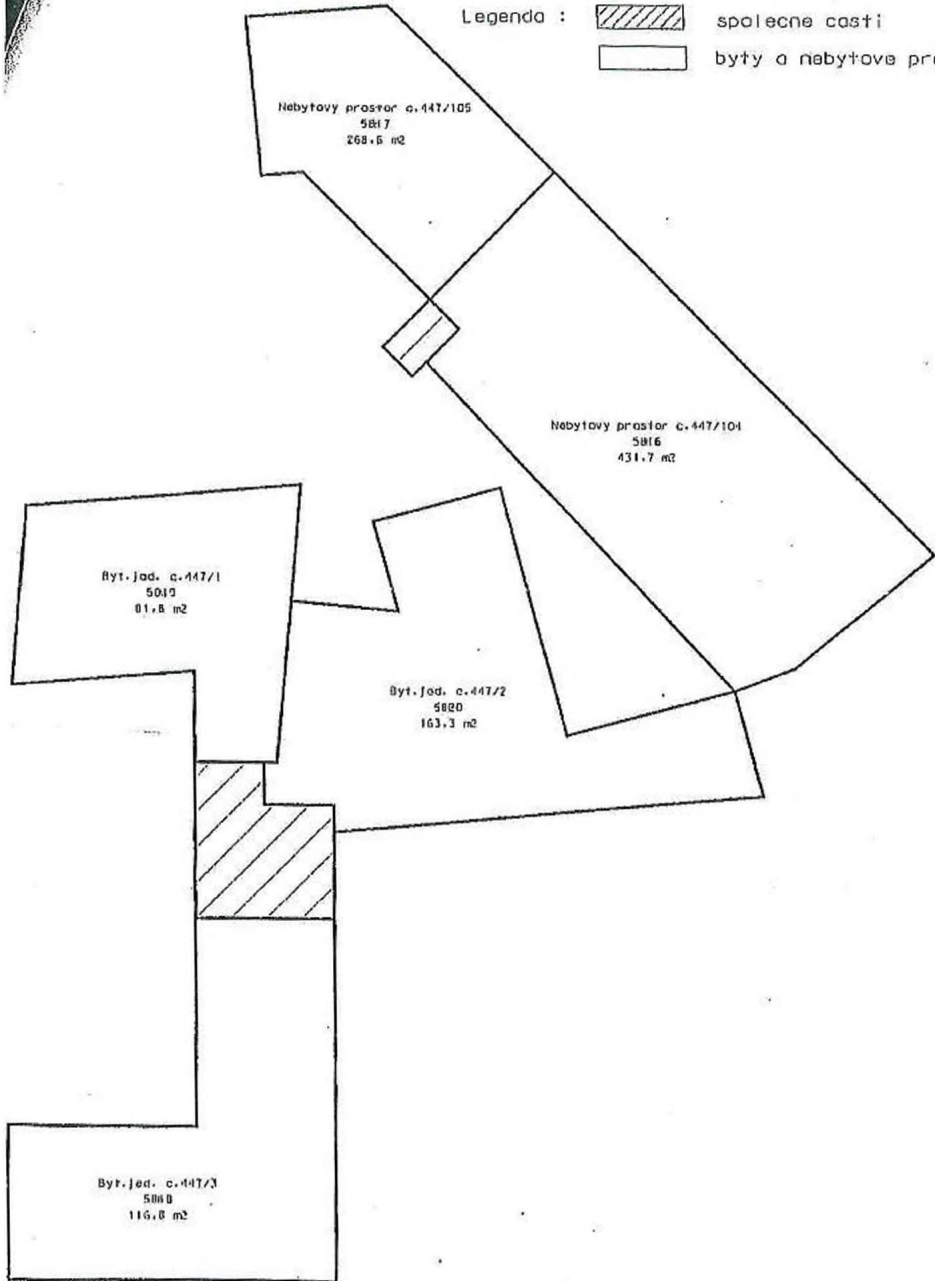
Městská část Praha 1
Ing. Oldřich Lomecký, starosta
Pronajímatel

Ing. Martin Sladký, jednatel
Nájemce

Priloha c.1



Plán 2.nadzemního podlaží budovy Jiřská čp.447, obec Praha, k.u.Stare Mesto

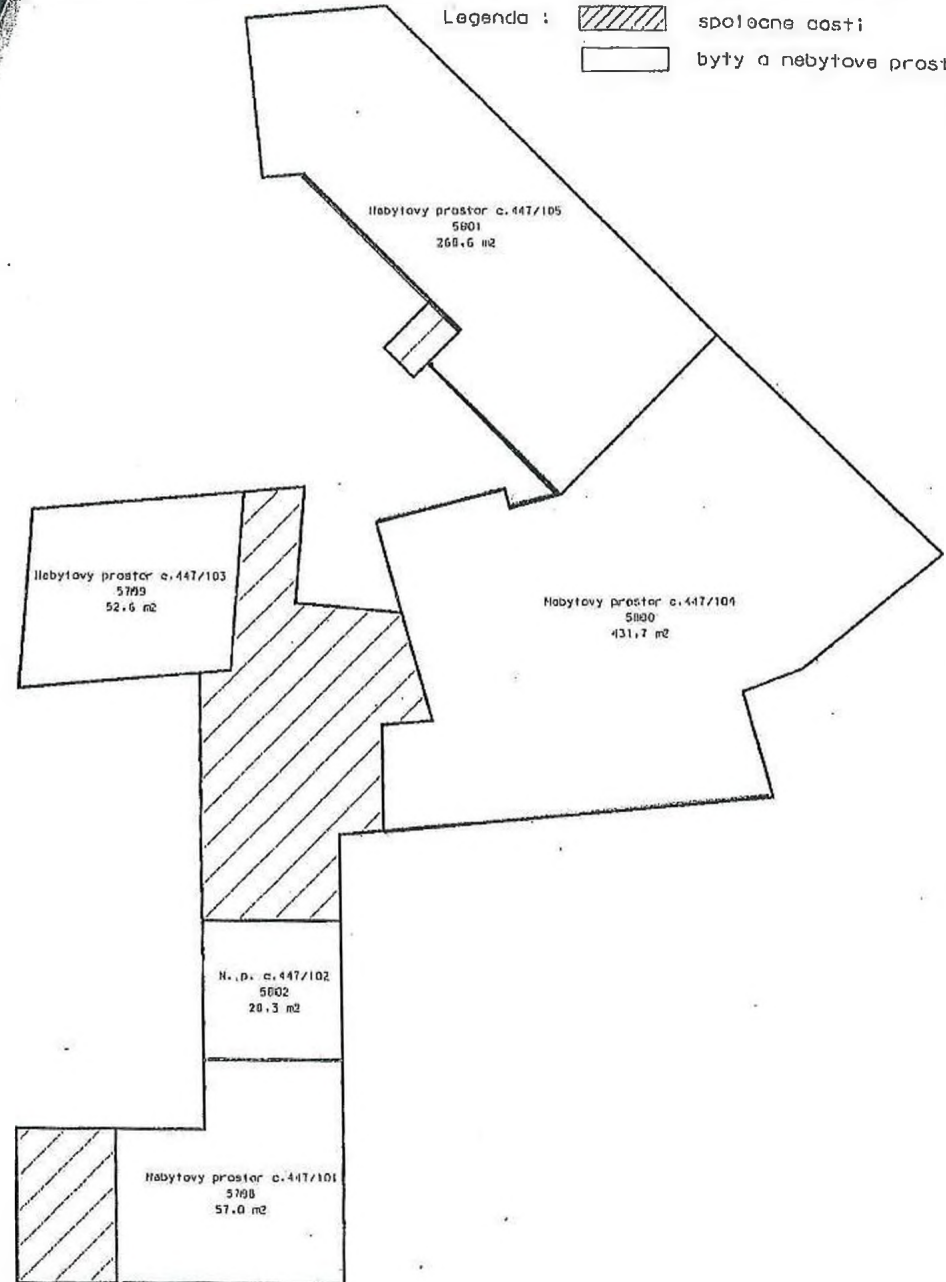
Legenda :  společne casti
 byty a nebytove prostory



Priloha c.1

Plán 1.nadzemního podlaží budovy Jiřská čp.447, obec Praha, k.u.Stare Mesto

Legenda :  společne casti
 byty a nebytove prostory



Priloha c.1

Plnění poskytovaná spolu s nájmem nebytového prostoru

I. Výčet plnění poskytovaných spolu s nájmem nebytového prostoru (služby)

1. Pronajímatel v souladu s částí B čl. III nájemní smlouvy stanovuje tyto zálohy za úhradu plnění poskytovaných spolu s nájmem:

Druh plnění	Měsíční záloha sjednaná při podpisu smlouvy
Vodné a stočné	1000,- Kč
Vytápění	
Dodávka teplé užitkové vody	
Úklid společných prostor domu	240,- Kč
Odvoz tuhého domovního odpadu	
Provoz Výtahu	
Dodávka elektrické energie ve společných prostorách domu	160,- Kč
Kontrola a čištění komínů	
Společná TV a rozhlasová anténa	
Celkem záloha za služby:	1400,- Kč

II. Pravidla pro rozúčtování služeb

1. Pronajímatel pro rozúčtování použije cenu služby sjednanou s dodavatelem služby, maximálně však cenu obvyklou v místě a čase plnění zjištěnou podle jiného právního předpisu.
2. Ceny služeb se rozúčtují na jednotlivé nájemce podle obecně závazného předpisu a v souladu s metodikou používanou Společenstvím vlastníků jednotek pokud v domě vzniklo. Ceny služeb, pro které není způsob rozúčtování takto stanoven, se rozúčtují na základě dohody mezi pronajímatelem a dvoutřetinovou většinou nájemců v domě. **Nedojde-li k dohodě, rozúčtují se ceny služeb podle podlahových ploch bytů.**
3. Výše zálohy na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním nebytové jednotky se stanoví dohodou s nájemcem. **Nedohodnou-li se, účtuje pronajímatel nájemci měsíční zálohy za jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, nebo z ceny odvozené z předpokládaných cen běžného roku, jestliže některé služby v uplynulém období nebyly placeny nebo poskytovány.**
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranným písemným oznámením upravit výši záloh, zejména v případě, že dojde ke zvýšení cen služeb, jejich kvality anebo ke zvýšené či snížené spotřebě ze strany Nájemce.
5. Měsíční zálohu ve výši změněné podle odstavce 5 může pronajímatel požadovat nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po písemném oznámení nové výše zálohy nájemci. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení nedojde.
6. Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen doložit cenu jednotlivých služeb, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování podle této položky.

PROVÁDĚNÍ A ÚHRADA ÚDRŽBY A OPRAV

- Nájemce nese veškeré náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu.
 - **Běžnou údržbou** Nebytového prostoru se rozumí zejména malování Nebytového prostoru, včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah a obkladů stěn, údržba a čištění zařizovacích předmětů, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a obnova vnitřních nátěrů.

 - Podle věcného vymezení se za **drobné opravy** považují:
 - opravy nášlapných vrstev podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;
 - opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
 - výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů včetně elektrických zámků;
 - výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Nebytový prostor;
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuků;
 - opravy měřičů tepla a teplé vody.
- Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, vaříčů, kuchyňských linek, vestavěných skříní apod. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy uzavíracích a regulačních armatur. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí výše uvedených stavebních dílů, zařizovacích předmětů a technických zařízení.

POVINNOSTI NÁJEMCŮ NEBYTOVÝCH PROSTOR

- Opravy a údržba Nebytového prostoru musí být provedena tak, aby nezasáhla rušivě tvarem, barvou či jinými prvky do vnějšího vzhledu Domu a byl tak zachován jednotný pohled do fasády domů.