

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů a na základě usnesení 22. zasedání Rady městské části Praha 4 č. 22R-1129/2014 ze dne 19.8.2014 a na základě usnesení 21. zasedání Zastupitelstva městské části Praha 4 č. 21Z-5/2014 ze dne 27.8.2014

I. Smluvní strany

1. městská část Praha 4

zastoupená: Pavlem Caldrem, starostou městské části Praha 4
 se sídlem: Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4
 IČ: 00063584
 DIČ: CZ00063584
 bank. spojení:
 č. účtu:
 email:
 ID DS: ergbr17
 (dále jen pronajímatel)

a

2. Zemský pivovar, s.r.o.

jednající: Pavel Prchal, jednatel
 John Joseph Vax, jednatel
 se sídlem:
 IČ: 020 40 344
 DIČ: CZ02040344
 bank. spojení:
 číslo účtu:
 email:
 ID DS: c82q2j
 (dále jen nájemce)

II. Úvodní ustanovení

2.1. Nemovitosti, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, přešly dle zákona č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, do vlastnictví hl.m. Prahy a na základě zákona o hl. m. Praze (zákon č. 131/2000 Sb. v pl. znění) a Statutu hl. m. Prahy (vyhláška hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb. HMP v pl. znění) byly svěřeny do správy městské části Praha 4. Pronajímatel prohlašuje, že při nakládání se svěřeným majetkem vykonává všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhoduje, s výjimkou § 18 vyhl. č. 55/2000 Sb. HMP (Statut HMP), o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu.

2.2. Pronajímatel prohlašuje, že žádná jiná osoba nemá k předmětu nájmu takové právo, které by rušilo, či mohlo rušit, nájemce v užívání předmětu nájmu.

2.3. Záměr pronájmu nemovitostí uvedených v čl. III. odst. 3.1. této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce od 4.12.2013 do 2.1.2014 pod pořadovým číslem ZP NO 263/13, čímž byly splněny veškeré zákonné podmínky pro uzavření této smlouvy.

2.4. Nájemce prohlašuje, že do budoucna nevyklučuje svou transformaci na jinou právní formu, zejména na akciovou společnost. Pronajímatel potvrzuje, že uvedené nebude mít na smysl této smlouvy a její podstatu jakýkoliv vliv.

III. Předmět nájmu

3.1. Předmětem nájmu jsou nemovitosti – pozemek parc.č. 1769/1 o výměře 2 771 m², zastavěná plocha a nádvoří, památkově chráněné území, zastavěný bytovým domem č.p. 44, Jiskrova č.or. 6 v Praze 4, dále pozemek parc.č. 1765/18 o výměře 89 m², zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, památkově chráněné území a pozemek parc.č. 1770/2 o výměře 54 m², ostatní plocha, jiná plocha, památkově chráněné území, všechny zapsané Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, katastrálním pracovištěm Praha, na LV 1956 pro k.ú. Braník a obec Prahu (dále též „předmět nájmu“).

3.2. Předmět nájmu je nemovitá kulturní památka zapsaná v ústředním seznamu kulturních památek vedeném Ministerstvem kultury České republiky pod č. rejstříku 40279/1-1348.

3.3. Předmět nájmu je aktuálně ve stavu nezpůsobilém smluvenému užívání a účelu nájmu. Nájemce prohlašuje, že mu je současný stav předmětu nájmu znám a že si jej prohlédl. Tento stav je pak zohledněn v podmínkách nájemního vztahu níže.

IV. Účel nájmu

4.1. Předmět nájmu je touto smlouvou přenechán nájemci k užívání s tím, že po provedených stavebních úpravách na náklad nájemce (rekonstrukci) a změně stavebně-technického účelu užívání bude předmět nájmu nájemcem, event. zčásti též podnájemcem či podnájemci, provozován jako pivovar dále jako provozovna restaurace, včetně celoroční zahradní restaurace, a dále jako hotel k poskytování ubytovacích služeb včetně doplňkových hotelových služeb typu wellness a dále též jako prodejny potravinářského charakteru a služeb souvisejících s účelem nájmu dle této smlouvy.

4.2. Současný stavebně technický účel užívání je bytový dům. Budoucí stavebně technický účel užívání po provedení předpokládané rekonstrukce bude pivovar, restaurace, hotel a wellness, eventuelně jiný účel uvedený v čl. 4.1.

4.3. Předmět podnikání, k jehož výkonu je předmět nájmu v budoucnu určen: pivovar, restaurace, hotel, wellness, eventuelně další předměty uvedené v čl. 4.1.

4.4. Nájemce je oprávněn k výkonu podnikatelské činnosti v dotčeném oboru – živnosti řemeslné – pivovarnictví a sladovnictví na základě živnostenského listu, který je přílohou č. 3 této smlouvy.

4.5. Smluvní strany se dohodly, že každá změna předmětu podnikání v předmětu nájmu je považována za změnu, která ovlivní podstatným způsobem využití předmětu nájmu a nájemce je povinen oznámit ji předem pronajímateli. Souhlasu pronajímatele s takovou změnou je třeba pouze v případě, že se bude jednat o obor podnikání mimo rámec uvedený v čl. 4.1., tedy obor nijak nesouvisející s předpokládaným účelem využití předmětu nájmu.

4.6. Předmět nájmu je pronajímatelem přenecháván ve stavu nezpůsobilém smluvenému užívání a účelu nájmu. Nájemce se zavazuje uvést předmět nájmu do stavu způsobilého (předpokládanému) smluvenému užívání a účelu nájmu svým nákladem za podmínek uvedených v této smlouvě v souladu s objemovou studií tvořící přílohu č. 4 této smlouvy, a to nejpozději do 5ti let (slovy: pěti let) od data podpisu této smlouvy.

4.7. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu, a že předmět nájmu v tomto stavu za níže stanovených podmínek do nájmu přijímá.

4.8. Smluvní strany se zavazují k předání předmětu nájmu v termínu dle jejich dohody, nejpozději do 20 dnů od podpisu této smlouvy. O předání předmětu nájmu do užívání bude smluvními stranami pořízen písemný protokol, podepsaný zástupci smluvních stran, který se stane nedílnou přílohou této smlouvy. Neposkytne-li kterákoliv ze stran potřebnou součinnost k předání předmětu nájmu, tedy se

v dotčený termín k předání a převzetí předmětu nájmu bez předchozího písemného sdělení (omluvy) nedostaví, má se za to, že předmět nájmu byl v dohodnutý termín předán.

4.9. Pronajímatel bere na vědomí, že s ohledem na rozličnost zamýšlených jednotlivých oborů podnikání v předmětu nájmu je předpoklad, že tyto předměty nebudou všechny provozovány nájemcem, nýbrž třetími subjekty. Nájemce je povinen před uzavřením podnájemní smlouvy k části resp. částem předmětu nájmu oznámit pronajímateli, s kterým subjektem hodlá uzavřít podnájemní smlouvu a jakou činnost bude podnájemce v předmětu podnájmu vyvíjet. Pronajímatel má právo v případě, že činnost podnájemce nebude v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy odmítnout tohoto podnájemce. Pokud pronajímatel neodmítne podnájemce do třiceti dnů od doručení oznámení nájemce dle tohoto odstavce, má se zato, že s podnájemcem souhlasí. Nájemce se na žádost pronajímatele zavazuje identifikační údaje podnájemce sdělit. Případný podnájem však nemá vliv na odpovědnost nájemce za předmět nájmu dle této smlouvy.

V. Nájemné

5.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za nájemné ve výši:

1. **130 Kč** (slovy: jedno sto třicet korun českých) bez DPH/m²/měsíc za zastavěnou část pozemku parc. č. 1769/1 o výměře 1 750 m², tj. 227.500 Kč bez DPH/měsíc;

2. **65 Kč** (slovy: šedesát pět korun českých) bez DPH/m²/měsíc za nezastavěnou část pozemku parc. č. 1769/1 o výměře 1 021 m², za pozemek parc. č. 1770/2 o výměře 54 m², ostatní plocha, jiná plocha a za pozemek parc. č. 1765/18 o výměře 89 m², tj. 75.660 Kč bez DPH/měsíc;

3. Celkové měsíční nájemné (součet bodu 1. a 2.) činí **303.160 Kč bez DPH**.

4. U nájemného se uplatňuje DPH.

5.2. Smluvní strany se s ohledem na ujednání odst. 4.6. čl. IV. této smlouvy dohodly na následující ceně z nájemného po slevě z nájemného uvedeného shora v odst. 5.1.:

1.

Doba trvání nájmu počítaná pro účely úhrad nájemného od prvního dne měsíce následujícího po dni předání předmětu nájmu nájemci:	Předpis nájemného v Kč bez DPH za celkové období dle 1. sloupce:	Sleva v Kč bez DPH za celkové období dle 1. sloupce:	Nájem k zaplacení v Kč bez DPH za celkové období dle 1. sloupce:	Měsíční nájemné v Kč bez DPH platné pro období dle 1. sloupce:
1.-5. rok	18 189 600 Kč	18 189 418,10 Kč	181,90 Kč	3,03 Kč
6.-15. rok	36 379 200 Kč	32 741 280,00 Kč	3 637 920,00 Kč	30 316,00 Kč
16.-25. rok	36 379 200 Kč	29 103 360,00 Kč	7 275 840,00 Kč	60 632,00 Kč
26.-35. rok	36 379 200 Kč	25 465 440,00 Kč	10 913 760,00 Kč	90 948,00 Kč
36.-45. rok	36 379 200 Kč	20 008 560,00 Kč	16 370 640,00 Kč	136 422,00 Kč
46.-49. rok	14 551 680 Kč	5 238 604,80 Kč	9 313 075,20 Kč	194 022,40 Kč
50. rok	3 637 920 Kč	1 253 263,44 Kč	2 384 656,56 Kč	198 721,38 Kč

CELKEM	181 896 000 Kč	131 999 926,30 Kč	49 896 073,66 Kč	
---------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--

Celkem bude za dobu prvních 50 let nájemního poměru uhrazeno na nájemném: 49,896.073,66 Kč bez DPH.

2. Smluvní strany se tímto dohodly, že pokud nájemce obdrží dotaci na stavební úpravy předmětu nájmu z fondů Evropské unie či jiným způsobem z jiných veřejných prostředků, snižuje se shora uvedená sleva z nájemného o tuto dotaci. Nájemce je povinen obdržení dotace a její výši oznámit pronajímateli do 30ti dnů po obdržení dotace. Bude proveden přepočítání slevy z nájemného dle bodu 1. článku V. odst. 5.1. této smlouvy a nájemce bude povinen hradit nově vypočtené nájemné počínaje měsícem následujícím po dni doručení oznámení pronajímatele o přepočtu nájemného.

3. Smluvní strany se tímto dohodly, že počínaje 51. rokem nájmu bude nájemce hradit nájemné ve výši obvyklé v čase a místě s přihlédnutím k tomu, že předmět nájmu slouží k podnikání nájemce. Výše nájemného bude vyčíslena v dodatku k této nájemní smlouvě.

5.3. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné měsíčně, vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za nějž nájemné platí, na účet uvedený v odst. 5.4. smlouvy, počínaje měsícem následujícím po dni předání předmětu nájmu dle této smlouvy.

5.4. Platby nájemného za pronajatý předmět nájmu je nájemce povinen poukazovat bezhotovostně na účet č.: _____, var. symbol: _____. Zaplacením se rozumí připsání na účet.

5.5. V případě nesplnění povinnosti platit nájemné řádně a včas je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 0,5 % z dlužného nájemného, kterou může pronajímatel uplatnit za každý započatý kalendářní den prodlení s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno. Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu.

5.6. Neurčí-li nájemce v případě placení peněžitého dluhu jinak, započte pronajímatel plnění nájemce na nejdříve splatnou jistinu. Nebudou-li plněním vyrovnány v plné výši všechny stejně splatné jistiny, započte pronajímatel plnění na tyto jistiny poměrně rovným dílem. Teprve po zápočtu na jistinu započte pronajímatel plnění rovným dílem na úroky z prodlení a až následně na náklady spojené s uplatněním pohledávky.

5.7. Celkový nájem zaplacení dle odst. 5.2 toho článku je sjednán za podmínky vložení nákladů nájemce na stavební rekonstrukci předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu dle nájemní smlouvy v předpokládané výši minimálně 131,999.926,30 Kč bez DPH. V případě, že nájemcem prokázané náklady vložené do stavební rekonstrukce předmětu nájmu budou nižší, bude nájemné zvýšeno úměrně ke snížení těchto nákladů.

VI. Doba nájmu a skončení nájmu

6.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

6.2. Smluvní vztah zaniká:

- a) dohodou smluvních stran,
- b) výpovědí,
- c) zánikem předmětu nájmu,
- d) odstoupením od smlouvy,
- e) splněním rozvazovací podmínky
- f) výpovědí v případě nedohody na výši nájemného po uplynutí prvních 50ti let nájmu.

6.3. Nájemce může tuto smlouvu v době prvních 50ti let ode dne jejího podpisu oběma smluvními stranami písemně vypovědět, pouze v případě, že:

- a) ztratil způsobilost k podnikání, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat,
- b) mu pronajímatel neudělí souhlas pro stavební úpravy nezbytné k provozování předmětu podnikání předvídaného touto smlouvou dle čl. IV. odst. 4.1.,
- c) nastane-li některá ze skutečností uvedených v čl. VIII. odst. 8.11. této smlouvy v první souvětí.

6.4. Pronajímatel může tuto smlouvu v době prvních 50ti let ode dne jejího podpisu oběma smluvními stranami písemně vypovědět pouze v případě, že:

- a) nájemce neplatí řádně a včas nájemné;
- b) bude nájemce v souvislosti s provozováním předmětu podnikání v předmětu nájmu pravomocně odsouzen a shledán vinným úmyslnou trestnou činností;
- c) pokud předmět nájmu užívá k jinému účelu, než je uvedeno v čl. IV. odst. 4.1. této smlouvy, nebo
- d) pokud nájemce užívá předmět nájmu způsobem, jímž je poškozována statika, vážně ohrožovány sousední objekty, či vážně ohroženo přílehlé veřejné prostranství a ani přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi nezjedná do 30 dnů od doručení výzvy nápravu;
- e) pokud nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu nebo provádí stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele a ani přes písemnou výzvu nezjednal nápravu do 30 dnů od doručení této výzvy;
- f) nájemce nesplní kteroukoliv z povinností sjednaných v čl. V. odst. 5.2., bod 2. této smlouvy;
- g) nájemce neoznámí pronajímateli dle čl. IV. odst. 4.9. této smlouvy, se kterým subjektem hodlá uzavřít podnájemní smlouvu a jakou činnost bude podnájemce v předmětu podnájmu vyvíjet, nebo uzavřen podnájemní smlouvu s podnájemcem, kterého pronajímatel odmítne;
- h) nájemce je povinen prokázat finanční schopnost k provedení stavebních úprav, resp. rekonstrukce předmětu nájmu před zahájením vlastní stavební rekonstrukce dle čl. X. odst. 10.12. této smlouvy;
- ch) nájemce nezahájí rekonstrukci předmětu nájmu ani do 2 let od podpisu této smlouvy (ve smyslu ujednání čl. VIII. odst. 8.1. této smlouvy);
- i) nastane-li, kterákoliv skutečnost uvedená v čl. VIII. odst. 8.11. této smlouvy;
- j) nájemce nedokončí stavební úpravy předmětu nájmu ve lhůtě sjednané dle čl. VIII. odst. 8.12. této nájemní smlouvy.

V případě, že pronajímatel zjistí porušení některého z ustanovení čl. VI. odst. 6.4. této smlouvy ze strany nájemce, schvaluje výpověď nájmu Zastupitelstvo městské části Praha 4. V takovém případě bude postupováno následujícím způsobem:

- a) odbor Úřadu městské části Praha 4, příslušný ke správě majetku (v současné době odbor obecního majetku), písemně oznámí doručením do vlastních rukou statutárního orgánu nájemce zjištěné porušení povinnosti nájemce a vyzve nájemce k nápravě ve lhůtě 10ti dnů.
- b) v případě, že nedojde ze strany nájemce k nápravě ve lhůtě uvedené pod písm. a) a ani nájemce v této lhůtě nevstoupí se shora uvedeným odborem pronajímatele v jednání o případném prodloužení uvedené lhůty podle charakteru zjištěné závady, tak tento odbor zpracuje návrh pro zasedání Rady městské části Praha 4 k podání výpovědi nájmu. Tento návrh Rada městské části Praha 4 projedná na svém nejbližším zasedání a rozhodne-li tak, předloží návrh ke schválení k výpovědi nájmu Zastupitelstvu městské části Praha 4 na jeho nejbližším zasedání. Pokud tento orgán výpověď nájmu schválí, bude výpověď nájmu neprodleně zaslána nájemci, resp. do vlastních rukou statutárnímu orgánu nájemce.

6.5. V případě výpovědi dle ujednání odstavce 6.3. tohoto článku smlouvy je výpovědní doba tříměsíční a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

6.6. Nájemce může mimo shora uvedené smlouvu vypovědět, pokud třetí osoba uplatňuje vlastnické nebo jiné právo k předmětu nájmu nebo žádá vyklizení předmětu nájmu a pronajímatel i přes písemnou žádost nájemce neposkytne nájemci ochranu k nerušenému užívání předmětu nájmu. V takovém případě končí nájemní vztah ke konci kalendářního měsíce, v němž byla výpověď pronajímateli doručena. Vznikne-li tímto postupem pronajímatele nájemci škoda, má právo na její náhradu.

6.7. Strana, která nájem vypoví, není povinna poskytnout druhé straně odstupné.

6.8. Smlouva zanikne v případě, že soud vydá pravomocné rozhodnutí o úpadku nájemce. Smlouva zanikne ke dni právní moci takového rozhodnutí (tj. splněním rozvazovací podmínky).

6.9. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájemního poměru ve stavu, který umožňuje řádné užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději do 30ti dnů od skončení nájemního vztahu, jinak se sjednává smluvní pokuta ve výši 100 Kč za každý den prodlení (maximálně však do výše 10.000 Kč) až do vyklizení, aniž je dotčeno právo na náhradu škody.

6.10. Nájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě 30 dnů od skončení nájemního poměru neposkytne nájemce pronajímateli nezbytnou součinnost k předání předmětu nájmu dle předchozího odstavce, je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a protokolárně jej převzít při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci.

6.11. Smluvní strany vylučují obnovení nájmu v případě pokračování užívání předmětu nájmu nájemcem po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k odevzdání předmětu nájmu.

6.12. Smluvní strany vylučují poskytnutí náhrady nájemci za převzetí zákaznické základny vybudované nájemcem, neboť při skončení nájmu taková výhoda nepodnikajícímu pronajímateli nevznikne.

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

7.1. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu, pokud se nebude jednat o odstranění důsledků mimořádných situací, jako jsou živelní pohromy, apod., které nebude moci nájemce odstranit v rámci provádění obvyklé údržby a drobných oprav předmětu nájmu a dále vyjma případu výkonu oprávnění z věcného břemene.

7.2. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do předmětu nájmu, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukcích a opravách předmětu nájmu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu. Maximální smluvní pokuta je do výše 10.000 Kč.

7.3. Pronajímatel (nebo jiná jím pověřená osoba) je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly strpět. Záměr provést kontrolu v předmětu nájmu je pronajímatel povinen nájemci oznámit alespoň 5 pracovních dnů předem; v opačném případě není nájemce povinen pronajímatele do předmětu nájmu vpustit. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu.

7.4. Nájemce je oprávněn umístit v předmětu nájmu své technické vybavení i speciální kusy nábytku při dodržení platných norem a kolaudačního rozhodnutí. Pronajímatel však neodpovídá za případné poškození, odcizení nebo ztrátu, jakož i jiné škody na majetku nájemce či podnájemců umístěném v předmětu nájmu. Pojistnou smlouvu na pojištění svého majetku v předmětu nájmu uzavře nájemce, event. podnájemci. Pronajímatel nebude v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.

7.5. Nájemce je povinen užívat a provozovat předmět nájmu pouze ke smluvenému účelu a předmětu podnikání v souladu s příslušným kolaudačním rozhodnutím, udržovat předmět nájmu vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je odpovědný za úklid přístupových cest k předmětu nájmu a přilehlých chodníků, pokud se nalézají na pronajatých pozemcích, včetně úklidu sněhu a posypu, a to způsobem obvyklým a přiměřeným pro předmět nájmu. Nájemce je povinen v této souvislosti dodržovat veškeré

právní a jiné předpisy, zejména požární, bezpečnostní a hygienické. Provoz předmětu nájmu nesmí nad míru přiměřenou k poměrům rušit výkon práv vlastníků či uživatelů sousedních nemovitostí. Odpovědnost za dodržování všech právních předpisů vztahujících se k užívání a provozu předmětu nájmu nese nájemce.

7.6. Smluvní strany se dohodly, že s výjimkou ujednání čl. VII. odst. 7.11. této smlouvy je nájemce povinen na své náklady zajišťovat či provádět obvyklou údržbu předmětu nájmu a jeho drobné opravy. Pro účely této smlouvy se obvyklou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu rozumí zejména:

a/ drobné opravy: opravy podlah, podlahových krytin, výměny prahů a lišt,
opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí,
výměny a opravy elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení zejm. vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles, domácích telefonů, elektrických zámků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů digitálního televizního vysílání,
výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy a výměny osvětlovacích těles,
opravy a výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový objekt,
opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy a výměny sifonů a lapačů tuku,
opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří,
opravy a výměny mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, bidetů, infrazářičů, vařičů,
opravy kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, a kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva včetně opravy a výměny uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení.

Za drobné opravy se považují i výměny drobných součástí těchto shora vyjmenovaných předmětů.

b/ běžná údržba: zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů shora uvedených, dále pak malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení předmětu nájmu, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry, úklid odpadu, větrání k zamezení výskytu plísně v objektu, deratizace, dezinfekce, dezinfekce, odstraňování plevelů a náletových dřevin, péče o trávnik, keře, živé ploty, stromy, záhony, pravidelné sekání trávy, řez keřů a živých plotů, prořez stromů, shrabání spadlého listí, nátěry plotu, zahradních staveb a zařízení.

Nájemce je povinen po provedení každé opravy elektroinstalace, rozvodů plynu včetně uzavíracích kohoutů a rozvodů a ostatního zařízení pro vytápění zajistit provedení příslušných revizních zkoušek vlastním nákladem a kopie revizních protokolů předat pronajímateli do 30 dnů od provedení revizních zkoušek. Při zajišťování obvyklé údržby a drobných oprav předmětu nájmu je nájemce povinen postupovat s péčí řádného hospodáře a dodržovat veškeré právní předpisy k těmto činnostem se vztahující.

7.7. 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 nájemcem v předmětu nájmu ve smyslu platných právních předpisů. Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje a další vyhrazená technická zařízení byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace. Nájemce je povinen kopie revizních zpráv předávat bez zbytečného odkladu správní firmě. Nájemce je povinen zabezpečovat školení svých zaměstnanců z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce. Nájemce je dále povinen provádět kontroly předmětu nájmu z hlediska požární ochrany a zajistit jeho vybavení ručními hasičskými přístroji. Nájemce je povinen při užívání a provozu předmětu nájmu dodržovat veškeré právní, zejména pak protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce. Nájemce je povinen na úseku požární ochrany provozovat činnosti v předmětu nájmu v souladu s prohlášením o začlenění do kategorie činností podle požárního nebezpečí a zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje zabezpečit plnění povinností na úseku požární ochrany (dále jen „PO“) v souladu s právními předpisy u osob zajišťujících provoz

v předmětu nájmu, oznámit neodkladně pronajímateli vznik každého požáru v předmětu nájmu a škodu jím způsobenou a uhradit veškerou škodu způsobenou pronajímateli nebo třetím osobám, pokud se prokáže, že škoda způsobená požárem byla zapříčiněna činností nájemce. Nájemce se dále zavazuje provádět práce, které mohou vést ke vzniku požáru, pouze na základě písemného vyjádření pronajímatele a strpět po dohodě zpřístupnění předmětu nájmu za účelem provedení kontrol k zajištění požární bezpečnosti. Pronajímatel a nájemce si vzájemně písemně oznámí osoby odpovědné za plnění povinností na úseku PO dle ust. § 2 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.

7.8. Nájemce je oprávněn bez souhlasu pronajímatele umístit na předmět nájmu označení provozoven se zákonnými údaji. Označení provozoven podléhá schválení NPU vzhledem ke své grafické podobě. Nájemce může umísťovat krátkodobé mobilní reklamní poutače za účelem prezentace pořádaných akcí s tím, že nájemce je povinen dodržovat příslušné obecné závazné vyhlášky hlavního města Prahy. Tyto poutače nesmí být součástí předmětu nájmu dle stavebního zákona.

7.9. Nájemce je povinen zajistit na své náklady ochranu předmětu nájmu včetně jeho vybavení movitými věcmi a technickým zařízením.

7.10. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad a nebezpečí v přiměřené době veškeré škody na předmětu nájmu způsobené nájemcem, event. podnájemci, jejich zaměstnanci či osobami, které se v předmětu nájmu zdržují. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné ve smyslu běžné opatrnosti k odvrácení hrozících škod, havárií apod. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

7.11. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního poměru bude vlastním nákladem obstarávat veškeré opravy, tzn. i ty opravy, které jsou jinak povinností pronajímatele. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Toto ustanovení platí po dobu prvních 50ti let platnosti smlouvy.

7.12. Pronajímatel neodpovídá nájemci za dodávky služeb, které si nájemce zajistí smluvně přímo s jednotlivými dodavateli.

7.13. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv úpravy předmětu nájmu.

7.14. Nájemce je povinen zajistit pojištění stavby po celou dobu provádění stavebních prací na předmětu nájmu. Nájemce je povinen zaslat pronajímateli kopii pojistné smlouvy ve lhůtě do 60ti dnů od uzavření pojistné smlouvy. Nájemce je zároveň povinen uzavřít odpovídající pojištění odpovědnosti za škodu. Nájemce rovněž zašle kopii pojistné smlouvy v tomto smyslu pronajímateli ve lhůtě do 60ti dnů od uzavření pojistné smlouvy.

VIII. Změna v užívání stavby a stavební úpravy

8.1. Nájemce se seznámil se současným stavebně technickým účelem užívání předmětu nájmu a zavazuje se, že současný stavebně technický účel užívání předmětu nájmu uvede vlastním nákladem do souladu s budoucím stavebně technickým účelem užívání předmětu nájmu v termínu dle čl. IV. odst. 4.6. této smlouvy. Změna v užívání stavby je podmíněna změnou dokončené stavby, která vyžaduje stavební povolení.

Uvedením současného stavebně technického účelu užívání předmětu nájmu do souladu s budoucím stavebně technickým účelem užívání předmětu nájmu není užívání stavby na základě povolení stavebního úřadu k předčasnému užívání stavby nebo ke zkušebnímu provozu.

V případě prodloužení nájemce s uvedením současného stavebně-technického účelu užívání předmětu nájmu do souladu s budoucím stavebně-technickým účelem užívání předmětu nájmu z důvodů stojících na straně nájemce, je tento povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč bez DPH za každý započatý měsíc prodloužení. Povinnost zaplatit tuto smluvní pokutu zanikne, pokud nájemce prokáže, že prodloužení nezavinil.

8.2. Nájemce svým jménem, na své náklady a nebezpečí zajistí do 2 let od podpisu smlouvy zhotovení projektové dokumentace stavebních úprav předmětu nájmu a podá svým jménem na příslušný stavební úřad žádost o stavební povolení nebo oznámení stavby posouzeném autorizovaným inspektorem, vždy spolu se všemi přílohami požadovanými stavebněprávními předpisy, bez zbytečného odkladu od doručení pronajímatelova souhlasu nájemci se zněním žádosti o stavební povolení či oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem, s připojenými přílohami vyžadovanými stavebněprávními předpisy. V případě, že nájemce nezačne rekonstrukci předmětu nájmu ani do 2 let od podpisu této smlouvy (ve smyslu ustanovení čl. VIII. odst. 8.1.), je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět dle ujednání jejího článku VI. odst. 6.4.

8.3. Projektová dokumentace musí mít náležitosti vyžadované stavebněprávními předpisy a před podáním žádosti o stavební povolení nebo podáním oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem musí být tato projektová dokumentace vč. znění žádosti o stavební povolení či oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem, s připojenými přílohami vyžadovanými stavebněprávními předpisy odsouhlaseno pronajímatelem. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za porušení kterékoli povinnosti uvedené v tomto odstavci čl. VIII. smlouvy.

8.4. Změnu stavby před dokončením je nájemce oprávněn provést po předchozím souhlasu pronajímatele s projektovou dokumentací změn stavby nebo s navrhovanými změnami vyznačenými v kopii ověřené projektové dokumentace. Postup stavebního úřadu podle § 118 odst. 3, § 134 odst. 1 StaZ v platném znění na povinnosti nájemce nic nemění. Pro případ, že nájemce poruší kteroukoliv z v tomto článku uvedených povinností, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000 Kč.

8.5. Nájemce se zavazuje provádět stavební úpravy důsledně podle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem, dodržovat podmínky pro stavební úpravy stanovené stavebním zákonem a určené stavebním úřadem jakožto i dodržovat rozhodnutí, výzvy a zákazy stavebního úřadu a počínat si tak, aby mu nebyly stavebním úřadem ukládány jako stavebníkovi sankce, zajišťovat v době stavebních prací denně úklid objektu a chodníku před objektem, zajistit pravidelný a řádný odvoz stavebního odpadu a neprovádět stavební práce ve všední dny v době od 20 hod. večer do 7 hod. ráno, v neděli a v den státního svátku a co nejvíce šetřit právo nerušeného užívání sousedních nemovitostí jejich vlastníky, resp. uživateli. Nájemce zajistí zvláštní kontejner na odvoz odpadu a stavební sutí, do kterého odpad a suť odkládá. Pokud bude nájemce provádět stavební úpravy svépomocí, oznámí pronajímateli jméno a kontakt na osobu odborně způsobilou, která bude provádět stavební dozor nad svépomocnými stavebními úpravami prováděnými nájemcem. Pro případ, že nájemce poruší kteroukoliv z v tomto článku uvedených povinností, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000 Kč, a to i opakovaně, pokud po doručení písemné výzvy pronajímatele bude nájemce takovou povinnost porušovat.

8.6. Nájemce je povinen předložit pronajímateli před zahájením stavebních prací na předmětu nájmu písemný harmonogram, který se stane se přílohou č. 5 této nájemní smlouvy a umožnit pronajímateli nahlížet do stavebního deníku či jednoduchého záznamu o stavbě. Po dokončení stavebních úprav předá nájemce jeden originál stavebního deníku či jednoduchého záznamu o stavbě pronajímateli. Pro případ, že nájemce poruší kteroukoliv z v tomto článku uvedených povinností, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení až do výše 10.000 Kč.

8.7. Pokud nájemce stavebními úpravami způsobí závady na nemovitosti, je povinen tyto na vlastní náklady bez zbytečného odkladu odstranit. Neučiní-li tak ani po výzvě pronajímatele ve lhůtě jím určené, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti a dále také odstranit na náklady nájemce závadný stav. Hrozí-li nebezpečí z prodlení, výzvy není třeba.

8.8. Nájemce je povinen dokládat pronajímateli v kopii stavebnímu úřadu podaná ohlášení, žádosti, oznámení dle stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) a vyhlášky č. 503/2006 Sb. (jejich přílohy na vyžádání) a opravné prostředky proti rozhodnutím stavebního úřadu do sedmi pracovních dnů ode dne jejich podání stavebnímu úřadu. Nájemce je povinen dokládat pronajímateli v kopiích rozhodnutí, usnesení, souhlasy, zákazy, oznámení, výzvy k odstranění závadného stavu, výzvy k bezodkladnému zastavení prací stavebního úřadu či jiné výzvy a rozhodnutí MHMP o opravných prostředcích proti rozhodnutím stavebního úřadu do sedmi pracovních dnů od jejich doručení nájemci. Je-li stavebním úřadem uložena povinnost ke splnění v kratší lhůtě než sedm pracovní dnů, předává nájemce takový dokument stavebnímu úřadu pronajímateli bez zbytečného odkladu. Pro případ, že nájemce poruší kteroukoliv z v tomto článku uvedených povinností, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení, a to až do výše 10.000 Kč.

8.9. Nájemce je povinen předat pronajímateli na písemnou výzvu originál stavebním úřadem ověřené projektové dokumentace a dokumentaci skutečného provedení stavby. Při prodlení se splněním této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000 Kč za každý započatý den prodlení až do výše 100.000 Kč a nechat vyhotovit dokumentaci skutečného provedení stavby na náklady nájemce.

8.10. Nájemce se zavazuje podat žádost o vydání kolaudačního souhlasu nebo oznámení o užívání stavby v takovém termínu, aby byla dodržena lhůta uvedená v odst. 8.12. tohoto článku nájemní smlouvy.

8.11. Obě smluvní strany mohou tuto smlouvu vypovědět v souladu s ujednáním jejího čl. VI. odst. 6.4. pokud stavební úřad stavební úpravy zakáže, nepovolí, zastaví řízení o žádosti o stavební povolení, zakáže užívání stavby, aniž následně vydá písemný souhlas s užíváním stavby po odstranění nedostatků, pro které bylo užívání stavby zakázáno, nebo pokud stavební povolení nebo souhlas stavebního úřadu pozbydou platnosti. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v souladu s ujednáním jejího čl. VI. odst. 6.4. také v případě, že stavební úřad vyzve k bezodkladnému zastavení prací, rozhodne o odstranění stavby nebo vyklizení v důsledku stavebních úprav prováděných nájemcem.

8.12. Nájemce je povinen stavební úpravy dokončit do 5 let od podpisu smlouvy (také ve smyslu ustanovení čl. VIII. 8.1. této smlouvy), jinak je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět dle ujednání jejího čl. VI. odst. 6.4. V tomto případě není pronajímatel povinen nahradit žádné náklady nájemci na dosud provedené stavební úpravy. Pokud nájemce prokáže, že dokončení stavebních úprav zabránily objektivní důvody zejména s ohledem na historickou památkově chráněnou povahu objektu, poskytne mu pronajímatel dodatečnou přiměřenou lhůtu k dokončení stavebních úprav a teprve po uplynutí této lhůty bude pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět za shora uvedených podmínek dle tohoto smluvního ujednání.

8.13. Podáním stavebnímu úřadu jako správnímu orgánu nedochází ke splnění povinnosti vůči pronajímateli jako účastníkovi této smlouvy. Stavební úřad a pronajímatel nejsou totéž. Neoznačí-li nájemce své podání s určitostí tak, aby bylo zřejmé, že je určeno pronajímateli jako účastníkovi této smlouvy (především odkazem na uzavřenou smlouvu), a podání by dle svého obsahu náleželo jak mezi povinnosti nájemce vůči pronajímateli, tak i do působnosti stavebního úřadu, a stavební úřad se proto začne jeho podáním zabývat, jde to nájemci k tíži a svou povinnost vůči pronajímateli tak nesplní.

8.14. Náklady na změny předmětu nájmu hradí nájemce a odpovídá za škody způsobené v souvislosti s těmito změnami nebo v důsledku těchto změn. Pronajímatel se nebude podílet na úhradě nákladů vynaložených nájemcem na změny předmětu nájmu a nájemce nebude uplatňovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. Stav předmětu nájmu před započítáním nájmu bude zadokumentován (např. fotografiemi, uložením dat na paměťové médium – např. na CD a v tištěné podobě) a stvrzen podpisy smluvních stran.

8.15. Pronajímatel nezvýší hodnotu předmětu nájmu po dobu nájmu, a pokud má nájemce za to, že provedením změn na předmětu nájmu k došlo k technickému zhodnocení podle zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v pl. znění, uděluje nájemci písemný souhlas s prováděním odpisů po dobu nájmu. Započtení pohledávky pronajímatele z důvodu splátek nájemného na pohledávku nájemce z důvodu splátek nákladů na změny na předmětu nájmu (tzv. odbydlování) se nesjednává.

8.16. Pokud před dokončením stavebních úprav bude smlouva ukončena nájemcem nebo pronajímatelem z důvodů na straně nájemce, je nájemce povinen zajistit stávající stav předmětu nájmu tak, aby nehrozilo jeho bezprostřední poškození, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, předmět nájmu vyklidit a vyklizený jej pronajímateli odevzdat do 1 měsíce ode dne skončení této smlouvy.

IX. Peněžitá jistota

9.1. Nájemce je povinen do pěti let od podpisu této smlouvy složit na účet pronajímatele č.:

variabilní symbol: peněžitou jistotu ve výši **1.501.240 Kč** odpovídající čtyřnásobku měsíční splátky nájemného dle odst. 5.2. této smlouvy. Složená peněžitá jistota nebude úročena. Náklady s vedením účtu nese pronajímatel. Peněžitá jistota může být nahrazena bankovní zárukou za stejným účelem jako u jistoty a za těchto podmínek:

1. Bankovní záruka musí být vystavena bankou, která má oprávnění působit na území ČR, a musí být psána v českém jazyce.

2. Bankovní záruka musí být neodvolatelná a platná po dobu 50ti let od jejího vystavení. Bankovní záruka musí být bezpodmínečná, splatná na první výzvu pronajímatele a bez námitek, které by mohla uplatnit banka, která vystavila záruční listinu, vůči pronajímateli. Bankovní záruka nesmí obsahovat ustanovení, která by podmiňovala vyplacení peněžitě částky v záruční listině uvedené jinou podmínku, než je písemná výzva pronajímatele k plnění z bankovní záruky o vzniku nároku pronajímatele vůči nájemci podepsaná osobami oprávněnými jednat za pronajímatele nebo jeho jménem s tím, že podpisy těchto osob budou úředně ověřeny. Bankovní záruka nesmí obsahovat ani žádná jiná ustanovení, která by jakkoliv omezovala pronajímatele při uplatňování jeho práv z bankovní záruky, či mu ukládala pro dosažení plnění vyplývajícího z bankovní záruky jinou povinnost, než povinnost písemně požádat o plnění v době uvedené v bankovní záruce.

3. Plnění z bankovní záruky bude přislíbeno bezhotovostním převodem peněžních prostředků na účet pronajímatele, který bude určen v písemné výzvě pronajímatele, a to nejpozději do 14 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k plnění bance. Bankovní záruka musí umožňovat opakované plnění ve prospěch pronajímatele.

9.2. Účelem peněžitě jistoty je zajištění úhrad pohledávek pronajímatele, které vzniknou zejména z titulu náhrady škody za poškození předmětu nájmu, dále na zajištění úhrad pohledávek na nájemném a úhrad pohledávek pronajímatele z titulu smluvních pokut nebo bezdůvodného obohacení, náhradního plnění pronajímatele při odstranění závadného stavu způsobeného nájemcem či uvedení předmětu nájmu do původního stavu nebo dokončení stavebních úprav.

9.3. Pro případ čerpání peněžitě jistoty pronajímatelem k účelům uvedeným v odst. 9.2. tohoto článku se nájemce zavazuje nejpozději do dvou měsíců od oznámení pronajímatele o čerpání peněžitě jistoty doplnit pronajímateli odpovídající peněžitou částku, aby složená peněžitá jistota odpovídala čtyřnásobku měsíčního nájemného. V případě prodlení nájemce s doplněním jistoty do určené výše má pronajímatel nárok na smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

9.4. Složená peněžitá jistota se nepovažuje za zálohově zaplacené nájemné.

9.5. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu, nejpozději do 30ti dnů po vyklizení předmětu nájmu nájemcem a jeho řádném předání pronajímateli, vyplatí nájemci peněžitou jistotu uvedenou v odst. 9.1. tohoto článku, pokud nedojde k čerpání peněžitě jistoty z důvodů uvedených v odst. 9.2. tohoto článku.

X. Závěrečná ustanovení

10.1. Nájemce stvrzuje svým podpisem, že je seznámen s požárně nebezpečnými místy a požárními únikovými cestami.

10.2. Smluvní strany prodlužují trvání subjektivní promlčecí lhůty ze tří na šest let.

10.3. Vydá-li jedna smluvní strana druhé kvitanci, nepotvrzuje tato splnění nebo prominutí jiného dříve splatného dluhu či splnění nebo prominutí příslušenství pohledávky než toho, který je v kvitanci výslovně uveden.

10.4. Sjednáním smluvních pokut není vyloučeno domáhat se náhrady škody, a to i náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty.

10.5. Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména výpověď) se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemností odmítl.

10.6. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě. Smluvní strany vylučují, aby nabídka s nepodstatnými změnami učiněná jednou smluvní stranou jako protinávrh druhé smluvní straně byla brána jako přijetí nabídky, pokud ji druhá strana neodmítne. Nájemce nemůže mít důvodné očekávání v uzavření písemného dodatku ke smlouvě, dokud o něm nerozhodne příslušný orgán pronajímatele.

10.7. Tato smlouva je sepsána ve 4 stejnopisech, z nichž po podpisu nájemce obdržel 1 výtisk a 3 pronajímatel.

10.8. Vztahy, výslovně neupravené touto smlouvou se řídí zákonem. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění, , jakož i ostatními právními předpisy.

10.9. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu včetně jejích příloh přečetly, jejímu obsahu porozuměly, souhlasí s ním a na důkaz jejích pravé a vážné vůle prosté omylu připojují své podpisy.

10.10. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu.

10.11. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:

Příloha č. 1 – výpočtový list

Příloha č. 2 – situační plánec

Příloha č. 3 – živnostenské oprávnění a výpis z obchodního rejstříku nájemce

Příloha č. 4 – objemová studie

Příloha č. 5 – harmonogram stavebních prací

10.12. Nájemce prokáže finanční schopnost k celkové rekonstrukci předmětu nájmu minimálně ve výši 80 milionů Kč, a to před zahájením vlastních stavebních prací i za předpokladu, že se toto stane před uplynutím lhůty dvou let. Nájemce se zavazuje k tomu, že bez prokázání finanční schopnosti ne zahájí stavební rekonstrukci předmětu nájmu.

V případě, že nájemce neprokáže finanční způsobilost, pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět dle čl. VI odst. 6.4., písm. h) této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje, že ve lhůtě do 30ti dnů od prokázání finanční schopnosti nájemce podá návrh na zápis nájemního práva upraveného touto smlouvou do katastru nemovitostí.

Nájemce je povinen prokázat finanční schopnost k rekonstrukci předmětu nájmu jedním nebo více způsoby, a to:

hotovostí v daný moment na bankovním účtu nájemce nebo bankovní zárukou, případně jiným relevantním a ekvivalentním způsobem prokázání finanční schopnosti.

Povinnost nájemce prokázat finanční schopnost k rekonstrukci předmětu nájmu bude splněna dnem podání návrhu na zápis nájemního práva upraveného touto smlouvou do katastru nemovitostí pronajímatelem. Tím také odpadne výpovědní důvod uvedený v čl. VI odst. 6.4. pod písm. h) této smlouvy.

V Praze dne 26-09-2014

V Praze dne 18. 9. 2014

za pronajímatele
Pavel CALDR
starosta městské části Praha 4

za nájemce
Pavel Prchal
jednatel

.....
za nájemce
John Joseph Vax
jednatel

Niže podepsaní členové Zastupitelstva městské části Praha 4, pověření usnesením Zastupitelstva městské části Praha 4 č. 1Z-10/2010 ze dne 16. listopadu 2010, potvrzují, že jsou v případě tohoto právního úkonu splněny podmínky uvedené v ustanovení § 43 zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, 23. 9. 2014

V Praze dne

.....
člen Zastupitelstva
městské části Praha 4

.....
člen Zastupitelstva
městské části Praha 4

Výpočtový list platný od 10.2014

Adresa správce (provozovny)

4-Majetková, a.s.
Plamínkové 1592/4

140 00 Praha 4

Adresát

Zemský pivovar,s.r.o.

120 00 PRAHA 2

Vlastník

MČ PRAHA 4 139029
Antala Staška 2059/80b

140 46 Praha 4 - Krč

IČ: 00063584

DIČ: CZ00063584

Platnost výpočtového listu je 5 let ode dne platnosti a účinnosti nájemní smlouvy.

Bank. spojení pronajímatele	
Uživatel	
Jméno	Zemský pivovar,s.r.o.
IČ	02040344
DIČ	CZ02040344
Plátce DPH	Ano

Variabilní symbol		Adresa prostoru	
Nebytový prostor	dům a pozemky	Branická (Jiskrova 44/6) 44/34	
Číslo prostoru	300	147 00 Praha 4	
Smlouva		Platnost smlouvy	Od 01.10.2014 na dobu neurčitou
Splatnost	31.10.2014	Podání výpovědi	
Doba placení	Měsíční	Penalizace	úrok z prodlení a smluvní pokuta
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob	1
Výpočet nájmu	Smluvní	Roční nájemné	48,00 Kč (včetně DPH)
Topení		Směrné číslo (120/2011)	0
Podlaží		Výtah	N
Tech. stav		Počet místností	4

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Základ DPH Kč	%	DPH Kč	Částka Kč	Hal.vyr. Kč
Nájemné	3,00	21	0,50	4,00	0,50 V
Sazba 21% celkem	3,00		0,50	4,00	0,50
<i>Nájemné celkem</i>				4,00	
Měsíční předpis celkem Kč				4,00	
Nedefinovaná platba				4,00	

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
dům		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
pozemek		2 771,00	2 771,00	0,00	0,00	2 771,00
pozemek		89,00	89,00	0,00	0,00	89,00
pozemek		54,00	54,00	0,00	0,00	54,00
Celkem		2 914,00	2 914,00	0,00	0,00	2 914,00

Seznam osob

Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
Zemský pivovar,s.r.o.		Nájemce	08.09.2014		

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován zákonný úrok z prodlení a smluvní pokuta dle nájemní smlouvy.

.....
Nájemce

Praha 4 dne 08.09.2014

.....
Správce

Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 30.12.2013 14:40:22

Obchodní firma: **Zemský pivovar, s.r.o.**
Sídlo:
Identifikační číslo: **02040344**
Datum doručení výpisu podle §10 odst.4 živnostenského zákona: **12.08.2013**

Statutární orgán nebo jeho členové:

Jméno a příjmení: **Max Charles Munson**
Jméno a příjmení: **John Joseph Vax**
Jméno a příjmení: **Pavel Prechal**
Jméno a příjmení: **Libor Utěkal**

Živnostenské oprávnění č.1

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**
Obory činnosti: **Zprostředkování obchodu a služeb
Velkoobchod a maloobchod
Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě
Výroba, obchod a služby jinde nezařazené**
Druh živnosti: **Ohlašovací volná**
Vznik oprávnění: **29.08.2013**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Živnostenské oprávnění č.2

Předmět podnikání: **Pivovarnictví a sladovnictví**
Druh živnosti: **Ohlašovací řemeslná**
Vznik oprávnění: **16.12.2013**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**
Odpovědný zástupce:
Jméno a příjmení: **Oldřich Záruba**

Seznam zúčastněných osob

Jméno a příjmení: **Pavel Prechal**
Datum narození:
Bydliště:

Jméno a příjmení: **Libor Utěkal**
Datum narození:
Bydliště:

Jméno a příjmení: **John Joseph Vax**
Datum narození:
Bydliště:

Jméno a příjmení: **Max Charles Munson**
Datum narození:
Bydliště:

Jméno a příjmení: **Oldřich Záruba**

Datum narození:

Občanství:

Bydliště:

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: **Úřad městské části Praha 2**

Ministerstvo průmyslu a obchodu osvědčuje, že údaje uvedené v tomto výpise jsou k datu platnosti výpisu zapsány v živnostenském rejstříku.

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 214418

Datum zápisu:	29. srpna 2013
Spisová značka:	C 214418 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	Zemský pivovar, s.r.o.
Sídlo:	
Identifikační číslo:	020 40 344
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán:	jednatel: PAVEL PRCHAL den vzniku funkce: 29. srpna 2013 jednatel: LIBOR UTĚKAL, den vzniku funkce: 29. srpna 2013 jednatel: MAX CHARLES MUNSON, den vzniku funkce: 29. srpna 2013 jednatel: JOHN JOSEPH VAX, den vzniku funkce: 29. srpna 2013
Způsob jednání:	Každý jednatel jedná jménem společnosti samostatně.
Společníci:	PAVEL PRCHAL, Vklad: 90 000,- Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 45 % LIBOR UTĚKAL, Vklad: 22 000,- Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 11 % MAX CHARLES MUNSON, Vklad: 44 000,- Kč Splaceno: 50 % Obchodní podíl: 22 %

JOHN JOSEPH VAX,

Vklad: 44 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Obchodní podíl: 22 %

Základní kapitál: 200 000,- Kč

Správnost tohoto výpisu se potvrzuje

Městský soud v Praze