## SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Morgenstern s.r.o., IČ: 27566579, se sídlem Praha, Tibetská 807/1, PSČ 160 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 116670, zastoupenou panem Alexeyem Budarinem, jednatelem společnosti (dále jen "Provozovatel")

а

(dále jen "Dodavatel")

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

#### I. Obecné ustanovení

- 1) Provozovatel uzavřel dne 12.03.2013 nájemní smlouvu nebytových prostor č. 2012/1264 ve znění dodatku č. 1 ze dne 04.07.2014 (dále jen "nájemní smlouva") s Městskou částí Praha 1, IČ: 00063410, se sídlem Úřad městské části Praha 1, Vodičkova 18, Praha 1, PSČ 115 68, jako pronajímatelem ("Pronajímatel").
- Provozovatel tímto prohlašuje, že je výlučným nájemcem nebytových prostor jednotky č. 618/101 nacházející se v budově č.p. 618, situované na pozemku parc. č. 739/1. Vlastnictví jednotky č 618/101 a budovy je zapsáno listu vlastnictví č. 1421 a 1422 vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro h. m. Prahu pro katastrální území Staré Město, obec Praha, o celkové ploše 998,2,m² (dále jen "Nebytové prostory") Výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
- Provozovatel obdržel dne 10.06.2014 Usnesením Rady městské části Prahy 1 souhlas Pronajímatele s umožněním prodeje přímým dodavatelům zboží v Nebytových prostorách za podmínky povinnosti dodržení druhů dodávek a za jinak nezměněných podmínek nájemní smlouvy.

## II. Předmět a účel smlouvy

Provozovatel umožňuje Dodavateli přímý prodej zboží prémiové kvality druhu: maso a masné výrobky (dále jen "Přímý prodej") v části Nebytových prostor o výměře m2 vyznačených na plánku, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy (dále jen "prodejní plocha" a nebo "Prostor") a dále umožňuje užívání společných prostor sloužících ke konzumaci zákazníky a zázemí Dodavatele a jeho zaměstnanců o výměře 560,7 m² a to společně s ostatními dodavateli (dále jen "Společné prostory"). Dodavatel je oprávněn umístit regály a vitríny se zbožím pouze v části vyznačené jako prodejní plocha o velikosti m2, jejíž velikost a vzhled musí být odsouhlasen Provozovatelem a Dodavatel se zavazuje za toto hradit Provozovateli poplatek a další platby uvedené v této smlouvě.

- 2) Dodavatel je povinen prodávat zboží v souladu s podmínkami stanovenými touto smlouvou, platnými rozhodnutími či stanovisky příslušných úřadů a v souladu s příslušnými platnými zákony a vyhláškami a pokyny Provozovatele.
- Dodavatel je oprávněn prodávat pouze následující sortiment: maso a masné výrobky, uzeniny výroby s výjimkou čerstvých ryb a mořských plodů a polotovarů a salátů z ryb a mořských plodů. (dále jen "Sortiment"). Rozšíření Sortimentu podléhá předchozímu písemnému souhlasu Provozovatele. Veškeré výrobky, které budou vznikat v daném objektu, budou vyráběny výhradně ze surovin prodávaných na místě, přičemž dodavatelé jsou povinni poskytnout slevu na nabízený sortiment minimálně 30%.
- Výroba či tepelná úprava výše zmíněných produktů, za účelem konzumace v objektu Nebytových prostor je Dodavateli povolena pouze v případě, že dodavatel splňuje všechny hygienické a zákonné normy a má na toto souhlas hygienické stanice.
- V případě, že bude Dodavatel oprávněn k prodeji alkoholických nápojů, je Dodavatel oprávněn nabízet ke konzumaci v prostorách prodejny pouze nápoje s obsahem alkoholu nepřevyšujícím 20% včetně.
- Nápoje určené ke konzumaci v Nebytových prostorách mohou být prodávány pouze sedícím zákazníkům v prostorách určených ke konzumaci, tak aby došlo k ochraně zboží, zdraví a dobrého jména provozované tržnice v Nebytových prostorách.
- 4) Nápoje musí být baleny ve skle a podávány pouze se skleničkou, přičemž výjimku mohou tvořit domácí limonády balené přímo ve skleněném obalu a nápoje s nízkým obsahem alkoholu, které spadají do skupiny aperitiv.
- Dodavatel tímto prohlašuje, že byl seznámen se sortimentem ostatních dodavatelů a že tento rozsah bere na vědomí.

# III. Užívání společných prostor

Dodavatel je oprávněn užívat Společné prostory určené všem dodavatelům.

#### IV. Stav Prostor

Dodavatel se se stavem Prostoru seznámil a bere tento stav bez výhrad na vědomí.

# V. Zahájení prodeje

- Dodavateli bude umožněno zahájit Přímý prodej nejpozději od přičemž Prostor bude předán k úpravám dne nebo dříve na základě domluvy s Provozovatelem, na základě protokolu o převzetí, jenž bude podepsán oběma smluvními stranami.
- 2) Dodavatel se zavazuje začít užívat Prostor k účelu uvedenému v článku II. této smlouvy a zahájit Přímý prodej Sortimentu nejpozději do nejdříve však současně s ostatnímí dodavateli.

#### VI. Poplatek

- 1) Za podmínek stanovených v dalších ustanoveních tohoto článku VI. je Dodavatel povinen platit Provozovateli poplatek za umožnění nabízení a prodeje Sortimentu v Prostoru, zejména pak ve vitrínách, na pultech, regálech ve výši stanovené v tomto článku.
- Dodavatel je povinen platit Provozovateli poplatek skládající se z Minimálního poplatku a Obratového poplatku, zvýšené o příslušnou DPH.
- 3) Minimální poplatek činí Kč + DPH/měsíčně. (dále jen "Minimální poplatek").
- 4) Minimální poplatek je splatný měsíčně předem a to nejpozději do 15. dne každého měsíce předcházejícího měsíci, za který se Minimální poplatek platí. První Minimální poplatek je splatný
  - Obratový poplatek bude vypočítán na základě vyúčtování obratu Dodavatele a činí po dobu prvních tří měsíců trvání této smlouvy 0% a od čtrvtého měsíce trvání této smlouvy činí 10 % z měsíčního celkového obratu Dodavatele bez DPH/měsíčně minus Minimální poplatek až do konce trvání této smlouvy, maximálně však Kč (dále jen "Obratový poplatek). V případě, že Obratový poplatek bude mít nulovou nebo zápornou hodnotu, činí Obratový poplatek nulu a Dodavatel je povinen hradit pouze Minimální poplatek.
  - Obratový poplatek je splatný nejpozději do 15. dne od uplynutí zúčtovacího období. Zúčtovací období činí jeden (1) kalendářní měsíc (dále jen "Zúčtovací období"). První zúčtovací období je od Dodavatel je povinen platit Obratový poplatek v českých korunách bezhotovostně způsobem uvedeným v článku IX. této smlouvy.

(Obratový poplatek a Minimální poplatek jsou dále označovány jako "Poplatek").

- 7) Dodavatel je povinen používat pokladní systém a předkládat každý den provozu Prostor záznam o celkovém obratu dosaženého v předmětný den (dále jen "Denní obratové vyúčtování").
- Dodavatel je povinen předložit Provozovateli nejpozdějí 5 dnů po uplynutí Zúčtovacího období správné a úplné vyúčtování ve formě a rozsahu akceptovatelném Provozovatelem ověřené oprávněným zaměstnancem Dodavatele, ze kterého bude vyplývat obrat Dodavatele dosažený v bezprostředně předcházejícím kalendářním měsíci (dále jen "Měsíční obratové vyúčtování")
- 9) Rozdíly mezi vyúčtováními. V případě, že částka vyplývající z Měsíčního obratového vyúčtování nebude odpovídat celkové částce vyplývající z jednotlivých Denních obratových vyúčtování poskytnutých Provozovateli Dodavatelem, je Dodavatel povinen prokázat takový rozpor ke spokojenosti Provozovatele, jinak bude použita za účelem výpočtu obratového poplatku vyšší částka.
- V případě, že Dodavatel nesplní opakovaně své povinnosti k předložení Denního obratového vyúčtování či Měsíčního obratového vyúčtování, je povinen uhradit

- Provozovateli smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých).
- 11) Smluvní strany se dohodly, že Minimální poplatek bude Provozovatelem každoročně k 1. lednu valorizován procentuální hodnotou indexu cen ČSU.

#### VII. Záruka

- Nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne uzavření této smlouvy je Dodavatel povinen předat Provozovateli záruku ve výši 100.000,- Kč plus případnou částku DPH, která bude sloužit k zajištění splnění všech povinností Dodavatele dle této smlouvy (dále jen "Záruka"). V případě, že Dodavatel nesloží nejpozději do 30 (třiceti) dnů od podpisu této smlouvy Záruku, je Provozovatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Dodavatel je povinen během doby trvání této smlouvy průběžně doplňovat Záruku tak, aby její částka vždy odpovídala výši 100.000,- Kč plus DPH. Pokud Provozovatel použije jakoukoli částku ze Záruky, je Dodavatel povinen do sedmi dnů po doručení písemné výzvy příslušnou částku doplnit. Provozovatel je oprávněn použít částku Záruky, pokud Dodavatel nesplní jakoukoli svou povinnost dle této smlouvy, zejména jakoukoli z následujících povinností:
  - a) platit řádně a včas všechny platby uvedené v této smlouvě (zejména platby poplatků, Poplatku za služby, smluvních pokut, náhrady škody, atd.); nebo
  - b) jakoukoli povinnost podle této smlouvy, jejíž nesplnění opravňuje Provozovatele požadovat náhradu škody či jiných nákladů, jež mu v důsledku toho vzniknou (zejména jestliže Dodavatel poškodí či zničí Prostor). Tímto se výslovně stanoví, že Provozovatel je oprávněn použít Záruku v případě, že Dodavatel neprovede určitou činnost, ke které je povinen (například, neodstraní určité zařízení), a tuto činnost na základě žádosti Provozovatele provede třetí osoba. V takovém případě Provozovatel použije Záruku k pokrytí nákladů vzniklých v souvislosti s činností této třetí osoby. Provozovatel určí takovou třetí osobu dle svého vlastního uvážení. Záruka rovněž zajišťuje práva a nároky Provozovatele, vzniklé vůči Dodavateli na základě jeho odpovědnosti za škodu či z bezdůvodného obohacení.
  - Provozovatel je oprávněn použít Záruky k uvedení Prostoru do stavu, v jakém se nacházely v den převzetí Prostoru a souvisejících výdajů. Provozovatel vrátí po ukončení této smlouvy zbývající nepoužitou část Záruky Dodavateli, a to nejpozdějí do 20 dnů ode dne ukončení najemní smlouvy.

# VIII. Poplatek za služby

- Dodavatel je povinen platit Provozovateli následující částky:
  - a) Poplatek za spotřebovaná média uvedená a blíže specifikována v Příloze č. 3 této smlouvy, jejichž spotřeba je zjištěna podružnými měřidly instalovanými v Prostoru Dodavatele, a to formou zálohových plateb ve výši [ Kč/ měsíčně. (dále jen "poplatek 1"). Příloha č. 3 je nedílnou součástí této smlouvy.
  - Poplatek za spotřebovaná media uvedená a blíže specifikovaná v Příloze č. 3 této smlouvy, jejichž spotřeba není zjištěna podružnými měřidly instalovanými

v Prostoru Dodavatele, a to tak, že Dodavatel je povinen uhradit Provozovateli poměrný podíl celkových nákladů Provozovatele na média spotřebovaná v Nebytových prostorách (998,2 m²) ve výši % celkových nákladů Provozovatele, a to formou zálohových plateb ve výši Kč/měsíčně (dále jen "poplatek 2")

- c) Poplatek za služby blíže specifikované v Příloze č. 4 ve výši 10 % z celkových nákladů Provozovatele za poskytované služby v Nebytových prostorách (998,2 m²) a to v paušální výši Kč/měsíčně + DPH (dále jen "poplatek 3"). (Poplatek 1, Poplatek 2 a Poplatek 3 dále společně označovány jako "Poplatek za služby"). Příloha č. 4 je nedílnou součástí této smlouvy.
- Provozovatel je oprávněn jednostranně zvýšit nebo snížit výši zálohy na Poplatek za služby do 31.12.2015, pokud bude ze zjištěné spotřeby zřejmé, že záloha nepokryje odpovídající podíl nákladů na úhradu Dodavatelem spotřebovaných médií a služeb uvedených v Příloze č. 3 a 4 této smlouvy.
- Poplatek za služby je splatný měsíčně předem a to nejpozději do 15. dne každého měsíce předcházejícího měsíci, za který se Poplatek za služby platí. První Poplatek za služby je splatný Dodavatel je povinen platit Poplatek za služby v českých korunách bezhotovostně způsobem uvedeným v článku IX. Smlouvy. Úklid společných prostor, ostraha objektu a odvoz odpadu jsou součástí poplatku.
- 4) Vyúčtování záloh na úhradu medií specifikovaných v příloze č. 3 této smlouvy provádí Provozovatel 1x ročně, nejpozději do 30. června následujícího roku. Součástí vyúčtování bude i stanovení splatnosti a způsobu uhrazení případného nedoplatku, případně stanovení způsobu vrácení přeplatku Dodavateli.
- 5) Dodavatel je povinen platit Provozovateli Poplatek za služby bezhotovostně způsobem uvedeným v článku IX. této smlouvy.
- Dodavatel je povinen hradit marketingový poplatek ve výši 1 % z dosaženého obratu Dodavatele po odečtení poplatku hrazeného Provozovateli, měsíčně, který bude použit Provozovatelem na marketing a rozvoj provozované tržníce. Tento poplatek je splatný společně s Obratovým poplatkem.
- Pokud kdykoli během doby trvání této smlouvy dojde ke změně majetku tvořícího Nebytové prostory, Prostory nebo rozsah poskytovaných služeb, resp. pokud dojde k některé další události (zvýšení vstupních nákladů na energie a média či další služby), v jejímž důsledku výše Poplatku za služby přestane odpovídat nákladům na služby poskytované Provozovatelem Dodavateli v souvislosti s Přímým prodejem, má provozovatel právo cenu zvýšit pokud navýšení nepřesáhne 20% stávající ceny. V případě, že konečná cena bude vyšší o více než 20% stávající ceny je provozovatel povinen, toto konzultovat s nájemci a navýšení musí být schváleno nadpoloviční většinou nájemců.

#### IX. Platby

V případě, že poplatek, Poplatek za služby a/nebo jakákoliv jiná částka dle této smlouvy, podléhají DPH, částky poplatku, Poplatku za služby a/nebo jiné částky dle této smlouvy budou zvýšeny o příslušnou DPH.

- Poplatek, Poplatek za služby a/nebo jakákoliv jiná částka dle této smlouvy jsou splatné ve lhůtě stanovené v článku VI. odst. 4) a 6) a v článku VIII. odst. 3) této smlouvy i když nebude Provozovatelem vystavena faktura (mezi účastníky je však dohodnuto, že Provozovatel bude fakturu vystavovat a zašle jí Dodavateli). V takovém případě je variabilní symbol platby IČ Dodavatele. Bude-li faktura Provozovatelem řádně vystavena, je variabilní symbol platby číslo předmětné faktury.
- Dodavatel se zavazuje, že písemně oznámí Provozovateli každou změnu týkající se jeho povinnosti platit DPH, a to nejpozději do 30 dnů od účinnosti takové změny. Poruší-li Jakákoliv úhrada dle této smlouvy se považuje za provedenou v okamžiku, kdy je připsána na bankovní účet Provozovatel, vedený u České spořitelny, a.s., a to
  - na číslo účtu 3404038359/0800, nebo na jiný účet, který Provozovatel Dodavateli oznámí, popřípadě na účet uvedený na příslušné faktuře.
- 4) Pokud bude Dodavatel v prodlení s úhradou Poplatku, Poplatku za služby či jiné částky, kterou je povinen uhradit dle této smlouvy (dále jen "Platby"), je Dodavatel povinen zaplatit Provozovateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % za každý den prodlení či jeho část. Smluvní pokuta je splatná na základě faktury současně s úhradou nedoplatku. Není-li termín platby uveden přímo v této smlouvě, řídí se splatnost podle faktury; faktury Provozovatel vystavuje se sedmidenní splatností.
- Pokud bude Dodavatel v prodlení s úhradou Plateb podle této smlouvy, je Provozovatel oprávněn takovou pohledávku postoupit třetí osobě.
- 6) Dodavatel se zavazuje, že nebude započítávat proti Platbám dle této smlouvy své případné pohledávky a ani vůči těmto částkám uplatňovat jakékoliv zadržovací právo.

可以是是不管是是这个人的是一种,我们是一个人的,我们是一个人的,我们是一个人的,我们也不是一个人的,我们也不是一个人的,我们也是一个人的,我们是一个人的,我们也不是一个人的,

V případě, že bude Dodavatel v prodlení s úhradou Plateb podle této smlouvy déle jak 5 kalendářních dnů, Provozovatel jej vyzve k úhradě v dodatečné lhůtě 10 dnů. Pokud Dodavatel neuhradí dlužnou částku ani v této dodatečné lhůtě, je Provozovatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí, přičemž výpovědní doba činí 30 dnů a začíná běžet dnem doručení výpovědi Dodavateli.

#### X. Postoupení smlouvy

1) Dodavatel není oprávněn postoupit svá práva a povinnosti z této smlouvy nebo kterékoli z nich na třetí osobu a dále není oprávněn přenechat Prostor a nebo jeho část do užívání třetí osobě. Dodavatel se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu Provozovatele nedojde ke změně vlastnictví cenných papírů ve výši více jak 49% spojených s hlasovacími právy nebo obchodních podílů Dodavatele ve výši více jak 49% nebo jeho vlastníka nebo k prodeji závodu Dodavatele či jeho části souvisejícího s Prostorem. V případě, že Dodavatel poruší zákaz dle tohoto odstavce, je Provozovatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět, přičemž výpovědní doba činí 5 pracovních dnů a začíná běžet dnem doručení výpovědi Dodavatel. Dodavatel je povinen v takovém případě uhradit Provozovateli smluvní pokutu ve výši 100.000,-Kč. Smluvní pokuta je splatná uplynutím sedmí (7) dnů od odeslání výzvy Provozovatelem Dodavateli k její úhradě. Blokační ustanovení o postoupení smlouvy zaniká uplynutím dvou let ode dne uzavření této smlouvy.

#### XI. Služby

- 1) Provozovatel bude Dodavateli poskytovat tyto služby:
  - a) nepřetržité zajištění a udržování provozuschopnosti přístroje na vytápění Prostor a Společných prostorů,
  - b) zajištění odpovídající dodávky pitné vody do Prostor, jakož i další takové dodávky vody, která bude nezbytná pro užívání toalet, sprch a umyvadel v Prostorech,
  - c) zajištění dodávky elektřiny do Prostoru,
  - d) pravidelný úklid, opravy, údržbu a osvětlení společných prostorů,
  - e) úklid sněhu a náledí u vchodů do budovy,
  - f) odvoz odpadků z Prostor a společných prostorů,

#### XII. Trvání smlouvy

- Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou 5 let, a to počínaje dne podpisu této smlouvy (dále jen "Doba trvání.). V případě, že Dodavatel oznámí Provozovateli nebo Provozovatel Dodavateli, že má zájem na pokračování této smlouvy, a to ve lhůtě do 3 měsíců před skončením trvání této smlouvy, účinnost této smlouvy se bez dalšího automaticky prodlužuje o dalších 5 let. Výpovědní Ihůta této smlouvy ze strany dodavatele činí 3 měsíce a začíná platit prvním dnes následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi, a to i bez udání důvodu.
- 2) Smlouva automaticky končí ke dni ukončení nájemní smlouvy, přičemž v případě, že skončí z tohoto důvodu dříve než v by skončila dle této smlouvy, se Dodavatel vzdává práva na náhradu případně vzniklé škody.

- 3) Tato smlouva končí taktéž jedním z níže uvedených důvodů:
  - a) uplynutím doby sjednané v článku XII. odst. 1 této smlouvy; a dále
  - písemnou dohodou mezi Provozovatelem a Dodavatelem, a to ke dni, na kterém se dohodnou; a dále
  - c) odstoupením od smlouvy z důvodů stanovených touto smlouvou;

Výpovědní doba činí v případě dle odst. 3) písm. c) 30 pracovních dnů a začíná běžet doručením výpovědi druhé smluvní straně, není-li v konkrétním ustanovení této smlouvy ujednáno jinak.

- 4) Provozovatel může tuto smlouvu dále vypovědět:
  - a) v případě, že bude vydáno soudní rozhodnutí o úpadku Dodavatele; nebo
  - b) v případě, že Dodavatel vstoupí do likvidace bez právního nástupce; nebo
  - v případě, že Dodavatel ztratí oprávnění k výkonu činnosti nezbytné k Přímému prodeji; nebo
  - v případě, že Dodavatel poruší svou povinnost dodat Provozovateli pravdivé a úplné Denní obratové vyúčtování, resp. Měsíční obratové vyúčtování ve

- stanovené lhůtě a tuto povinnost nesplní ani v dodatečné lhůtě 5 pracovních dnů ode dne doručení výzvy Provozovatele; nebo
- e) v případě, že pro neplnění Dodavatelových povinností byla Provozovatelem použita Záruka více než dvakrát ročně; nebo
- f) v případě, že Dodavatel porušil provozní řád Provozovatele a nesjednal nápravu v přiměřené lhůtě stanovené Provozovatelem.
- 5) **Dodavatel** je oprávněn tuto smlouvu vypovědět pouze z následujících důvodů:
  - a) bez zavinění na straně Dodavatele se stane Prostor neuživatelný po dobu více než 1 následujících měsíců; nebo
  - b) Prostor je zničen a Provozovatel nenabídne Dodavateli obdobné prostory za obdobných podmínek do 60 dnů od zničení Prostor; nebo
  - c) Provozovatel opakovaně hrubě porušuje jeho povinnosti vyplývající z této smlouvy, a takového jednání nezanechá ani v dodatečné přiměřené lhůtě, nejméně však ve lhůtě 10 pracovních dnů ode dne doručení výzvy Dodavatele.
- V případě výpovědi dle článku XII. odst. 4 písm. a), b) a c) činí výpovědní doba 15 pracovních dnů a začíná běžet dnem doručení výpovědi Dodavateli, v případě výpovědi podle článku XII odst. 4 písm. d), e) a f) činí výpovědní doba 3 měsíce a začíná běžet dnem doručení výpovědi Provozovateli.
- V případě výpovědi dle článku XII. odst. 5 činí výpovědní doba 3 měsíce a začíná běžet dnem doručení výpovědi Provozovateli.

- Dodavatel se zavazuje ke dni ukončení této smlouvy předat Prostor v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, včetně všech klíčů, které obdržel při předání Prostor. V připadě prodlení Dodavatele s vyklizením a řádným předáním Prostor Provozovateli uhradí Dodavatel Provozovateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý byť i započatí den prodlení s vyklizením a předáním Prostor Provozovateli. Smluvní pokuta je splatná uplynutím 7 dnů ode dne odeslání výzvy k její úhradě Dodavateli Provozovatelem. Dodavatel je povinen uvést Prostor do původního stavu, zejména pak vyklidit veškeré zařízení a vybavení instalované v Prostoru ze strany Dodavatele, nedohodnou-li se s Provozovatelem jinak.
- 9) Dodavatel bere na vědomí, že pokud po ukončení této smlouvy nevyklidí Prostor, je Provozovatel oprávněn jej vyklidit na jeho náklady.
- 10) Výpověď se ve všech případech stanovených smlouvou považuje za doručenou, nebude-li Dodavatel zastižen doručovatelem, uplynutím 3 dnů ode dne uložení výpovědi u poskytovatele poštovních služeb.

#### XIII. Povolení

 Dodavatel je povinen a zároveň Provozovatelem oprávněn obstarat si sám a na vlastní náklady veškerá rozhodnutí, povolení, popřípadě vyjádření příslušných orgánů státní správy a třetích osob, vyjma rozhodnutí a povolení vlastníka objektu budovy

- zajišťovaného Provozovatelem, která jsou nezbytná pro realizaci účelu této smlouvy, který je popsán v II. odstavci této smlouvy.
- 2) Dodavatel se zavazuje dodržovat při realizaci svého práva a zejména pak při realizaci Přímého prodeje veškeré veřejnoprávní a další obecně závazné právní předpisy a rozhodnutí orgánů státní a veřejné městské správy.

#### XIV. Stavební úpravy

- Jakékoli stavební úpravy v Prostorech provedené Dodavatelem vyžadují předchozí písemný souhlas Provozovatele. Dodavatel ponese veškeré náklady a uhradí veškeré škody, k nimž dojde v důsledku toho, že uskuteční jakékoli Provozovatelem předem neodsouhlasené změny, jakož i uhradí z těchto změn vyplývající veškeré poplatky a pokuty vyměřené po právu orgány státní správy a místní samosprávy.
- Dodavatel bude provádět veškeré stavební úpravy pouze na základě odsouhlasené projektové dokumentace a v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy a technickými normami, přičemž Provozovatel poskytne Dodavateli na základě písemné žádosti nezbytnou součinnost k získání příslušných souhlasů se stavebními úpravami od Pronajímatele. Provozovatel se dále zavazuje, že předá projektantům Dodavatel veškerou dostupnou projektovou dokumentaci a poskytne všestrannou součinnost při stavebním řízení. Projektový záměr bude předběžně odsouhlasen Provozovatelem s ohledem na provozuschopnost všech nezbytných společných prostorů nacházejících se v budově.
- Provede-li Dodavatel změny (stavební úpravy) bez předchozího písemného souhlasu Provozovatel dle odst. 1) tohoto článku, je Provozovatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět, přičemž smluvní strany se dohodli, že výpovědní doba činí v takovém případě jeden (1) kalendářní měsíc a výpovědní doba začíná běžet dnem doručení výpovědli Dodavateli.

- 4) Provozovatel může zajistit uskutečnění opravných prací nebo stavebních úprav Nebytových prostor včetně Prostor a společných prostorů bez souhlasu Dodavatele, pokud takové úpravy budou nezbytné pro řádnou údržbu Nebytových prostor nebo Prostor, či aby se zabránilo nějakému nebezpečí, či aby se napravily škody. Provozovatel bude Dodavatel s výjimkou naléhavých případů o provedení takových prací písemně informovat s dostatečným časovým předstihem. Dodavatel po doručení takového oznámení umožní přístup do Prostor a nebude zpožďovat nebo znesnadňovat provádění stavebních nebo doprovodných prací.
- V případě náhlé a nepředvídatelné havárie nijak nezapříčiněné jednáním Dodavatele zajistí Provozovatel v technologicky co možná nejkratší představitelné době znovuuvedení Prostor do provozuschopného stavu.

#### XV. Povinnosti dodavatele

Dodavatel je povinen nakládat s Prostorem jakož i s ostatními částmi Nebytových prostor šetrně a opatrně a užívat jej pouze v souladu s účelem této smlouvy, který je stanoven ve II. odstavcí této smlouvy. V případě, že bude Dodavatel užívat Prostory k jinému než sjednanému účelu (Přímý prodej sortimentu) a neodstraní závadný stav

ani ve lhůtě 5 pracovních dnů od doručení výzvy Provozovatele, je Provozovatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět, přičemž výpovědní lhůta činí 5 pracovních dnů a začíná běžet dnem doručení výpovědi Dodavateli.

- 2) Dodavatel je povinen dodržovat Prostory v řádném stavu a provádět jeho běžnou údržbu.
- Dodavatel je povinen neprodleně a na své náklady odstranit drobné závady a
  poruchy, které se vyskytnou v souvislosti s běžným provozem Prostor, pokud cena
  opravy nepřevýší 5.000 Kč.
- 4) Dodavatel je povinen Provozovateli neprodleně oznamovat kromě zjevných vad i výskyt pouze dosti obtížně zřetelných a hmatatelných avšak přesto zjevných vad a dočasných závad, které se v Prostoru vyskytnou, přičemž zejména v žádném případě neopomene ty, jež omezují nebo znemožňují užívání Prostor ke sjednanému účelu. V případě porušení této povinnosti odpovídá Dodavatel za veškerou škodu, která porušením této povinnosti Provozovateli vznikla nebo vznikne.
- V rámci vyhotovování protokolu o převzetí Prostor Provozovatel připraví a předá dříve ústně dohodnutý počet souborů klíčů Dodavateli k jeho užívání, avšak jeden totožný svazek klíčů si Provozovatel ponechá pro případy náhlé a nepředvídatelné havárie vodovodního potrubí, kanalizace, plynu, elektrické sítě, následků způsobených pouličními protizákonně s použitím násilných excesů protestujícími a nedovoleně demonstrujícími výtržníky atd. Dodavatel je povinen ohlásit Provozovateli případnou ztrátu klíčů k zajištění výměny zámků Provozovatelem na účet Dodavatele. Rovněž tak je Dodavatel oprávněn a zároveň povinen oznámit Provozovateli s příslušným krátkým písemným odůvodněním potřebu dalšího souboru klíčů, který se zavazuje Provozovatel zajistit na svůj náklad bez zbytečného odkladu po převzetí oznámení s odůvodněním potřeby nového svazku klíčů.

- Dodavatel je povinen oznámit Provozovateli nutnost oprav či odstranění závad v Prostorech, které není povinen Dodavatel odstranit podle čl. XV. odst. 3 této smlouvy, neprodleně poté, kdy tato potřeba vznikla, jinak odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti.
- 7) Dodavatel je povínen dodržovat v Prostoru a ostatních částech Nebytových prostor pořádek a čistotu.
- Dodavatel je povinen dodržovat v Prostoru otevírací dobu, která je stanovena v provozním řádu objektu (dále jen "Otevírací doba"). Provozní řád je součástí této smlouvy a tvoří <u>přílohu č. 5</u> (dále jen "provozní řád"). Dodavatel je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy, které se vztahuji na užívání Prostor v souvislosti s Přímým prodejem Sortimentu. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na zaměstnance Dodavatele a třetí osoby, kterým Dodavatel umožní přístup do Nebytového prostoru.
- Dodavatel je povinen při provozování své činnosti v Prostoru mímo jiné veškeré povinnosti stanovené původům odpadů platnou právní úpravou v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s odpady, zejména pak zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o odpadech) a dodržovat hygienické předpisy, místní vyhlášky Městské

- části Praha 1 a další zákonné předpisy, které se týkají přímo, nebo nepřímo působení Dodavatele v Prostorách.
- Dodavatel není oprávněn se zapojit do systému pro nakládání s komunálním odpadem, který organizuje hlavní město Praha, ani využívat jakékoli nádoby a místa určené ke shromažďování komunálního odpadu k odkládání odpadů vzniklých při jeho činnosti bez platné písemné smlouvy uzavřené s obcí hlavní město Praha.
- V případě zjištění porušení kterékoli povinnosti Dodavatel stanovené v odst. 4, 8, 9, a 10 je Provozovatel oprávněn účtovat Dodavateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč (slovy tři tisíc korun českých) za každé jednotlivé zjištění porušení povinností, které se bude opakovat po 2 písemných upozorněních.
- 12) Dodavatel je povinen nabízet v rámci Přímého prodeje pouze zboží prémiové kvality.
- Dodavatel je povinen dodržovat provozní řád Provozovatele.

#### XIII. Odpovědnost

- Dodavatel bude provozovat sjednanou činnost (Přímý prodej) výhradně na vlastní riziko, nebezpečí a odpovědnost.
- 2) Dodavatel odpovídá za škody vzniklé na Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v Prostoru v souvislosti s provozováním činnosti Dodavatele nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená na Nebytovém prostoru Dodavatelem, jeho zaměstnanci či třetími osobami přítomnými v Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním činnosti Dodavatel nebo s jeho vědomím, se Dodavatel zavazuje odstranit na své náklady.

#### XIV. Doručování

- Veškerá oznámení, výpovědi či jiné písemnosti dle této smlouvy musí být v písemné podobě a lze je doručit osobně, emailovým nebo faxovým přenosem (s následným doručením originálu některým jiným způsobem uvedeným v tomto článku) nebo doporučenou poštou. Oznámení na základě této smlouvy se považují za doručená příslušnému adresátovi den následující po doručení, bylo-li oznámení doručováno osobně nebo zasíláno telefaxem, a během dvou pracovních dnů, bylo-li zasíláno doporučenou poštou. Za doručenou se považuje také doporučená zásilka, kterou si její adresát nevyzvedne do 3 dnů od jejího uložení na poště nebo u jiného držitele poštovní licence, a to tímto 3 dnem, a také doporučená zásilka, která nemohla být jejímu adresátovi doručena z jakéhokoli důvodu oznámeného jejímu zasilateli poštou nebo jiným držitelem poštovní licence, a to dnem tohoto oznámení, zaznamenaného na vrácené zásilce.
- 2) Pokud Provozovatel neoznámí Dodavateli jiné údaje, budou veškerá sdělení nebo oznámení Provozovateli zasílána a oznamována na adresu:

Morgenstern s.r.o., Praha, Tibetská 807/1, PSČ 160 00

telefon: 777777702

# Alexey Budarin (na základě plné moci) Provozovatel

#### Příloha č. 3

## Seznam poskytovaných medií

Dodavateli budou poskytovány Provozovatelem následující služby / média, která budou dodávána za účelem řádného provozování Nebytových prostor, zajištující zejména vodu a elektřinu za účelem osvětlení společných prostor, zásobovacích ploch, či prodejních plocha a zázemí Dodavatele, provoz klimatizace a vzduchotechniky, toalet a další:

- Voda,
- Elektřina

#### Příloha č. 4

### Seznam poskytovaných služeb

Služby poskytované Provozovatelem, za něž je Dodavatel povinen hradit Provozovateli paušální platbu dle ustanovení této smlouvy:

- Poplatek Ochrannému svazu autorskému (dále jen "Osa");
- Poplatek Nezávislé společnosti výkonných umělců (dále jen "Intergram");
- Odvoz odpadu –12 krát týdně (směsný odpad-7x týdně, papír 2x týdně, plast 1x týdně, sklo 2x týdně)
- Ostraha užívaných Nebytových prostor v trvání 12 hodin/denně;
- Úklid Nebytových prostor 15hodin/denně;
- Deratizace nebytových prostor 1x měsíčně;

e-mail: alexey.budarin@gmail.com

Pokud Dodavatel neoznámí Provozovateli jiné údaje, budou veškerá sdělení nebo oznámení Dodavateli zasílána a oznamována na adresu:



#### XIV. Závěrečná ustanovení

- Změny, dodatky a dopiňky této smlouvy musí být činěny výhradně v písemné formě.
- Jsou-li nebo stanou-li se některá ustanovení této smlouvy zcela nebo zčásti neplatnými, či pokud by některá ustanovení z důvodu chyb ve psaní nebo počtech chyběla, není tím dotčena platnost ostatních ustanovení. Namísto neplatného nebo chybějícího ustanovení dohodnou Provozovatel s Dodavatelem takové platné ustanovení či doplňující ustanovení, které odpovídá zamýšlenému smyslu a též zamýšlenému účelu neplatného nebo chybějícího ustanovení.
- Smluvní strany se tímto výslovně dohodly, že na smluvní vztah dle této smlouvy se neaplikují následující ustanovení: §§ 557, 1752, 1793, 1899, 1977, 1978, 1979, 2000, 2002, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen "Občanský zákoník") a další ustanovení Občanského zákoníku, která jsou výslovně vyloučena smluvními stranami v této smlouvě.
- 4) Smluvní strany prohlašují, že smlouvu si řádně přečetly, s obsahem smlouvy se podrobně seznámily, a že tudíž tato smlouva je určitým a srozumitelným projevem jejich svobodné a vážné vůle, na důkaz čehož pod ni připojují oprávnění členové statutárních orgánů své vlastnoruční podpisy a otisky firemních razítek.

#### Přílohy:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí Nebytových prostor
- 2) Plán Prostor
- Seznam poskytovaných médií
- 4) Seznam poskytovaných služeb
- 5) Provozní řád prostoru

V Praze dne

7 366579, DIČ: CZ27566579 19 v Plaže, odd. č. vl. 116670

Morgenstern s.r.o.

de Alexen

