



## Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

ve smyslu § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“)  
a § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění

### a dohoda o narovnání

#### I.

##### Smluvní strany

**Státní fond kultury České republiky,**

se sídlem v Praze 1 – Malá Strana, Maltézské nám. 471/1, PSČ 118 00,

zastoupen ministrem kultury Mgr. Danielem Hermanem,

IČO: 458 06 985,

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 6804,

bankovní spojení: ČNB, Praha 1, Na Příkopě 28, č. ú.: 18028001/0710,

dále jen „**pronajímatel**“,

a

**baba s.r.o.,**

se sídlem v Praze 1 – Staré Město, Jáchymova 27/4, PSČ 110 00

zastoupena jednatelem společnosti JUDr. Rudolf Břínek,

IČO: 264 41 659,

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 82505,

bankovní spojení: ČSOB, č.ú.: 193797270/0300,

dále jen „**nájemce**“,

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku, jak je v závěru této smlouvy uvedeno, tuto

### smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání:

#### II.

##### Úvodní ustanovení

1. Tuto smlouvu uzavírají smluvní strany za účelem narovnání vzájemných sporných práv a povinností týkajících se předmětu nájmu. Jejím uzavřením zanikají veškeré vzájemné

nároky ze smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené smluvními stranami dne 10. 5. 2004, ve znění pozdějších dodatků, která se podpisem této smlouvy ruší.

2. Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitou věcí ve vlastnictví České republiky, a to s pozemkem parc. č. 565 v obci Praha, katastrálním území Staré Město, jehož součástí je budova čp. 569. Předmětná nemovitá věc je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 78, jehož kopie je **přílohou č. 2** k této smlouvě. Uvedená budova je na adrese Celetná 569/34, Ovocný trh 569/19, Praha 1, a je známa pod názvem Dům U Černé Matky Boží (dále též jen „**budova**“).

3. Pronajímatel prohlašuje, že jsou splněny zákonné podmínky pro nájem věci v majetku státu, zejména podmínky zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon č. 219/2000 Sb.**“).

### III. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu prostory sloužící podnikání v budově, a to:

- a) prostory o podlahové ploše 217 m<sup>2</sup> v 1. patře budovy,
- b) prostory o podlahové ploše 12,6 m<sup>2</sup> v 2. podzemní podlaží (suterénu) budovy,
- c) prostory o podlahové ploše 6,5 m<sup>2</sup> v přízemí budovy,

vyznačené v plánech, které tvoří **přílohu č. 3** této smlouvy (dále též jen „**předmět nájmu**“).

2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do nájmu za účelem provozování kubistické kavárny. K jinému než uvedenému účelu nelze předmětné prostory užívat. Pronajímatel prohlašuje, že účel nájmu odpovídá stavebně technickému určení prostor.

3. Nájemce prohlašuje, že mu je znám stav předmětu nájmu, že tento stav je pro něho vyhovující, a že prostory, které jsou předmětem nájmu, přejímá ve stavu, v němž se nacházejí ke dni uzavření této smlouvy. Případné úpravy předmětu nájmu provede nájemce po předchozím písemném souhlasu pronajímatele na vlastní náklady bez nároku na kompenzaci. Pro případ, že úpravami, které provede nájemce, dojde ke zhodnocení předmětu nájmu resp. budovy, smluvní strany odlišně od ust. § 2220 občanského zákoníku sjednávají, že nájemce není oprávněn požadovat po pronajímateli náhradu za zhodnocení předmětu nájmu resp. budovy, a to ani po skončení nájmu.

#### IV. Doba nájmu

Nájem dle této smlouvy se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu 8 let. Nájem vzniká dnem .....1.7.2016..... a končí dnem .....30.6.2024.....

Smluvní strany konstatují, že v případě oboustranného zájmu o pokračování užívacího vztahu založeného touto smlouvou, lze nájemní smlouvu mezi stranami ohledně předmětu nájmu, sjednat opětovně, nejdéle na dobu 8 let, a to za předpokladu, že podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. budou splněny i nadále. Ustanovení § 2230 odst. 1 občanského zákoníku se nepoužije.

#### V. Nájemné a další úhrady

1. Nájemce se zavazuje platit za užívání předmětu nájmu nájemné, které je dohodou smluvních stran sjednáno v souladu s § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. na částku 205 703,- Kč měsíčně (slovy dvěšestpěttisícsešmsetřikoruny), tj. 2 468 436,- Kč ročně. Nájemné je splatné dopředu, vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce, a to právně a formálně bezchybným převodním příkazem nájemce na účet pronajímatele, uvedený v čl. I této smlouvy, případně na jiné číslo účtu, které pronajímatel písemně sdělí nájemci. Za den zaplacení se považuje den, kdy příslušná platba nájemného bude připsána na účet pronajímatele.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za první měsíc nájmu dle této smlouvy bude s ohledem na rušení provozu kavárny v souvislosti s probíhající rekonstrukcí prostor v přízemí a suterénu budovy činit 143 992,- Kč (slovy stočtyřicettřítisícdevětstdevadesátdvěkoruny) a bude uhrazeno nejpozději do 15 pracovních dnů od uzavření této smlouvy.
3. Pronajímatel bude nájemci poskytovat nebo zajišťovat poskytování těchto dodávek a služeb spojených s nájmem:
  - a) dodávky elektrické energie, plynu a pitné vody do předmětu nájmu,
  - b) vytápění
  - c) běžnou údržbu, provoz a správu budovy včetně společných prostor, zejména úklid, osvětlení, protipožární a bezpečnostní zařízení, ostrahu (společně dále jen „služby“).
4. Nájemce je kromě nájemného povinen platit ceny za služby. Nájemce je povinen platit pronajímateli zálohy na úhradu služeb, resp. provozních nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu (dále jen „záloha na úhradu služeb“).
5. Záloha na úhradu služeb byla stanovena dohodou smluvních stran ve výši 30 000,- Kč měsíčně a je splatná společně s nájemným a stejným způsobem.
6. V případě prodlení s placením nájmu nebo služeb, resp. záloh na úhradu služeb má pronajímatel právo požadovat od nájemce vedle plnění též úroky z prodlení ve výši 0,1 %

z dlužné částky denně. Nájemce je i vedle úroků z prodlení rovněž povinen uhradit nájemci náhradu škody vzniklé v důsledku svého prodlení se zaplacením, a to v plné výši.

7. Zálohy na úhradu služeb budou nájemci vyúčtovány do 1 měsíce od vyúčtování služeb dodavateli, nejpozději do 30. 4. následujícího kalendářního roku. V případě, že do této lhůty nebude mít pronajímatel k dispozici příslušná vyúčtování služeb dodavateli (např. z důvodů rozdílných intervalů odečtu spotřeby), budou příslušné náklady zahrnuty ve vyúčtování za další období. Pronajímatel na požádání nájemci umožní nahlédnout do dokladů, podle nichž byly služby vyúčtovány. Eventuální přeplatek na zálohách bude vrácen do 15 dnů ode dne odeslání vyúčtování nájemci. Ve stejném termínu uhradí nájemce případný nedoplatek dle vyúčtování.

8. Počínaje 1. lednem 2017 bude výše nájemného sjednaná smluvními stranami každoročně upravována podle přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen zjištěného a oficiálně zveřejněného Českým statistickým úřadem za leden až prosinec uplynulého kalendářního roku proti průměru ledna až prosince předchozího kalendářního roku (dále též jen „index“). Základem pro výpočet prvního zvýšení nájemného podle tohoto odstavce je nájemné ve výši sjednané touto smlouvou, v dalších letech se bude zvyšovat vždy částka, která byla stanovena jako nájemné pro uplynulý kalendářní rok. Novou výši nájemného dle tohoto ustanovení oznámí pronajímatel nájemci písemně, přičemž nově upravené nájemné bude splatné zpětně od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Pokud nebude výše uvedený index dále vyhlášován, bude uplatňován index, který jej nahradí.

9. Výše záloh dle čl. V odst. 5 této smlouvy může být pronajímatelem upravena na základě skutečné výše vynaložených nákladů v předcházejícím kalendářním roce dle vyúčtování nákladů na služby za předchozí kalendářní rok. Nově stanovená výše záloh bude platná zpětně od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Nájemce je povinen doplatit rozdíl mezi dosavadní a nově stanovenou výší záloh nejpozději spolu s platbou zálohy na služby následující po oznámení pronajímatele o zvýšení záloh. V případě snížení záloh bude přeplatek vrácen nájemci do 15 dnů od doručení oznámení o nové výši záloh.

## **VI.**

### **Další práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu šetrně, jen k účelu uvedenému v této smlouvě, pečovat o jeho údržbu a chránit jej před poškozením. Nájemce je zejména povinen dodržovat veškeré právní předpisy a technické normy se vztahem k předmětu činnosti nájemce, tj. zejména předpisy hygienické, požární a bezpečnostní. Nájemce je povinen zajistit dodržování veřejného pořádku v předmětu nájmu, a to všemi osobami, které se v něm budou pohybovat. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám a na své náklady zabránit vzniku hrozící škody, pokud je to vzhledem k jeho oprávněním a povinnostem z této smlouvy možné. Veškeré vážné škody na předmětu nájmu, hrozící škody a závady, jež mohou mít vliv na předmět nájmu nebo na kterékoli další části budovy, je nájemce povinen

bezodkladně oznámit pronajímateli. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provedení nezbytných zásahů či oprav. Pokud nájemce neupozorní pronajímatele na zjevně hrozící nebo vzniklou škodu, nebo pokud takové upozornění pozdrží tak, že pronajímatel nemůže včas učinit opatření k odstranění škody či k předejití jejího vzniku, odpovídá nájemce za vzniklé škody.

2. Nájemce bere na vědomí, že prostory, které jsou předmětem nájmu, se nacházejí v budově, jež je kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek a zavazuje se při veškeré své činnosti tuto skutečnost i omezení z ní vyplývající po dobu trvání nájemního vztahu plně respektovat. Nájemce dále bere na vědomí i skutečnosti, že zbývající prostory nacházející se v budově jsou pronajímatelem pronajaty dalším nájemcům.

3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jakéhokoli jiného užívání třetím osobám.

4. Nájemce je povinen pojistit na vlastní náklady své zboží, věci a zařízení nacházející se v předmětu nájmu proti poškození nebo zničení nahodilou událostí nebo třetími osobami a dále sjednat pojištění pro případ škody vzniklé jeho činností třetím osobám (včetně pronajímatele). Nájemce je povinen tato pojištění udržovat v platnosti po celou dobu nájmu. Na vyžádání pronajímatele se zavazuje tyto pojistné smlouvy pronajímateli předložit.

5. Škody zaviněné nájemcem nebo třetími osobami zdržujícími se v předmětu nájmu, které nebudou pronajímateli úplně uhrazeny na základě plnění z pojistné smlouvy, je povinen nájemce uhradit v plném rozsahu pronajímateli.

6. Nájemce disponuje ke dni uzavření této smlouvy potřebnými klíči a informacemi, které nájemce potřebuje pro užívání předmětu nájmu. Nájemce může klíče vyměnit a na vstupních dveřích do předmětu nájmu instalovat bezpečnostní uzamykací systém podle vlastních potřeb. Nájemce však v takovém případě předá pronajímateli klíče od předmětu nájmu. Pronajímatel klíče uloží na bezpečném místě nebo je předá ostraze budovy v zapečetěné obálce/schránce pro možnost jejich použití v případě nouze. Nájemce se zavazuje pronajímateli nebo jím určenému správci budovy umožnit přístup do předmětu nájmu a poskytnout veškerou součinnost za účelem kontroly stavu předmětu nájmu a kontroly účelu, pro který je předmět nájmu užíván nájemcem a to po předchozím oznámení nájemci, během běžné pracovní doby a za doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby. Pronajímatel při tom bude dbát, aby nájemce nebyl nadměrně rušen v užívání. Mimo otevírací dobu smí pronajímatel do předmětu nájmu vstupovat jen po předchozí dohodě s nájemcem, s výjimkou situací nouze nebo hrozícího nebezpečí, kdy taková dohoda není možná (tzv. **případy nouze**). V případech nouze může pronajímatel nebo jím pověřená osoba, např. správce budovy či ostraha, vstoupit do předmětu nájmu bez doprovodu nájemce a provést zásahy nezbytné k odvrácení hrozící škody nebo k zamezení zvětšování již vzniklé škody. Nájemce bude o takovém vstupu neprodleně informován, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

7. Nájemce se zavazuje provádět na svůj náklad údržbu a drobné opravy předmětu nájmu do ceny 5 000,-- Kč za každou opravu (plus DPH), včetně preventivní kontroly. Potřebu ostatních oprav je nájemce povinen bezodkladně hlásit pronajímateli, případně jím pověřenému správci budovy. Náklady na opravu a údržbu vybavení či zařízení, která nainstaluje v předmětu nájmu nájemce, nese nájemce v plném rozsahu.

8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět stavební ani jiné úpravy předmětu nájmu nebo jiné podstatné změny, opravy nebo investice. Není oprávněn umisťovat na fasádu budovy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv reklamy, poutače a jiné objekty. Všechna povolení, schválení či stanoviska potřebná pro případné úpravy předmětu nájmu či umístění reklam, poutačů apod., si zajistí nájemce na vlastní náklady. Po skončení nájmu ponechá nájemce provedené úpravy v předmětu nájmu. Pronajímatel uděluje tímto nájemci ve smyslu ust. § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění účinném ke dni uzavření této smlouvy, souhlas k odpisování investic, které mají povahu technického zhodnocení, vložených v souladu s touto smlouvou do budovy. Pronajímatel se zavazuje o tyto investice nezvýšit vstupní cenu svého hmotného majetku.

9. Nájemce je při užívání předmětu nájmu dále povinen:

- a) zajistit sám na vlastní náklady v souladu s platnými předpisy likvidaci biologických odpadů a tuků vzniklých při jeho činnosti.
- b) zdržet se skladování nebo vyhazování jakýchkoli věcí ve společných prostorách budovy a na společných plochách, vyjma míst k tomu určených (včetně kontejnerů);
- c) neomezovat výkon vlastnických a nájemních práv pronajímatele či třetích osob, neobtěžovat třetí osoby hlukem, zářením, pachy nebo vibracemi;
- d) neomezovat průchodnost společných prostor a společných ploch odkládáním věcí, není-li v této smlouvě sjednáno jinak (např. ohledně výstavy sezónního zboží);
- e) používat vnitřní rozvody pitné vody, odpadů, telefonních linek, elektrické energie, konstrukční části budovy apod. pouze k jejich obvyklému účelu, dle příslušných technických norem a předcházet jakémukoliv poškození těchto rozvodů;
- f) zajišťovat na své náklady revize, servis a pravidelnou údržbu svého zařízení a vybavení v předmětu nájmu (zejm. vzduchotechniky – odsávání pachů z kuchyně a elektrických spotřebičů); ostatní revize zajišťuje na své náklady pronajímatel;
- g) využívat síť určené k dodávkám vody, plynu, elektřiny, k odkanalizování či pro jiné služby, dodávané vedením či potrubím, a základní konstrukce jen na jejich předepsaný výkon a podle revizních zpráv, které je nájemce povinen předat pronajímateli; nájemce je odpovědný za důsledky přetížení sítí a základních konstrukcí;
- h) v případě rozbití skla v oknech, dveřích, výlohách či jině v předmětu nájmu je nájemce povinen bezodkladně rozbité sklo na vlastní náklady uklidit a provést jeho výměnu při zachování druhu a kvality použitého materiálu.

## VII.

### Další práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel nájemci na jeho žádost může udělit plnou moc pro jednání s Magistrátem hl. m. Prahy za účelem získání závazného stanoviska odboru památkové péče k případným úpravám předmětu nájmu nájemcem nebo k možnosti prezentovat svoji firmu navenek budovy (vývěsní štít apod.).

2. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s provozováním zahrádky před budovou čp. 569 ze strany Ovocného trhu a garantuje, že třetímu subjektu neposkytne souhlas s provozováním

zahrádky před budovou, tak jak je nájemcem provozována ke dni uzavření této smlouvy. Tento souhlas nenahrazuje povolení správního orgánu k záboru chodníku za účelem provozování zahrádky a netýká se možnosti třetí osoby provozovat zahrádku před budovou z ulice Celetná.

3. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s nainstalováním samostatných měřičů odběru elektřiny, vody a plynu.

4. Je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo cen služeb (včetně záloh či případného nedoplatku zjištěného ročním vyúčtováním) po dobu delší než jeden měsíc, může pronajímatel přerušit nájemci poskytování některých či všech dodávek a služeb, jejichž poskytování je s nájmem spojeno, a obnovit je, případně je nechat obnovit až po úplném zaplacení dlužných plateb, to vše na náklady nájemce.

## **VIII.**

### **Skončení nájmu**

1. Před uplynutím doby nájmu lze nájem ukončit písemnou dohodou nebo výpovědí. Pronajímatel má též právo z dále uvedených důvodů užívací vztah okamžitě zrušit.

2. V případě skončení nájmu uplynutím doby nájmu nebo na základě výpovědi s výpovědní dobou je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájmu. V případě skončení nájmu na základě výpovědi bez výpovědní doby nebo v důsledku okamžitého zrušení je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu do jednoho měsíce od doručení výpovědi nebo oznámení o okamžitém zrušení druhé smluvní straně. Ve všech případech je nájemce povinen předat předmět nájmu vyklizený a ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení a s úpravami, s jejichž provedením během nájmu pronajímatel písemně souhlasil, pokud se strany nedohodnou jinak. Stavem běžného opotřebení předmětu nájmu se při ukončení nájemního vztahu rozumí stav, kdy předmět nájmu bude při předání pronajímateli v užívání schopném stavu pro účely jeho následného předání dalšímu uživateli, připravený bez nutnosti zásadních oprav, podstatných investic a rekonstrukcí k běžnému provozu. Spolu s předmětem nájmu je nájemce povinen pronajímateli vydat veškeré doklady a dokumenty vztahující se k předmětu nájmu, které v průběhu nájemního vztahu získal. Povinnost platit nájemné a ceny služeb ze strany nájemce trvá do doby předání předmětu nájmu pronajímateli. O předání a převzetí předmětu nájmu sepiší smluvní strany protokol.

3. Za prodlení nájemce s předáním vyklizeného předmětu nájmu včetně příslušné dokumentace pronajímateli je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná okamžitě každým dnem prodlení, a bude uhrazena na účet pronajímatele za podmínek uvedených v čl. V. odst. 1. Takto sjednaná smluvní pokuta nemá vliv na případnou náhradu vzniklé škody. Po dobu prodlení

pronajímatele s převzetím předmětu nájmu od nájemce není nájemce v prodlení s jeho předáním pronajímateli.

4. Pokud nájemce poruší kteroukoli svoji povinnost sjednanou v tomto článku smlouvy např. tím, že bude v prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu nebo že jej nepředá ve sjednaném stavu, odpovídá za všechny následky a je povinen nahradit pronajímateli veškerou tím způsobenou škodu včetně ušlého zisku a všech nákladů, jež pronajímatel vynaloží na uvedení předmětu nájmu do stavu odpovídajícího ujednání této smlouvy. Ušlý zisk se vypočte jako poměrná část nájemného placeného naposledy nájemcem plus poměrná část cen za služby za dobu od prvního dne prodlení až do splnění všech povinností uvedených v tomto článku.

Pokud dojde ke skončení nájmu a nájemce nevyklidí předmět nájmu nebo jej nepředá pronajímateli ve lhůtě sjednané v této smlouvě nebo v dohodě o skončení nájmu, je pronajímatel též oprávněn vstoupit do předmětu nájmu, na náklady nájemce jej vyklidit a předmět nájmu užívat nebo přenechat do užívání jiné osobě. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel s vyklizenými věcmi naložil podle své úvahy: buď je zlikvidoval, nebo prodal a z výtěžku prodeje uspokojil své pohledávky za nájemcem, včetně pohledávek ještě nesplatných (např. nákladů na vyklizení a zpeněžení majetku nájemce a smluvních pokut). Přebytek z výtěžku takového prodeje po odečtení veškerých pohledávek pronajímatele za nájemcem poté pronajímatel nájemci vyplátí.

## **IX.**

### **Výpověď nájmu**

1. Smluvní strany mohou nájem před uplynutím doby nájmu písemně vypovědět z důvodů uvedených v této smlouvě nebo v občanském zákoníku, pokud nejsou zákonné důvody touto smlouvou upraveny odlišně, než jak jsou stanoveny zákonem. Je-li podána výpověď s výpovědní dobou, činí výpovědní doba tři měsíce, běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně, a končí posledního dne třetího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně. Je-li však podána výpověď bez výpovědní doby, končí nájem okamžikem doručení výpovědi druhé smluvní straně.

2. Pronajímatel může nájem vypovědět s výpovědní dobou, jestliže má být budova, v níž je předmět nájmu, odstraněna anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu, nebo pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli zejména tím, že:

- a) užívá předmět nájmu v rozporu s nájemní smlouvou,
- b) je o více než patnáct dní v prodlení s plněním jakýchkoli svých platebních povinností vyplývajících z této smlouvy a nesplní je ani do deseti dní po písemném upozornění pronajímatele,
- c) v rozporu s touto smlouvou hrubě ruší ostatní nájemce nebo jiným způsobem hrubě zasahuje do nerušeného užívání ostatních prostor v budově a tento stav nenapraví ani do 15 dnů po doručení písemného upozornění pronajímatele,



d) přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele.

Pronajímatel též může nájem před uplynutím doby nájmu vypovědět s výpovědní dobou, pokud přestanou být naplněny podmínky podle § 27 odst.1 zákona č. 219/2000 Sb.

3. Nájemce může tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou, jestliže se předmět nájmu stane bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání a bude takto nezpůsobilý ještě po dobu delší než jeden měsíc po doručení písemného upozornění nájemce pronajímateli.

4. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, jestliže bude pravomocně rozhodnuto o úpadku nájemce nebo bude insolvenční návrh podaný proti nájemci zamítnut pro nedostatek majetku,

5. Smluvní strany sjednávají, že lhůty stanovené ust. § 2314 občanského zákoníku se zkracují takto:

- a) lhůta k podání námitek proti výpovědi vypovídající smluvní stranou činí 15 dní od doručení výpovědi,
- b) lhůta pro zpětvzetí výpovědi vypovídající stranou činí 15 dní od doručení námitek vypovídající strany.

Pokud výpověď podal pronajímatel, je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli v den, kdy má podle výpovědi nájem skončit, i pokud podal proti výpovědi námitky a podal žalobu o přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Bude-li poté soudem určeno, že výpověď je neplatná, může nájemce požadovat náhradu škody.

## **X.**

### **Okamžité ukončení užívacího vztahu**

1. Pronajímatel může užívací vztah založený touto smlouvou okamžitě ukončit, pokud přestanou být naplněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb.

2. V případě okamžitého ukončení užívacího vztahu nastanou účinky okamžitého zrušení dnem, kdy bude druhé smluvní straně písemné oznámení o okamžitém ukončení doručeno.

## **XI.**

### **Další ujednání**

1. K jednání s nájemcem ve věcech provozu budovy je příslušný pronajímatelem určený správce objektu či jiná jím zmocněná osoba.

2. Za nájemce je ve věcech této smlouvy oprávněn jednat jeho jednatel, případně jiná zmocněná osoba. Písemnosti určené nájemci budou doručovány na adresu sídla.
3. Nájemce se zavazuje obratem oznamovat pronajímateli jakoukoliv změnu údajů zapisovaných do obchodního rejstříku. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu způsobenou nedodržením této povinnosti.
4. V případě ukončení nájmu nejsou dotčena práva pronajímatele na plnění z této smlouvy, pokud jde o nájemné a další platby, k nimž se nájemce zavázal touto smlouvou za dobu, kdy předmět nájmu skutečně užíval.

## XII.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření.
2. Případné změny smlouvy jsou možné jen na základě dohody obou smluvních stran, formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu poté, co se dohodly o celém jejím obsahu. Smluvní strany se dohodly na tom, že při jednáních o uzavření této smlouvy se neuplatní § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, tzn. že pokud strana, která obdržela návrh na uzavření smlouvy (dále jen „nabídka“), na nabídku odpověděla tak, že její odpověď obsahovala jakékoli dodatky či odchylky od nabídky, nepovažuje se taková odpověď za přijetí nabídky, ale považuje se za nabídku novou; totéž platí pro jednání o případných dodatcích či změnách této smlouvy.
4. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se nájem občanským zákoníkem. Závazky a vztahy touto smlouvou založené, leč neupravené smlouvou ani zákonem, se řídí přiměřeně zákonnými ustanoveními o nájmu, případně jinými ustanoveními, která upravují závazky jim nejbližší. Smluvní strany se dohodly, že ve vztahu založeném touto smlouvou se neuplatní tato ustanovení občanského zákoníku: § 1765, § 1766, § 1793, § 2000, § 2230, § 2285, § 2287, § 2304 odst. 2, § 2311 a § 2315. Vztahy neupravené touto smlouvou se řídí a budou vykládány v souladu s právním řádem České republiky.
5. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy, a to:  
Příloha č. 1: Výpisy z obchodního rejstříku ohledně smluvních stran (kopie)  
Příloha č. 2: Výpis z katastru nemovitostí (kopie)  
Příloha č. 3: Plánky předmětu nájmu a předzahrádky
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že souhlasí s jejím obsahem a že ji uzavřely podle své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích s platností originálu, pronajímatel i nájemce obdrží dva podepsané výtisky.

V Praze dne 30.6. 2016

Za pronajímatele



V Praze dne 29.6. 2016

Za nájemce

