



DODATEK č. 5

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 71 v Praze 2, č.p. 20,
Rumunská 31, ze dne 18.5.2000 ve znění jejich předchozích dodatků

Pronajímatel:

Městská část Praha 2

se sídlem: náměstí Míru 20/600, Praha 2, 120 39

zastoupená: Ing. Michaelem Grundlerem, místostarostou pro oblast správy majetku

IČO: 00063461

DIČ: CZ6703280793

Nájemce:

Jiří Brabec, podnikající pod obchodním jménem Jiří Brabec – HP Obchod s vínem

bytem: Bohostice 14, Milín, 262 31

IČO: 41836995

I.

1. Výše uvedený nájemce uzavřel dne 30.4.2019 jako prodávající smlouvu o koupi závodu s kupujícím panem Janem Novákem, bytem Římská 1240/39, 120 00, Praha 2, IČO: 86879511.
2. Součástí převedeného závodu byla rovněž nájemní smlouva ze dne 18.5.2000, na základě které výše uvedený nájemce užíval nebytové prostory č. 71, nacházející se v domě Rumunská 20/31, Praha 2.

II.

Pronajímatel a Jan Novák, bytem Římská 1240/39, Praha 2, IČO: 86879511 (dále také jen „nový nájemce“ nebo „nájemce“), tímto dodatkem shodně deklarují, že na základě smlouvy o koupi závodu specifikované v čl. I tohoto dodatku přešla na nového nájemce ke dni 30.4.2019 práva a povinnosti nájemce dle nájemní smlouvy ze dne 18.5.2000.

III.

Dále dochází k úpravě znění čl. VI-bodu 6.3 nájemní smlouvy ze dne 18.5.2000 takto:

čl. VI-bod 6.3:

S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné dle čl. 6.1. této smlouvy každoročně počínaje rokem 2019 zvýšit vždy k 1.7. každého roku o index růstu spotřebitelských cen, vyhlášený Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Nový výpočet nájemného bude vždy sdělen nájemci písemně předem. Takto stanovené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.

IV.

Podpisem tohoto dodatku smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby byl celý text tohoto dodatku, případně jeho obsah a veškeré skutečnosti v něm uvedené ze strany Městské části Praha 2 uveřejněny, a to i v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany též prohlašují,

že veškeré informace uvedené v tomto dodatku nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 OZ a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

V.

Všechny ostatní body smlouvy ze dne 18.5.2000 o pronájmu nebytového prostoru č. 71 v Praze 2, Růmanská 20/31, v souladu s předchozími dodatky, zůstávají v platnosti.

VI.

Tento 5. dodatek nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, avšak nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

VII.

Tento dodatek je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a tři si ponechá pronajímatel.

Za věcnou správnost: Těšínská [redacted]

V Praze dne: 28. 05. 2019

[redacted]
[redacted] mateř


[redacted]
Najemce

Správa nemovitostí Praha 2
[redacted]

Příloha: Smlouva o koupi závodu
Stanovisko ke smlouvě
Výpis z ŽR

Správa nemovitostí Praha 2, a.s.
Cizinecký 1000/18, 100 00 Praha 2



Advokátní kancelář
Blanický & Blanická
Vinohradská 1381/77, 120 00, Praha 2
www.blanicky-blanicka.cz

JUDr. Alena Blanická
ev. č. ČAK: 4271, IČ: 66237904
tel./fax: +420 224 210 446, mobil: +420 606 603 907
email: blanicka@akbb.eu
ID dat. schránky: 57zhx9t, č. ú.: 107-6778710297/0100

Dále uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

pan Jiří Brabec, podnikatel, [REDACTED] IČ 41836995, bytem Bohostice 14, Milín, PSČ 262 31, na straně jedné jako prodávající,

a

Jan Novák, podnikatel, [REDACTED] bytem Římská 1240/39, Praha 2, PSČ 120 00, na straně druhé jako kupující

v souladu s ust. § 2175 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto

smlouvu o koupi závodu :

I.

1. Prodávající Jiří Brabec, je výhradním vlastníkem závodu, tedy souboru hmotného i nehmotného majetku, který slouží a je určen k jeho podnikání, a to vinárny, „HP-víno“, kterou provozuje v nebytovém prostoru v Praze 2, Rumunská 20/31, na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 18.5.2000 s Městskou částí Praha 2, nám. Míru 20, Praha 2.

II.

1. Tento závod, který je předmětem prodeje, tvoří níže uvedené věci a hodnoty:
 - a) veškeré vybavení a zařízení provozovny HP-víno, uvedené v čl. I. této smlouvy, a to zejména:
 - 7 ks stůl,
 - 16 ks židle,
 - 4 ks barové židle,
 - stáčecí zařízení,
 - 6 ks obrazů,
 - 30 ks lahví vína,
 - 20 ks obalu na pivo /50 l./
 - b) nájem nebytového prostoru v Praze 2, Rumunská 20/31, uzavřený na základě nájemní smlouvy ze dne 18.5.2000 s Městskou částí Praha 2, nám. Míru 20, Praha 2, jako pronajímatelem.

III.

1. Prodávající touto smlouvou prodává a kupující touto smlouvou kupuje závod kupujícího, uvedený v čl. I., II. této smlouvy za vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši 1,- Kč.
2. Kupující zaplatil kupní cenu prodávajícímu před podpisem této smlouvy a prodávající současně podpisem této smlouvy potvrzuje převzetí kupní ceny v hotovosti.

IV.

Na kupujícího přechází všechny práva a závazky související se závodem podle § 2175 o.z.

V.

1. Závod, a tedy i všechny věci a hodnoty uvedené v článku II. této smlouvy, přejdou do vlastnictví kupujícího bez všech břemen, dluhů a jiných právních omezení.
2. Prodávající prohlašuje, že seznámil kupujícího se současným stavem závodu, jakož i se stavem pohledávek a závazků a prohlašuje, že převáděný závod má veškeré závazky a pohledávky k dnešnímu dni uhrazeny.
3. Kupující prohlašuje, že se řádně seznámil se současným stavem převáděných věcí a hodnot, práv a závazků uvedených v čl. II. této smlouvy a v tomto stavu je přejímá.
4. Kupující se stává vlastníkem movitých věcí a nositelem převáděných práv a povinností dnem účinnosti této smlouvy. V den podpisu a účinnosti této smlouvy je prodávající povinen předat a kupující převzít věci a hodnoty podle čl. II. této smlouvy.
5. Prodávající před podpisem této smlouvy předal kupujícímu klíče od předmětného nebytového prostoru a kupující podpisem této smlouvy potvrzuje jejich převzetí.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud nebylo touto smlouvou ujednáno jinak, řídí se vztahy mezi jejími účastníky z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a dalšími obecně závaznými předpisy České republiky.
2. Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá smluvní strana a jedno vyhotovení je určeno pro Městskou část Praha 2.

3. Účastníci smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, nikoliv v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne

Jiří

Jan Novák

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI
Podle ověřovací knihy Úřadu městské části Praha 6
poř. č. legalizace: 1809/VII/2019
uznal podpis na listině za vlastní
jméno/a a příjmení, datum a místo narození žadatele.
Jiří Brabec, 6.11.1958, Praha 5
adresa místa trvalého pobytu
Bohostice 14, okr. Příbram - Bohostice
občanský průkaz č.: 200822716
V Praze 6. dne 30.4.2019
Karolína Hanzlíková

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 6

Podle poř. č.: 3154/bez/2019
ověřovací knihy Úřadu MČ Praha 2
tuto listinu vlastnoručně podepsal/a
Novák Jan

datum a místo narození:
22.10.1976 Brandys n. Labem-St. Boleslav

místo trvalého pobytu:
Praha 2 - Vinohrady
Římská 1240/39

druh a číslo dokladu, na základě kterého byly
zjištěny osobní údaje, uvedené v této ověřovací
doložce: OP 203611342
V Praze 2 dne: 30.4.2019

Ověřující osoba: Ing. Bezoušková Hana



Uj. MCRP2/144 x 0 01 2019/OP/PES

Správa nemovitostí Praha 2, Sokolská 18, 120 00 Praha 2

Stanovisko ke smlouvě o prodeji závodu provozovaného v nebytovém prostoru v domě č. p. 20, Rumunská 31, Praha 2

K předložené smlouvě o smlouvě o koupi závodu ze dne 30. 4. 2019 uzavřené mezi panem Jiřím Brabcem, Bohostice 14, 262 31 Milín, IČO: 41836995 (prodávající), a panem Janem Novákem, Římská 1240/39, 120 00 Praha, IČO: 86879511 (kupující), zaujímá právní odbor následující stanovisko:

Smluvní strany jsou předloženou smlouvou označeny dostatečně určitě a v souladu se zápisy o živnostenském rejstříku.

Vymezení převáděného závodu je smlouvou provedeno dostatečně určitě (vinárna HP-víno) a z jejího znění je zřejmé, že součástí převáděného závodu je rovněž nájemní smlouva, která byla s městskou částí Praha 2 jako pronajímatelem nebytových prostor v domě v ulici Rumunská 20/31, Praha 2, uzavřena dne 18. 5. 2000.

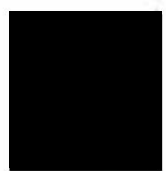
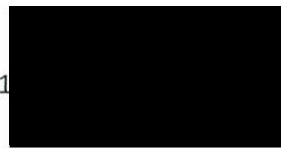
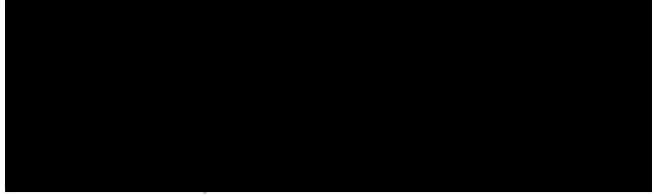
Kupující je dle údajů dostupných v rámci nahlížení do živnostenského rejstříku držitelem jednoho z živnostenských oprávnění, které odpovídá účelu, pro který předmět nájmu užíval prodávající (kupující zatím na rozdíl od prodávajícího nedisponuje živnostenským oprávněním pro hostinskou činnost).

Podle § 2180 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, platí, že není-li kupující zapsán do veřejného rejstříku, nabývá vlastnické právo k závodu jako celku účinností smlouvy. V daném případě smluvní strany nesjednaly jinak a smlouva se tedy stala účinnou dnem jejího podpisu (30. 4. 2019) a k tomuto dni vstoupil kupující také do práv a povinností nájemce dle nájemní smlouvy ze dne 18. 5. 2000.

S ohledem na výše uvedené máme za to, že nebudou-li vůči prodávajícímu evidovány žádné pohledávky, bude možné vystavit dodatek k nájemní smlouvě, který by vstup kupujícího do práv a povinností nájemce reflektoval.

Zpracovala: Mgr. Alena Pešková, odbor právní, 3. 5. 2019

Za OP: Mgr. Jan Bureš, vedoucí odboru



Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 16.05.2019 14:15:23

Jméno a příjmení: **Jan Novák**
Datum narození: **[REDAKCE]**
Občanství: **Česká republika**
Adresa sídla: **Římská 1240/39, 120 00, Praha 2 - Vinohrady**
Identifikační číslo osoby: **86879511**

Živnostenské oprávnění č.1

Předmět podnikání: **Vodoinstalatérství, topenářství**
Druh živnosti: **Ohlašovací řemeslná**
Vznik oprávnění: **02.06.2008**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Živnostenské oprávnění č.2

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**
Obory činnosti: **Velkoobchod a maloobchod**
Druh živnosti: **Ohlašovací volná**
Vznik oprávnění: **08.04.2019**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

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.



Dodatek č. 4

-2ke smlouvě o pronájmu nebytových prostor v Praze 2, Rumunská 20/31 ze dne 18.5.2000.

Pronajímatel :

MČ Praha 2
nám.Míru 20, Praha 2
zast. Ing. Michaelem Grundlerem , zástupcem starostky pro oblast správy majetku

Nájemce :

Jiří Brabec, podnikající pod obch. jménem Jiří Brabec – HP Obchod s vínem
bytem : Bohostice 14, Milín, 262 31
IČ : 41836995

I.

Nájemci nebytového prostoru v Praze 2, Rumunská 20/31 byly upraveny zálohy na služby. Z výše uvedených důvodů se mění v nájemní smlouvě ze dne 18.5.2000 článek VI. - bod 6.4. a 6.6. takto:

čl. VI – bod 6.4.:

Nájemce je povinen hradit pronajímateli v pravidelných měsíčních splátkách zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu a po vyúčtování uhradit případný nedoplatek.

Zálohy na služby činí celkově **1 200,- Kč měsíčně** a jsou tvořeny zálohami ve výši:

vodné a stočné :900,- Kč měsíčně

osvětlení spol. prostor :100,- Kč měsíčně

úklid :200,- Kč měsíčně

Výši záloh na jednotlivé služby spojené s užíváním předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn upravit podle skutečné nebo předpokládané spotřeby v závislosti na vývoji cen za tyto služby. Taková úprava bude pronajímatelem předem písemně oznámena.

čl. VI – bod 6.6.:

Nájemce je povinen všechny platby hradit v pravidelných měsíčních platbách, a to nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce za každý příslušný měsíc.

Celková výše měsíční úhrady činí 24 080,- Kč

Všechny výše specifikované platby je nájemce povinen poukazovat bezhotovostně - převodním příkazem nebo poštovní poukázkou -

Za den úhrady se považuje den, v němž byla platba prokazatelně připsána na účet pronajímatele. Nájemce s tímto ujednáním výslovně souhlasí.

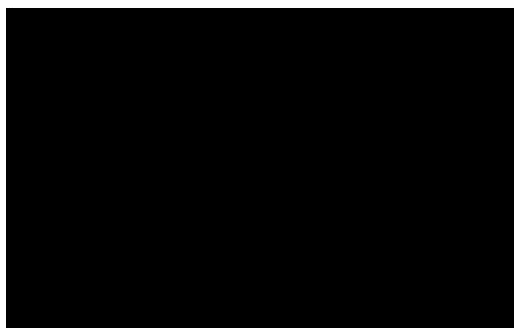
II.

Všechny ostatní body smlouvy o pronájmu nebytového prostoru v Praze 2, Rumunská 20/31 ze dne 18.5.2000 v souladu s předchozím dodatkem zůstávají v platnosti.

III.

Tento dodatek nabývá účinnosti od 1.11.2016 a je vyhotoven ve 4 kopiích, z nichž jednu obdrží nájemce a zbylé tři pronajímatel.

Za věcnou správnost : 



V Praze dne 26. 01. 2017

.....
pronají



V Praze dne 18. 1. 2017

.....
nájemce 



DODATEK č. 3

ke smlouvě o pronájmu nebytových prostor ze dne 18.5.2000

Pronajímatel: Městská část Praha 2
nám. Míru 20, Praha 2
zast. Janou Černochovou, zástupcem starosty,
IČ: 00063461
DIČ: CZ00063461

Nájemce: Jiří Brabec, podnikající pod obch. jménem Jiří Brabec-HP Obchod s vínem
bytem: Bohostice 14, Milín, 262 31
[redacted]
IČ: 41836995

I.

V souladu s usnesením Rady MČ Praha 2 č. 828 ze dne 15.11.2005 se upravuje nájemní vztah k nebytovým prostorům v Praze 2, Rumunská 31/20 na dobu **neurčitou**.

II.

V tomto smyslu se mění čl.V, bod 5.1 nájemní smlouvy ze dne 18.5.2000 takto:

čl. V – bod 5.1:

Nájem nebytových prostor je sjednán na dobu neurčitou, počínaje dnem 1.2.2006.

III.

Všechny ostatní body smlouvy o pronájmu nebytového prostoru v Praze 2, Rumunská 31/20 ze dne 18.5.2000 včetně předcházejících dodatků zůstávají v platnosti.

IV.

Tento 3. dodatek je platný od 1.2.2006 a je vyhotoven ve 4 výtiscích, z nichž 1 obdrží nájemce a 3 pronajímatel.

Za věcnou správnost: Křečková

V Praze dne

13-12-2005
Realit EM Servis s.r.o.
správa nemovitostí
Rubešova 1/41, 120 00 Praha
tel. 224 213 313 - 14, fax 224 213 3
IČO: 25618971, DIČ: CZ256189

Správní firma: _____

Realit EM Servis

Pronajímatel:--
Městská část Praha 2
nám. Míru 20, Praha 2
zast. Janou Černochovou, zást. starosty



Nájemce
Jiří Brabec
Bohostice
Milín

1.12.2005



DODATEK č. 2

ke smlouvě o pronájmu nebytových prostor ze dne 18.5.2000

Pronajímatel: Městská část Praha 2
nám. Míru 20, Praha 2
zast. Janou Černochovou, zástupcem starosty
IČO: 00063461

Nájemce: Jiří Brabec, podnikající pod obch. jménem Jiří Brabec-HP Obchod s vínem
bytem: Žateckých 13, Praha 4
IČO: 41836995

I.

Na základě přeměření nebytového prostoru v Praze 2, Rumunská 31/20 se mění NS ze dne 18.5.2000 v souladu s dodatkem č. 1 v čl. 3.1, 6.1 a 6.6. takto:

čl. 3.1.:

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory
o rozloze67,42 m² – hlavní plocha – nájemné činí Kč 21 237,- měsíčně
10,43 m² – vedlejší plocha – nájemné činí Kč 1 643,- měsíčně
celková výměra předmětu nájmu činí 77,85 m².

celkové měsíční nájemné činí: 22 880,-Kč.

podlaží 1.p.p.....
sestavující z místností: vinárna I., vinárna II., sklad pod schody, chodba I., vinárna III.,
salonek, chodba II, 3x WC s umývárnou, 1x WC na chodbě, prostor pro
lednici a kompresor, které se nacházejí v nemovitosti uvedené v čl. 2.1., a které jsou
specifikované v situačním nákresu, který tvoří nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy
(dále jen „předmět nájmu“).

čl. 6.1.:

Nájemné z předmětu nájmu je stanoveno dohodou dle zákona č. 526/1990 a činí
částku 22 880,-Kč měsíčně. **Celková výše ročního nájemného činí 274 560,-Kč,**
z toho za hlavní plochu 254 844,-Kč ročně a za vedlejší plochu 19 716,-Kč ročně.

čl. 6.6.:

Nájemce je povinen všechny platby specifikované v čl. 6.1. a 6.4.
hradit ve sjednané výši v pravidelných měsíčních platbách, a to nejpozději do 15.
dne kalendářního měsíce za každý příslušný měsíc.

Celková výše měsíční úhrady činí 23 880,-Kč.

Všechny výše specifikované platby je nájemce povinen poukazovat bezhotovostně
(převodním příkazem nebo poštovní poukázkou) [redacted]

Za den úhrady se považuje den, v němž byla platba prokazatelně připsána na účet
pronajímatele. Nájemce s tímto ujednáním výslovně souhlasí.

II.

Všechny ostatní body smlouvy o pronájmu nebytového prostoru v Praze 2, Rumunská 31/20 ze dne 18.5.2000 včetně dodatku č. 1 zůstávají v platnosti.

III.

Tento 2. dodatek je platný od 1.2.2004 a je vyhotoven ve 4 výtiscích, z nichž 1 obdrží nájemce a 3 pronajímatel.

Za věcnou správnost: Křečková

V Praze dne

9.2.2004

Realit EM Servis s
správa nemovitostí
Rubešova 1/41, 120 00 P
tel. 224 21 33 13 - 14, fax 224
IČO: 25618971, DIČ: 002-25

Správní firma: -----

Realit EM Servis, s.r.o.

Rubešova 1, Praha 2

zast. Eliškou Eichl

Pronajímatel: -----

Městská část Praha

n. Míru 20, Praha 2

zast. Janou Černoc

Nájemce -----

Jiří Brab

Žateckýc

Praha 4





DODATEK č. 1

ke smlouvě o pronájmu nebytových prostor v Praze 2, Rumunská 31/20 ze dne 18.5.2000

Pronajímatel: Městská část Praha 2
nám. Míru 20
zast. Janou Černochovou, zást. starosty
IČO: 00063461
č.ú.: 179020-2000758339/0800

a

Nájemce: Jiří Brabec, obch. jméno – Jiří Brabec-HP Obchod s vínem
bytem: Žateckých 13, Praha 4
IČO: 41836995

I.

Na základě rozhodnutí MK ze dne 13.6.2000 bylo nájemci nebytového prostoru v Praze 2, Rumunská 31/20 prominuto složení jistiny ve výši trojnásobku měsíčního nájmu.

Tímto se ruší bod 6.7.čl. VI; bod 11.1 čl. XI; bod 11.2 čl. XI a bod 11.3 čl. XI. nájemní smlouvy ze dne 18.5.2000.

Dále se mění bod 10.4.čl. X takto:

V případě dluhu uplatní pronajímatel na místě uskladnění věcí své zadržovací právo dle § 672 odst.2 občanského zákoníku a požádá nejpozději do 8 dnů ode dne zadržetí věcí o soupis věcí příslušným soudním vykonavatelem.

II.

Ostatní body nájemní smlouvy ze dne 18.5.2000 zůstávají v platnosti.

III.

Tento 1. dodatek je platný od 1.9.2000 a je vyhotoven ve 4 výtiscích, z nichž 1 obdrží nájemce a 3 pronajímatel.

V Praze dne

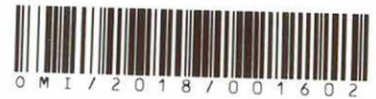
22. 8. 2000

V Praze dne

22. 8. 2000



.....
náje



NÁJEMNÍ SMLOUVA

(NEBYTOVÉ PROSTORY - DOBA URČITÁ)

1.1. PRONAJÍMATEL

Městská část Praha 2
se sídlem nám. Míru 20, Praha 2
zastoupená zástupcem starosty Janou Černochovou
IČ 063461

(dále jen „ pronajímatel “)

1.2. NÁJEMCE

Jiří Brabec, podnikající pod obch.jménem Jiří Brabec – HP Obchod s vínem
bytem a místem podnikání Praha 4, Žateckých 13

bankovní spojení

č. účtu

IČ: 41836995

(dále jen „ nájemce “)

II. Úvodní ustanovení

2.1. Pronajímateli byl na základě zákona č. 418/1990 Sb., o hl. m. Praze a Statutu hl.m. Prahy svěřen dům č. p. 20, ulice Rumunská, č. orient. 31, v Praze 2, v němž se nacházejí nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu.

K výkonu práv a povinností pronajímatele a k řešení s tím spojených záležitostí pověřil pronajímatel mandátáře Realit EM Servis, s.r.o., Rubešova 1, Praha 2, který pro pronajímatele vykonává správu nebytových prostor. Mandatář zastupuje pronajímatele vůči nájemci a vůči třetím osobám v rozsahu uzavřené mandátní smlouvy.

III. Předmět smlouvy - nájmu

3.1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory

o rozloze64..... m2 - hlavní plocha - nájemné činí Kč 20.165,- měsíčně

7,5 m2 - vedlejší plocha - nájemné činí Kč 1.182,- měsíčně

celková výměra předmětu nájmu činí 71,5 m2

celkové měsíční nájemné činí : 21.347 Kč

podlaží1.p.p.....

sestavující z místností: bar-vinárna I., vinárna II., sklad pod schody, chodba I., vinárna III., salonek, chodba II., sociální zařízení, které se nacházejí v nemovitosti uvedené v čl. 2.1. a které jsou specifikované v situačním nákrese, který tvoří nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „ předmět nájmu “).

IV. Účel nájmu

- 4.1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem provozování vinárny.
- 4.2. K provozování této činnosti je nájemce oprávněn na základě živnostenského listu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2.

V. Doba nájmu

- 5.1. Nájem nebytových prostor je sjednán na dobu určitou, počínaje dnem 1. května 2000 do 31. ledna 2006.
- 5.2. K předání předmětu nájmu dojde při splnění podmínky uvedené v čl. 11.1. nejpozději v den uvedený v čl. 5.1. tak, že za účasti obou smluvních stran bude provedena prohlídka předmětu nájmu a nájemci budou předány klíče. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami na místě pořízen písemný předávací protokol, který bude obsahovat stav předmětu nájmu, včetně seznamu a stavu věcí, které jsou jeho součástí a které pronajímatel nájemci s předmětem nájmu předává. Předávací protokol bude nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 3.

VI. Výše nájmu

- 6.1. Nájemné z předmětu nájmu je stanoveno dohodou dle zákona č. 526/1990 Sb. a činí částku 21.347,- Kč měsíčně. **Celková výše ročního nájemného činí 256.164,- Kč, z toho za hlavní plochu 241.980,- Kč ročně a za vedlejší plochu 14.184,- Kč ročně.**
- 6.2. Případné umístění reklamy nájemce není do platby nájemného zahrnuto a bude řešeno zvláštním dodatkem nájemní smlouvy.
- 6.3. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné dle čl. 6.1. této smlouvy každoročně počínaje rokem 2006 za rok 2005 zvýšit vždy k 1.7. každého roku o index růstu cen ostatních podnikatelských služeb v produkční sféře, vyhlášený Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Nový výpočet nájemného bude vždy učiněn formou písemného dodatku k této smlouvě. Takto stanovené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce. Toto ustanovení se sjednává pro případ prolongace smlouvy.
- 6.4. Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli v pravidelných měsíčních splátkách zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu a po vyúčtování uhradit případný nedoplatek.

Zálohy na služby činí celkově 1000,- Kč měsíčně a jsou tvořeny měsíčními zálohami ve výši:

vodné a stočné900,- Kč měsíčně
osvětlení společných prostor ..100,- Kč měsíčně

Výši záloh na jednotlivé služby spojené s užíváním předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn upravit podle skutečné nebo předpokládané spotřeby v závislosti na vývoji cen za tyto služby. Taková úprava bude pronajímatelem předem písemně oznámena.

- 6.5. Vyúčtování zálohových plateb dle skutečných nákladů na ně vynaložených provede pronajímatel resp. jím pověřený zástupce v souladu s platnými právními předpisy jedenkrát ročně a předloží je nájemci. Vyrovnání přeplatku či nedoplatku druhé smluvní straně bude provedeno vždy do 30 dnů ode dne předložení konečného ročního vyúčtování.
- 6.6. Nájemce je povinen všechny platby specifikované v čl. 6.1. a 6.4. hradit ve sjednané výši v pravidelných měsíčních platbách, a to nejpozději do 15 dne kalendářního měsíce za každý příslušný měsíc.
Celková výše měsíční úhrady činí22.347,- Kč.
Všechny výše specifikované platby je nájemce povinen poukazovat bezhotovostně (převodním příkazem nebo poštovní poukázkou) [REDACTED]
[REDACTED]
Za den úhrady se považuje den, v němž byla platba prokazatelně připsána na účet pronajímatele. Nájemce s tímto ujednáním výslovně souhlasí.
- 6.7. Pro složení jistoty (rovnající se trojnásobku měsíčního nájemného) buď hotovostním vkladem v bance, nebo bankovním převodem je stanoven účet pronajímatele č. 179020-2000758339/0800, variabilní symbol 2071, konstantní symbol 379.
- 6.8. V případě prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % za každý pokračující den prodlení s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno.

VII. Práva a povinnosti pronajímatele

- 7.1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy.
- 7.2. Pronajímatel je oprávněn zasahovat resp. vstupovat do předmětu nájmu, pokud to bude nutné k zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvrácení hrozících škod, dále potom za účelem provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu; nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět. Pronajímatel je však povinen, je-li to možné, předem včas nájemce o takovém zásahu vyrozumět.
- 7.3. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků.
- 7.4. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno; neodpovídá však za dodávky služeb zajišťovaných samotným nájemcem nebo jím smluvně sjednanými třetími osobami.

VIII. Práva a povinnosti nájemce

- 8.1. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavebně technickým účelem užívání předmětu nájmu, neboť předmět nájmu do současné doby užívá a zavazuje se, že svoji činnost bude provozovat výhradně v souladu s účelem nájmu vymezeným v čl. 4.1., nebude-li písemně dohodnuto jinak. V opačném případě odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vznikly, a je povinen uhradit případné sankce vyměřené orgány státní správy. Vyžaduje-li činnost nájemce v předmětu nájmu nějaké povolení, licenci, schválení apod., je nájemce povinen takovéto oprávnění zajistit. Změna předmětu činnosti v předmětu nájmu musí být dohodnuta mezi pronajímatelem a nájemcem formou písemného dodatku k této smlouvě.
- 8.2. Nájemce je povinen hradit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, jak je specifikováno v čl. 6.6. a 6.4
- 8.3. Nájemce je oprávněn umístit v předmětu nájmu své technické vybavení i speciální kusy nábytku. Pronajímatel však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.
- 8.4. Nájemce má nárok na zajištění řádného přístupu do předmětu nájmu a na obvyklé užívání společných prostor domu. Nájemce nesmí zasahovat do práv třetích osob užívajících bytové jednotky nebo jiné nebytové prostory, které nejsou předmětem této smlouvy.
- 8.5. Nájemce je povinen v předmětu nájmu dodržovat bezpečnostní předpisy, zejména platná ustanovení o požární ochraně, o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci apod. a za tím účelem kontrolovat a udržovat stav předmětu nájmu.
- 8.6. Nájemce je povinen na svůj náklad zabezpečovat opravy a údržbu předmětu nájmu. Je povinen udržovat předmět nájmu a společné prostory, které užívá, v čistotě. V případě, že se předmětu nájmu dotýká závada, jejíž původ přesahuje rámec předmětu nájmu (např. závada potrubí mimo předmět nájmu apod.), je nájemce povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu takovýchto oprav, a pokud opravy vyžadují přístup do předmětu nájmu, umožnit pronajímateli jejich provedení. V případě, že tak neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy a navrhnout způsob řešení.
- 8.7. Nájemce je povinen udržovat a po skončení nájmu odevzdat předmět nájmu ve stavu, který odpovídá stavu při převzetí s přihlédnutím k běžnému opotřebení odpovídajícímu době používání.
- 8.8. Úpravy předmětu nájmu může nájemce provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele s tím, že náklady vynaložené na úpravu předmětu nájmu a jeho zhodnocení nese nájemce. Materiál, který nájemce v rámci oprav, úprav a údržby předmětu nájmu zabudoval nebo nechal zabudovat a který tvoří součást a příslušenství předmětu nájmu, se okamžikem zabudování stává vlastnictvím pronajímatele, přičemž odchylně od ust. § 667 odst. 1 občanského zák. se ujednává, že nájemce nemá nárok na náhradu takto vynaložených nákladů ani protihodnotu toho, oč se zvýšila hodnota předmětu nájmu, pokud nebude smluvními stranami výslovně písemně předem dohodnuto jinak. Do 14

dnů po dokončení úprav předmětu nájmu je nájemce povinen oznámit a doložit pronajímateli hodnotu technického zhodnocení. Pokud úprava předmětu nájmu vyžaduje nové kolaudační rozhodnutí, zajišťuje nájemce tuto rekolaudaci na své náklady, přičemž je povinen do jednoho měsíce od právní moci rekolaudačního rozhodnutí předat pronajímateli úředně ověřené kopie dokladů s tím spojených, jinak odpovídá za škodu a případně vyměřené sankce, které pronajímateli nesplněním této povinnosti vznikly.

- 8.9. Hodnotu vynaložených nákladů na technické zhodnocení bude podle zákona o daních z příjmu § 28 odst.3 z. č. 586/1992 Sb po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat nájemce. Po skončení nájemního vztahu převede nájemce zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení do majetku pronajímatele bezplatně, t.j. bez jakékoliv úhrady.
- 8.10. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 8.11. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad a v přiměřené době veškeré škody předmětu nájmu, které způsobí sám nebo jeho zaměstnanci či osoby, které za ním přicházejí. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a ihned vyrozumět pronajímatele resp. jeho pověřeného zástupce.
- 8.12. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení umístěných v předmětu nájmu ve smyslu platných právních předpisů, včetně vybavení provozovny hasičskými přístroji. Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace. Nájemce je povinen kopie revizních zpráv předávat bez zbytečného odkladu správni firmě uvedené v čl. 2.2. této smlouvy. Přihlášení a měření odběru energií (elektřina, plyn) si zajišťuje nájemce přímo s dodavatelem a na svůj náklad, včetně případných úprav stávajících rozvodů, s výjimkou případného zřízení odběrného místa, které hradí pronajímatel. V případě technických podmínek neumožňujících připojení odběru vody samostatným vodoměrem, zajistí si nájemce na vlastní náklady osazení podružného vodoměru a umožní pronajímateli provádět pravidelné odečty.
- 8.13. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad plynulý odvoz odpadů vznikajících v souvislosti s jeho činností v předmětu nájmu, nad rámec běžných odpadů.

IX. Zánik nájmu

- 9.1. Smluvní vztah zaniká :
- a) dohodou smluvních stran
 - b) uplynutím doby nájmu
 - c) výpovědí.
- 9.2. Pokud bude nájemce řádně a beze zbytku plnit své povinnosti dle této smlouvy a obecně závazných právních předpisů a písemně pronajímatele požádá o prodloužení doby nájmu, pronajímatel se zavazuje, nebude-li existovat některý ze zákonných důvodů, pro který může pronajímatel jinak nájem vypovědět, nejpozději ke dni uplynutí doby nájmu

prodloužit dobu nájmu o další 3 kalendářní roky; tento princip prolongace se opakovaně uplatní i po uplynutí prodloužené doby nájmu s tím, že nájemce nebude již povinen o prodloužení nájmu opětovně písemně žádat.

- 9.3. Pronajímatel i nájemce mohou tuto smlouvu písemně vypovědět před uplynutím doby nájmu jedině z důvodů uvedených v zákoně č. 116/1990 Sb.
- 9.4. Písemnosti mezi stranami této smlouvy se doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, byla-li některou ze smluvních stran písemně sdělena jiná adresa k tomu určená. Povinnost smluvní strany doručit písemnost druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi doručí. Účinky doručení však nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručenou z důvodů, že adresát písemnost nevyzvedl v úložní lhůtě, nebo odmítl převzít nebo se na uvedené adrese již nezdržuje; za den doručení se v takovém případě považuje den, kdy byla písemnost vrácena druhé smluvní straně.

X. Vyklizení předmětu nájmu

- 10.1. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájemního poměru (nebyl-li mezi smluvními stranami písemně sjednán jiný termín) ve stavu, v jakém ho převzal, popř. do jakého byl se souhlasem pronajímatele přiveden, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce ke stanovenému dni předmět nájmu nevyklidí, je doba až do skutečného vyklizení předmětu nájmu považována za faktický nájemní vztah, za který je nájemce povinen hradit pronajímateli nájem a služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši odpovídající smluvnímu nájemnému sjednanému pro dobu nájmu za platnosti nájemní smlouvy.
- 10.2. V případě, že nájemce ke dni skončení nájmu dobrovolně předmět nájmu nevyklidí, sjednávají smluvní strany dále následující postup při vyklizení předmětu nájmu :
- a) pronajímatel oznámí nájemci písemně den, na který stanovil provedení vyklizení, a to tak, aby poskytl nájemci možnost dodatečného dobrovolného vyklizení nebo jeho asistence při vyklizení
 - b) v den vyklizení provede pronajímatel za asistence tří dalších osob otevření předmětu nájmu; přitom volí takový postup, aby nedocházelo ke zbytečnému vzniku škod na předmětu nájmu ani na vnesených věcech nájemce
 - c) pronajímatel provede vlastní soupis věcí nalezených v předmětu nájmu
 - d) po provedení soupisu zajistí pronajímatel odvoz a uskladnění věcí nalezených v předmětu nájmu na vhodné místo (vlastní skladové plochy, jiný komerční sklad apod.)
- 10.3. Veškeré kroky dle odst. 10.2. činí pronajímatel na náklady a k riziku nájemce (zpřístupnění předmětu nájmu, soupis a odvoz věcí, uskladnění a skladné apod.).
- 10.4. V případě, že jistina přijatá a použitá pronajímatelem dle čl. 11.1. této smlouvy k úhradě pohledávek ve stanoveném pořadí zcela nebo zčásti nepostačí k úhradě dlužného nájemného uplatní pronajímatel na místě uskladnění věcí své zadržovací právo dle § 672 odst. 2 občanského zákoníku a požádá nejpozději do 8 dnů ode dne zadržetí věcí o soupis

věcí příslušným soudním vykonavatelem.

- 10.5. Smluvní strany dále sjednávají, že pro postup při realizaci zákonného zástavního práva pronajímatele dle § 672 občanského zákoníku bude aplikováno ustanovení § 299 odst.2 obchodního zákoníku s tím, že zadržené movité věci má pronajímatel právo prodat ve veřejné dražbě a z výtěžku prodeje uspokojit svou pohledávku za dlužným nájemným. Na tento postup je pronajímatel povinen písemně nájemce upozornit. V případě, že výtěžek z prodeje převyší pohledávku z nájemného, je pronajímatel povinen vyzvat písemně nájemce ke sdělení způsobu vrácení přeplatku. Pokud nájemce peníze nevyzvedne ani nesdělí způsob naložení s nimi, je pronajímatel povinen tyto prostředky vhodným způsobem uložit (termínovaný vklad, notářská úschova apod.) a o způsobu uložení opět nájemce písemně vyrozumět.

XI. Ostatní ustanovení

- 11.1. Nájemce je povinen při podpisu této smlouvy složit na účet pronajímatele uvedený v čl. 6.7. částku rovnající se trojnásobku měsíčního nájemného (tj. ~~66.636,-Kč~~) 64.041 jako jistinu k zajištění nároků pronajímatele vůči nájemci vzniklých z této smlouvy. Jistina bude použita k úhradě pohledávek pronajímatele vůči nájemci. Složení jistoty lze provést některým z těchto způsobů:
- a) hotově u správní firmy, která částku převede na stanovený účet obce
 - b) hotově vložení na stanovený účet obce přímo v bance a doložení vkladním lístkem
 - c) bankovním převodem na stanovený účet obce a doložením výpisu z účtu nájemce z něhož bude patrné odečtení částky ve prospěch účtu obce.
- V případě, že jistinu nebude nutno použít, bude vrácena nájemci po skončení nájemního vztahu.
- 11.2. Jistinu pronajímatel převede na termínovaný účet obce s 1 měsíční periodou obnovování. Pokud úroky z této částky nebude pronajímatel nucen použít jako jistinu samu, budou nájemci vypláceny jedenkrát ročně k 31.12. běžného roku.
- 11.3. O použití jistiny je pronajímatel povinen nájemce písemně informovat. Přitom odpovídá za škodu vzniklou nájemci případným neoprávněným užitím jistiny.
- 11.4. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě.
- 11.5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. To potvrzují svým podpisem.
- 11.6. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každá strana obdrží dva stejnopisy.
- 11.7. Vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecně závaznými právními předpisy.

11.8. Pokud by se některé ustanovení této smlouvy ukázalo jako zcela nebo zčásti právně neúčinné, není tímto dotčena platnost ostatních ujednání. V takovém případě je třeba smlouvu vykládat (provádět) dle jejího obsahu (účelu).

11.9. Tato smlouva ruší a nahrazuje smlouvu nájemní ze dne 31.10.1996 ve znění dodatku ze dne 1.11.1998, a to dnem jejího platného uzavření.



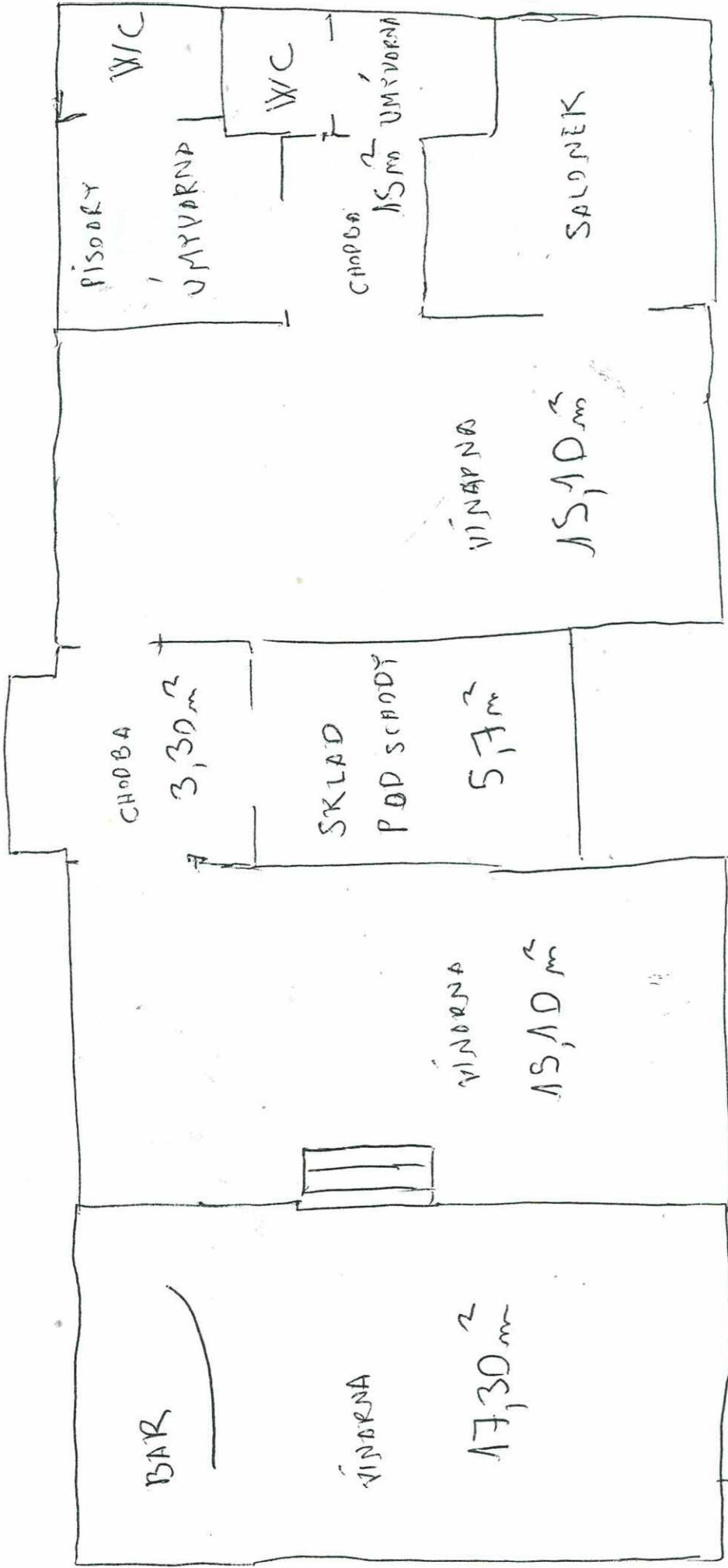
V Praze dne 11-05-2000

nájem
A black rectangular redaction box covering the name of the tenant.

ČESKOSLOVENSKÝ
Jiří Brabec - Tel.: 61220897
Rumunská 31, Praha 2
IČO: 418 36 995

mětu nájmu
2. podnikatelské oprávnění nájemce (ŽL)

KUMUNSKÁ SA VÍNORNA



CELKEM 71,5 m²

Průběh č. 2

Obvodní úřad městské části Praha 4
živnostenský odbor, Tábořská 350, 140 45 Praha 4

Č.j.: ŽO/4/03644/96/BEN

V Praze dne 25.04.1996
Evid.č.: 310004-62267

Živnostenský list

vydaný fyzické osobě

dle ustanovení § 47 odst. 1 a 2 zákona č. 455/1991 Sb.
o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů,
na základě ohlášení ze dne 22.04.1996.

Jméno a příjmení: Jiří Brabec
Rodné číslo: [redacted]
Bydliště: Zateckých 1178/13, 140 00 Praha 4
Obchodní jméno: Jiří Brabec - HP Obchod s vínem
IČO: 418 36 995
Místo podnikání: Zateckých 1178/13, 140 00 Praha 4
Předmět podnikání: Hostinská činnost

Živnostenský list se vydává na dobu neurčitou.

Datum vzniku živnostenského oprávnění: 22.04.1996

[redacted]
Ing. Pavla [redacted] o v á
vedoucí živnostenského odboru
Jana Benediktová v.z.



Potvrzují převzetí živnostenského listu.

29-04-1996

V Praze dne:

[Signature]
podpis