



Městská část Praha 1 se sídlem v Praze 1, Vodičkova 18, 115 68, IČ 000 63 410, zastoupená na základě zmocnění RMČ Praha 1, č. u03_0001 zástupcem starosty Petrem Burgrem

dále uváděna jako *pronajímatel*

a

VINO LOUVRE s.r.o.

zást.: Sylvio Spohr - jednatel

sídlo: Národní třída 20/116, 110 00 Praha 1

IČ: 26 14 92 31

dle výpisu z obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 74608

dále uváděna jako *nájemce*

uzavírají na základě zákona č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů a na základě usnesení Rady městské části Praha 1 číslo u02_0465 ze dne 29.7.2002 tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

N – 03/120

I.

Předmět smlouvy

(1) Pronajímatel, jemuž byla Statutem hl. m. Prahy svěřena nemovitost č.p. 116 v k.ú. Praha 1 - Nové Město, Národní 20, pronajímá nájemci nebytové prostory o celkové výměře 461,4 m² v mezaninu - zadního traktu této nemovitosti (dle plánu v Příloze č. 1 této smlouvy).

(2) Nájemce bude tyto prostory užívat jako kavárnu bez provozu hracích přístrojů (automatů), vinotéku, čítárnu se studovnou a pro galerijní činnost.

(3) Nájem se sjednává na dobu **určitou od data podpisu smlouvy na 10 let**. Nájemce má přednostní právo jednat o dalším prodloužení smlouvy bez výběrového řízení formou dodatku, a to nejpozději šest měsíců před uplynutím sjednané doby skončení nájmu, pokud budou podmínky této nájemní smlouvy ze strany nájemce řádně plněny.

II. **Nájemné**

(1) Nájemné se stanoví dohodou uzavřenou mezi účastníky ve výši 1.000,-- Kč/m²/rok, s účinností od data podpisu smlouvy.

(2) Celková částka 461.400,-- Kč ročně je splatná v měsíčních splátkách do 15. dne příslušného měsíce, a to na účet pronajímatele číslo 880036 - 2001045349/0800, KS 4218, VS 8219875820, vedený u České spořitelny a.s., Praha 1.

(3) Nájemce je povinen prokázat osobě, kterou určí pronajímatel, poukázanou platbu nájemného ke dni splatnosti.

(4) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že výše nájemného se bude každoročně k 1. lednu valorizovat (zvyšovat) procentuální hodnotou indexu cen "ČSÚ 702 Pronájem vlastních nemovitostí" zveřejněného za předchozí kalendářní rok, a to s účinností od 1.1.2006. Zvyšovat se bude vždy plná výše nájemného za předchozí období. Pokud bude hodnota tohoto indexu nižší než 100%, výše nájemného se nemění.

(5) Při prodlení s placením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli dle § 517 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb. (občanský zákoník, v platném znění) úroky z prodlení. Výše úroků z prodlení se řídí nařízením vlády č. 142/1994 Sb.

(6) Nájemce je povinen sdělit pronajímateli podstatné změny týkající se identifikačních údajů nájemce, zejména změny adresy.

(7) V nájemném není zahrnuta úhrada za služby např. za úklid společných prostor a jejich osvětlení, vodné, stočné, otop, apod. Tyto služby budou hrazeny zálohově správě domu a ročně vyúčtovány.

III. **Povinnosti nájemce**

(1) Nájemce je povinen udržovat pronajaté prostory v řádném stavu na svůj náklad. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu zajišťovat na svůj náklad veškeré běžné opravy a údržbu pronajatých prostor včetně výkladních skříní a je oprávněn vlastním nákladem provést úpravy nutné k provozování činnosti podle článku I. této smlouvy. Za běžné opravy a údržbu se považují veškeré práce, při nichž nebude nutno zasáhnout hlouběji jak 5 cm pod povrch stěn, podlah a stropů, jakož i veškeré opravy oken a dveří.

(2) Nájemce je povinen zajistit nejméně třikrát týdně úklid společných prostor domu, přes které vedou jeho komunikace (chodba, schody, dvůr apod.), popřípadě i vícekrát, pokud by znečištění vzniklo jeho provozem.

(3) V případě, že by nájemce tyto své povinnosti řádně a včas neplnil, je pronajímatel oprávněn tyto práce nechat vykonat na účet nájemce, a to po předchozím písemném upozornění.

(4) Nájemce se zavazuje, že nebude skladovat ani odkládat materiál, zboží nebo nepotřebné věci ve společných prostorech domu ani na chodníku, dvorku apod.

(5) Stavební úpravy pronajatých prostor může nájemce provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

(6) Nájemce je povinen dodržet provozní dobu maximálně do 24⁰⁰ hodin. Pronajímatel má právo jednostranně písemným oznámením bez uvedení důvodu omezit provozní dobu do 22⁰⁰ hodin, a to ode dne následujícího po doručení oznámení. Nepodaří-li se nájemci upozornění doručit na adresu jeho sídla uvedeného ve smlouvě (či jiného sídla, které bude pronajímateli písemně oznámeno), považuje se třetí den od vrácení nedoručené zásilky pronajímateli za den doručení, i když se nájemce o tom nedozvěděl. Porušování tohoto závazku nájemcem i přes písemné upozornění ze strany pronajímatele bude posuzováno jako výpovědní důvod ve smyslu ustanovení § 9 odst. 2 písm. d) zákona č.116/1990 Sb.

IV. **Další ujednání**

(1) Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory v rozsahu a k účelu této smlouvy. Je povinen o pronajaté nebytové prostory řádně pečovat a dodržovat platné bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy.

(2) Nájemce je oprávněn přenechat k užívání předmětné nebytové prostory formou podnájmu či jakýmkoli jiným způsobem, jímž by převáděl právo nájmu respektive užívání prostor na někoho jiného nebo společně s někým jiným, pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.

(3) Nájemce je povinen na žádost pronajímatele umožnit vstup do pronajatých prostor ke kontrole povinností vyplývajících z této smlouvy.

(4) Nájemní vztah je vázán pouze na nájemce uvedeného v záhlaví smlouvy a nepřechází bez výslovného souhlasu pronajímatele na právního nástupce nájemce. Jakýkoliv převod práv týkající se nájmu je právně neúčinný.

(5) Dojde-li ke změně vlastnictví k nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele vyplývajícího z této smlouvy.

(6) V souladu se zákonem čis. 185/2001 Sb. o odpadech je nájemce povinen uzavřít smlouvu o odvozu a likvidaci odpadu, vzniklého v souvislosti s provozem předmětného nebytového prostoru.

(7) Kontakt na správce nemovitosti: NAVATYP a.s., Revoluční 25, 110 00 Praha 1.

V. **Obecné ustanovení**

(1) Ve věcech touto smlouvou neupravených se vztahy pronajímatele a nájemce řídí obecně závaznými právními předpisy.

(2) Veškeré změny nebo doplňky mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku k této smlouvě. Změny bankovního spojení a kontaktní adresy správce nemovitosti budou oznámeny doporučeným dopisem s účinností od data v něm uvedeného.

VI. Skončení nájmu

(1) Nájemní vztah skončí uplynutím sjednané doby. I v případě nepodání návrhu na vyklizení předmětného nebytového prostoru ze strany pronajímatele dle § 676 odst. 2 Občanského zákoníku se nájemní smlouva neobnovuje.

(2) Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže:

- a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
- b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
- c) nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat pronajímateli na úhradu nájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas,
- d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
- e) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru,
- f) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,

(3) Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže:

- a) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal,
- b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvnímu užívání,
- c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z ustanovení § 5 odstavce 1 zákona č.116/1990 Sb.

(4) Z důvodů uvedených v odst. (2) a (3) mohou dát účastníci písemnou výpověď, jejíž lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení a činí tři měsíce.

(5) Strany se dohodly, že v případě porušení závazku nájemce neprovozovat v najatých prostorách hrací přístroje (automaty), činí výpovědní lhůta 30 dní od doručení výpovědi nájemci.

(6) K zániku nájemního vztahu může dojít též písemnou dohodou podepsanou oběma stranami.

(7) V případě ukončení nájemního vztahu je dosavadní nájemce povinen ke dni skončení nájmu vyklidit užívané nebytové prostory, odstranit event. reklamní zařízení a vyklizené nebytové prostory ve stavu obvyklého užívání předat odpovědné osobě pověřené pronajímatelem. Pokud tak neučiní, je povinen platit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý započatý týden prodlení. Pokud přes vyzvání pronajímatele předmětné nebytové prostory nevyklidí, je pronajímatel oprávněn tyto nebytové prostory vyklidit na náklady nájemce.

VII. Závěrečné ustanovení

(1) Smlouva je sepsána na pěti stranách, ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží nájemce a dvě pronajímatel, a nabývá platnosti i účinnosti dnem podpisu jejich účastníků.

(2) Obě strany prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámily, je jim jasný a nemají vůči němu doplňků ani námitek. Dále strany prohlašují, že smlouva vyjadřuje jejich jasnou a svobodnou vůli, což potvrzují svými podpisy.

V Praze dne:

3-12-2003

P r o n a j í m a t e l:

Městská část Praha 1
Petr Burgr
zástupce starosty

N á j e m c e:

VINO LOUVRE s.r.o.
Sylvio Spohr - jednatel
Národní třída 20/116, Praha 1

Národní 20/116 – VINO LOUVRE s.r.o.: kavárna a galerie
mezipatro

kavárna a galerie		
označení	místnost	m²
1	<i>bar</i>	34,80
2	<i>přípravna</i>	10,36
3	<i>sklad</i>	5,04
3a	<i>vstup do zázemí</i>	4,56
4	<i>vstupní hala</i>	71,36
5	<i>galerie</i>	62,75
6	<i>galerie</i>	58,70
7	<i>galerie</i>	142,33
8	<i>WC ženy</i>	11,36
9	<i>WC muži</i>	
9a	<i>WC imobilní</i>	2,90
10	<i>úklidová komora</i>	1,57
11	<i>sklad</i>	12,10
12	<i>kancelář</i>	12,80
13	<i>úniková chodba</i>	11,78
14	<i>šatna</i>	15,76
15	<i>WC zaměstnanci</i>	
16	<i>sprchy zaměstnanci</i>	
17	<i>WC imobilní</i>	3,24
celkem		461.41

Národní 20/116 – VINO LOUVRE s.r.o.: kavárna a galerie mezipatro

vod z domu

