

Městská část Praha 1 se sídlem v Praze 1, Vodičkova 18, 115 68, IČO O63410, zastoupená na základě zmocnění OR MČ Praha 1, č. u98\_0597, Ing. Karlem Louckým

dále uváděna jako *pronajimatel*

a

**GASTRO CLASSIC, spol. s r.o.**  
zást. Sylvio Spohr - jednatel  
Národní třída 20/116, 110 00 Praha 1

IČO 44848447

dále uváděna jako *nájemce*

uzavírají na základě zákona č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů tuto

## S M L O U V U

### o nájmu nebytových prostorů

#### I.

##### Předmět a účel nájmu

(1) Pronajimatel, jemuž byla Statutem hl.m. Prahy svěřena nemovitost č.p. 1987 v k. ú. Praha 1 - Nové Město, Národní 22, pronajímá nájemci nebytové prostory o celkové výměře 293,9 m<sup>2</sup> v 1. patře této nemovitosti (dle plánu v Příloze č. I této smlouvy).

(2) Nájemce bude tyto prostory užívat jako *kavárnu bez provozu hracích přístrojů (automatů) a kulečnick.*

(3) Nájem se sjednává na dobu **určitou 10 let** od data 1.11.2000. 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/m<sup>2</sup>/rok**, a to **od data 1.11.2000**.

(2) Celková částka **293.900,- Kč** ročně je splatná v měsíčních splátkách do 5. dne příslušného měsíce, a to na účet pronajímatele číslo 29022-1000059-998/0800, KS 4218, VS 8219875520, vedený u České spořitelny a.s., Praha 1, Rytířská 29.

(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 indexem ČSÚ "702–Pronájem vlastních nemovitostí", a to počínaje datem 1.1. 2002. Zvyšovat se bude vždy plná výše nájemného za předchozí období.

(5) Při prodlení s placením uvedených částek zaplatí nájemce pronajímateli zákonné úroky z prodlení. Zároveň je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý týden prodlení.

(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 výkladní 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 prostorách 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 24.<sup>00</sup> hodin. Pronajímatel má právo jednostranně písemným oznámením bez uvedení důvodu omezit provozní dobu do 22.<sup>00</sup> 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) 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 vyplývajících z této smlouvy.

(6) V souladu se zákonem čís. 125/1997 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) 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,
- g) porušení závazku nájemce neprovozovat v najatých prostorách hrací přístroje (automaty) je považováno za užívání najatých prostor v rozporu se smlouvou, což dává ve prospěch pronajímatele, v souladu s ustanovením § 9 odst. 2 zák. č. 116/1990 Sb. výpovědní důvod. Pro tento případ se strany dohodly, že výpovědní lhůta činí 30 dní od doručení výpovědi nájemci.

(2) 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.

(3) 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.

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

(5) 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.

### Zvláštní ustanovení

(1) Strany konstatují, že nájemce má vůči pronajímateli ke dni vzniku nájmu pohledávku ve výši 2,933.098,-- Kč z titulu pronajímatelem uznaných nákladů na zhodnocení předmětných nebytových prostor provedených nájemcem. Pronajímatel se zavazuje tuto částku uhradit až po skončení nájmu, a to ve výši vzniklé po odečtení amortizace ve výši 5 % ročně.

## VIII.

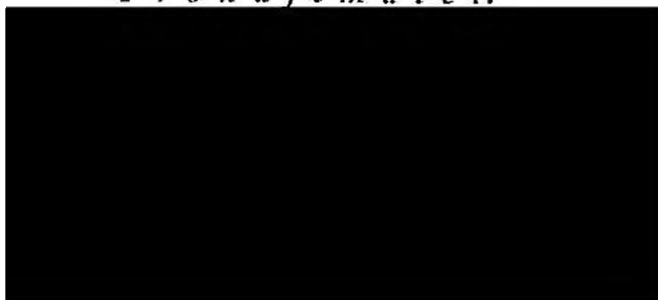
### Závěrečné ustanovení

(1) Smlouva je sepsána na pěti stranách, ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží nájemce a dvě pronajímatel, a nabývá platnosti dnem podpisu jejích účastníků. Účinnost je stanovena v čl. I., odst. (3) smlouvy.

(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: 19. 12. 2000

*P r o n a j í m a t e l :*



Městská část Praha 1  
Ing. Karel Loucký  
místostarosta

*N á j e m c e :*



GASTRO CLASSIC, spol. s r.o.  
Národní třída 20/116  
Sylvio Spohr – jednatel

číslo 22/1987

1. patro

103	KAVÁRNA	70,87	4,13	PABICH
104	KULEČNÍK - HERNA	52,77	4,45	*
105	BAR	12,84	4,45	*
106	SKLAD	3,71	3,05	PODÍLEK
107	KULEČNÍK - HERNA	74,36	4,41	PABICH
108	UMÍVÁRNA	3,41	2,71	PODÍLEK
109	UMÍVÁRNA Š.	2,56	2,71	*
110	WC Ž	1,18	2,70	*
111	KOCHNA	1,74	4,20	KLENA
112	PROÁR	2,47	2,70	PODÍLEK
113	WC M.	1,27	2,71	*
114	SKLAD	11,23	4,77	

Σ 293,85 m<sup>2</sup>

