

DODATEK č. 5

k nájemní smlouvě o nájmu nebytových prostor
ze dne 1.9.2011

I.

1.1. PRONAJÍMATEL

městská část Praha 2
sídlem: náměstí Míru 20, Praha 2, 120 39
IČO: 00063461
DIČ: CZ00063461
jednající Ing. Michaellem Grundlerem, místostarostou pro oblast správy majetku
(dále jen „pronajímatel“)

1.2. NÁJEMCE

EUROPEAN HOUSE s.r.o.
se sídlem: Horská 1751/4, Nové Město, 128 00 Praha 2
IČO: 28883021
DIČ: CZ28883021
z [redacted]
(dále jen „nájemce“)

II.

Výše uvedený nájemce užívá na základě nájemní smlouvy ze dne 1.9.2011 pozemek parc. č. 1432/1, jehož součástí je budova zahradní restaurace o výměře 269,28 m², s dlážděnou částí parteru o výměře 102 m² a pozemku parc. č. 1433, k.ú. Nové Město.

V souladu s usnesením Rady MČ Praha 2 č. 128 ze dne 16.3.2020 se mění doba nájmu ze stávajících 5 let s opčním právem na dalších 5 let (dle čl. III. odst. 1 nájemní smlouvy) na dobu 6 let počínaje dnem 1.5.2020 s opčním právem na dalších 7 let s automatickým přechodem na dobu neurčitou, a to z důvodu náhrady ztráty vzniklé v průběhu rekonstrukce kanalizace před vstupem do areálu Bastion XXXI.

III.

Všechny ostatní body smlouvy o pronájmu ze dne 1.9.2011 vč. předchozích dodatků zůstávají v platnosti.

IV.

Tento dodatek nabývá platnosti podpisy obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.5.2020, nejdříve však dnem uveřejnění v registru smluv ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Nájemce podpisem tohoto dodatku uděluje souhlas s uveřejněním tohoto dodatku (a také nájemní smlouvy a všech dodatků předchozích, nebyly-li dosud uveřejněny) v registru smluv ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o

registru smluv (zákon o registru smluv) a prohlašuje, že žádnou jeho, resp. jejich část nepovažuje za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku.

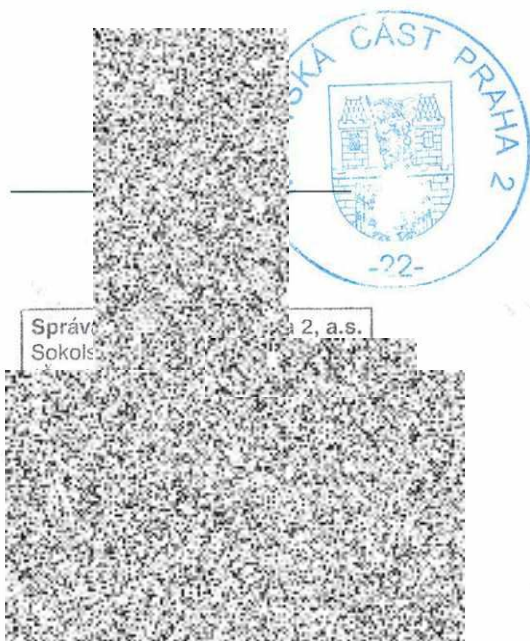
Tento dodatek je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři stejnopisy a nájemce jeden.

Za věcnou správnost: 

15. 05. 2020

V Praze dne

V Praze dne 7. 5. 2020



Doložka	
potvrzující, že byly splněny podmínky platnosti právního úkonu, ve smyslu ust. § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů	
Zveřejněno: od 28. 2. 2020 do 15. 3. 2020	
Schváleno odsouhlaseno usnesením ZMČ RMČ	
č. 128	16. 8. 2020
vedoucí odboru MAJE	INVESTICE
Nehodící se škrtněte	



DODATEK Č. 4

k nájemní smlouvě uzavřené dne 1. 9. 2011

Městská část Praha 2

nám. Míru 600/20, 120 00 Praha 2

IČO: 00063461

DIČ: CZ00063461

zastoupena Ing. Michaellem Grundlerem, zástupcem starostky

(dále též jen „pronajímatel“)

a

EUROPEAN HOUSE s.r.o.

se sídlem Krásova 1027/9, Praha 3, PSČ 130 00

IČO: 28883021

DIČ: CZ28883021



(dále též jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne tento dodatek č. 4 k nájemní smlouvě ze dne 1. 9. 2011 [dále též jen „Smlouva“]:

I.

Předmět nájmu

1. Pro odstranění pochybností smluvní strany shodně prohlašují, že předmětem nájmu, který je specifikován v čl. I odst. 2 Smlouvy, je rovněž střecha budovy, která může být na základě Smlouvy nájemcem využívána.
2. Nájemce prohlašuje, že si je vědom svých povinností při využívání střechy budovy, upravených zejména v čl. VI. odst. 4 Smlouvy, a tyto se zavazuje dodržovat.
3. Pokud pro využití střechy budovy nájemcem bude zapotřebí souhlasů, stanovisek nebo vyjádření příslušných orgánů státní správy, je nájemce povinen před započítím takového využití takové souhlasy, stanoviska nebo vyjádření získat. Odpovědnost za porušení této povinnosti a případné sankce s tím spojené nese nájemce.

II.

Doba nájmu

1. Čl. III. odst. 1 Smlouvy se zrušuje a nahrazuje následujícím textem:

„Nájem budovy uvedené v čl. 1 se sjednává na dobu určitou 5 (slovy: pěti) let, počínaje dnem 1. 5. 2016. Nedojde-li během této doby k závažnému nebo opakovanému porušení nájemní smlouvy ze strany nájemce, prodlužuje se tato doba o dalších 5 (slovy: pět) let. Nedojde-li ani během prodloužené doby nájmu k závažnému nebo opakovanému porušení nájemní smlouvy ze strany nájemce, je smlouva uzavřena na dobu neurčitou.“

2. Dojde-li ke změně doby nájmu na dobu neurčitou ve smyslu odst. 1, doplňuje se s účinností ke dni, kdy se doba nájmu na dobu neurčitou změní, čl. VII. odst. 1 smlouvy následujícím způsobem:

Výčet způsobů zániku smluvního vztahu se doplňuje o písm.

„d) písemnou výpovědí s výpovědní dobou 6 měsíců.“

III.

Závěrečná ujednání

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem ve smyslu ust. § 2 odst. 1 zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, a že v důsledku tohoto svého postavení je povinen na žádost poskytnout informace o skutečnostech uvedených v tomto dodatku, resp. o samotném jeho uzavření. Pro ten případ dodavatel výslovně prohlašuje, že žádný údaj uvedený v tomto dodatku ani samotnou skutečnost, že byl uzavřen, nepokládá za své obchodní tajemství.
2. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu, účinnosti prvního dne kalendářního měsíce následujícího po podpisu tohoto dodatku.
3. Tento dodatek je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tento dodatek přečetly, že dobře chápou jeho obsah, že tento nebyl ujedнан v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

29. 04. 2016

V Praze dne



V Praze dne 29. 4. 2016





DODATEK č. 3

k nájemní smlouvě uzavřené dne 1.9.2011

1.1. PRONAJÍMATEL

Městská část Praha 2
se sídlem nám. Míru 20, Praha 2
zastoupená zástupcem starosty ing. Janem Vaňkem
IČ: 00 06 34 61
DIČ: CZ00063461



(dále jen „ pronajímatel “)

1.2. NÁJEMCE

EUROPEAN HOUSE s.r.o.
sídlím Krásova 1027/9, 130 00 Praha 3 - Žižkov
IČ: 28 88 30 21
DIČ: CZ28883021

(dále jen „ nájemce “)

V souladu se změnou, kdy se nájemce stal dne 25.11.2011 plátcem DPH se **mění** následující ustanovení smlouvy:

Článek IV.

Roční nájemné z předmětu nájmu je stanoveno dohodou dle zákona č. 526/1990 Sb. a činí v závislosti na druhu plochy částku **1117,- Kč/m²/rok .**

Celková výše ročního nájemného činí	345 573,-Kč
+ DPH v zákonem stanovené výši	69 115,-Kč

Měsíční nájemné činí	34 557,-Kč.
-----------------------------	--------------------

Článek IX. Ostatní ustanovení

1. Ostatní ustanovení smlouvy zůstávají nezměněna.
2. Tento dodatek nabývá účinnosti dnem podpisu a platnosti dnem 1.1.2012.



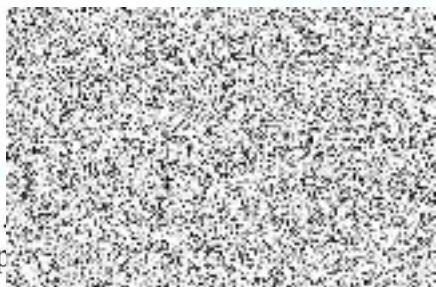
AUSTIS a.s.
provozovna
Anglická 384/25
120 00 Praha 2 - Vinohrady

1

V Praze dne

31.01.2012

.....
AUSTIS a.s., správce objektu



-22-





DODATEK č. 2 **k nájemní smlouvě uzavřené dne 1.9.2011**

Městská část Praha 2
nám. Míru 20, 120 39 Praha 2
IČ: 000 63 461
DIČ: CZ00063461

jednající Ing. Janem Vaňkem, zástupcem starosty

(dále též jen „pronajímatel“)

a

EUROPEAN HOUSE s.r.o.
Krásava 1027/9, 130 00 Praha 3
IČ: 288 83 021
DIČ: CZ28883021



(dále též jen „nájemce“)

(nájemce a pronajímatel společně též „smluvní strany“)

uzavřely níže uvedeného dne tento dodatek k nájemní smlouvě, která byla mezi nimi uzavřena dne 1.9.2011:

ČÁST A – ÚVODNÍ USTANOVENÍ

I.

Úvodní ustanovení

/1/ Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že mezi sebou dne 1.9.2011 uzavřeli nájemní smlouvu, jejímž předmětem je část budovy zahradní restaurace postavené na pozemku parc. č. 1432/1 (obec Praha, k.ú. Nové Město), blíže vymezená v čl. I. této smlouvy [dále též jen „Smlouva“].

/2/ Tento dodatek č. 2 ke Smlouvě smluvní strany sjednávají v návaznosti na její čl. II a čl. VI odst. 12, ve kterých je obsažen závazek vypracovat koncepci kulturního využití pronajaté části zahradní restaurace a v souvislosti s tím upravit i užívání přilehlých pozemků.

ČÁST B – ZMĚNA SMLOUVY

II.

Změna Smlouvy

Pronajímatel a nájemce se dohodli na následujících změnách Smlouvy:

- a) V čl. I odst. 2 Smlouvy se na konci doplňuje věta, která zní: „Předmětem nájmu podle této smlouvy je dále zadlážděná část parteru, přiléhající k západní otevírané fasádě objektu restaurace – část pozemku parc. č. 1432/1, zapsaného na listu vlastnictví č. 1275 pro obec Praha, katastrální území Nové Město, o velikosti 102 m² (dále též jen „předprostor restaurace“); předprostor restaurace je graficky vyznačen v příloze č. 3 této smlouvy.“
- b) V čl. IV odst. 1 první věta zní: „Roční nájemné za užívání pronajaté části budovy a předprostoru restaurace je stanoveno dohodou dle zákona č. 526/1990 Sb. a činí celkem **345.573,- Kč ročně bez DPH.**“
- c) V čl. IX Smlouvy se doplňuje nový odst. 1, který zní: „Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem ve smyslu ust. § 2 odst. 1 zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, a že v důsledku tohoto svého postavení je povinen na žádost poskytnout informace o skutečnostech uvedených v této smlouvě, resp. o samotném jejím uzavření. Pro ten případ nájemce výslovně prohlašuje, že žádný údaj uvedený v této smlouvě ani samotnou skutečnost, že byla uzavřena, nepokládá za své obchodní tajemství.“
- d) V čl. IX Smlouvy se doplňuje nový odst. 2, který zní: „Nájemce je povinen bezodkladně písemně oznámit pronajímateli změnu adresy pro zasílání písemností, a to tak, aby k faktické změně adresy nedošlo dříve než patnáct dnů poté, co bude tato změna pronajímateli oznámena.“
- e) V čl. IX Smlouvy se doplňuje nový odst. 3, který zní: „Písemnosti mezi smluvními stranami se doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, nebyla-li nájemcem sdělena podle odst. 2 jiná adresa k tomu určená. Povinnost smluvní strany doručit písemnost druhé straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi doručí. Účinky doručení však nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručenou či nedoručitelnou 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.“
- f) Dosavadní odstavce 1-5 v čl. IX Smlouvy se nově označují jako odstavce 4-8.

ČÁST C – KULTURNÍ VYUŽITÍ PRONAJATÉ ČÁSTI ZAHRADNÍ RESTAURACE

III.

Úvodní ustanovení

/1/ Pronajímatel prohlašuje, že hlavní město Praha je vlastníkem pozemků parc.č. 1432/1 a 1433, oba zapsané na listu vlastnictví č. 1275 pro obec Praha, katastrální území Nové Město, které přiléhají k budově zahradní restaurace [dále též jen „Přilehlé pozemky“], a že v souladu se zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, a ve smyslu Statutu hlavního města Prahy vykonává k Přilehlým pozemkům vlastnická práva.

/2/ Účelem této části C dodatku č. 2 ke Smlouvě je upravit kulturní využití jak pronajaté části budovy zahradní restaurace a předprostoru restaurace (tedy předmětu nájmu dle Smlouvy), tak Přilehlých pozemků.

IV.

Kulturní využití areálu bastionu XXXI ze strany nájemce

/1/ Nájemce se zavazuje, že bude v pronajaté části budovy zahradní restaurace, v předprostoru restaurace a na Přilehlých pozemcích (čl.III odst. 1 tohoto dodatku) pořádat kulturní a společenské akce, např. výstavy, recitály apod., a to na základě plánu těchto akcí [dále jen „Plán“].

/2/ Plán je nájemce povinen předkládat zástupci starosty městské části Praha 2 pro oblast kultury, a to vždy nejméně na dva měsíce dopředu; Plán přitom musí předložit nejméně 15 dní před začátkem časového období, které Plán pokrývá.

/3/ Předpokladem konání každé jednotlivé společenské či kulturní akce je schválení Plánu, ve kterém je daná akce uvedena; neschválit Plán či jednotlivou akci v něm uvedenou je možno jen ze závažných důvodů, které budou bezodkladně sděleny nájemci.

/4/ Obsahem Plánu je zejména:

- a) seznam společenských či kulturních akcí připravovaných na dané časové období,
- b) přiměřeně podrobný popis každé akce v dostatečném rozsahu spolu s uvedením data a času jejího konání tak, aby nebyly v konfliktu ani s akcemi pronajímatele podle čl. V odst. 1 tohoto dodatku, ani s termíny svatebních obřadů podle čl. V odst. 3 tohoto dodatku.
- c) oznámení, zda a v jakém rozsahu bude akce pořádána i na Přilehlých pozemcích a zda a v jakém rozsahu bude po dobu konání akce omezen přístup veřejnosti na Přilehlé pozemky [čl. VI tohoto dodatku]

/5/ Nájemce může v mimořádných případech požádat o doplnění Plánu o další akci nebo akce i mimo termín uvedený v odst. 2 [dále též jen „Dodatečná akce“], přitom sdělí zástupci starosty městské části Praha 2 pro oblast kultury údaje o akci obdobně dle odst. 4 písm. b) a c).

V.

Kulturní využití areálu bastionu XXXI ze strany pronajímatele

/1/ Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn v pronajaté části budovy zahradní restaurace, v předprostoru restaurace a na Přilehlých pozemcích (čl. III odst. 1 tohoto dodatku) pořádat své vlastní kulturní a společenské akce; nájemce je povinen pořádání těchto akcí ze strany pronajímatele strpět a není oprávněn v souvislosti s nimi požadovat žádné finanční ani jiné protiplnění.

/2/ Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel je dle odst. 1 oprávněn uspořádat jednu akci v jednom kalendářním měsíci.

/3/ Pronajímatel je dále kromě ujednání obsaženého zde v odst. 1 a 2 oprávněn použít Přilehlé pozemky (čl. III odst. 1 tohoto dodatku) jako místo pro konání svatebních obřadů; nájemce je povinen toto využití areálu bastionu XXXI ze strany pronajímatele strpět a není oprávněn v souvislosti s ním požadovat žádné finanční ani jiné protiplnění. Pronajímatel předpokládá a nájemce bere na vědomí, že svatební obřady budou v každém kalendářním měsíci konány minimálně v jednom termínu.

/4/ Konkrétní termíny pořádání akcí podle odst. 1 a svatebních obřadů podle odst. 3 určuje pronajímatel po dohodě s nájemcem.

VI.

Užívání přilehlých pozemků

/1/ Pokud bude společenská či kulturní akce ve smyslu čl. IV tohoto dodatku pořádána i na Přilehlých pozemcích, bude právo nájemce užívat Přilehlé pozemky upraveno vždy zvláštní smlouvou vztahující se buď k jednotlivé akci, nebo k souboru více akcí.

/2/ Ve smlouvě podle odstavce 1 budou upraveny všechny otázky užívání Přilehlých pozemků pro konkrétní akci (akce), včetně případné úhrady za toto užívání a možnosti nájemce přiměřeným způsobem omezit užívání Přilehlých pozemků (které jinak tvoří součást veřejného prostranství se všemi důsledky, které z toho vyplývají) veřejnosti.

VII.

Smluvní pokuty

/1/ Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč v případě, že nájemce neumožní v rozporu s touto částí C tohoto dodatku konání akce pronajímatele podle čl. V odst. 1 tohoto dodatku, a to za každou zmařenou akci.

/2/ Smluvní pokuta je splatná do patnácti dnů ode dne, kdy byl nájemce písemně vyzván k jejímu zaplacení.

/3/ Smluvní strany se výslovně dohodly, že pronajímatel je oprávněn domáhat se vedle smluvní pokuty i náhrady škody, byť by tato škoda zčásti nebo i zcela vznikla v důsledku porušení povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta.

ČÁST D – ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

VIII.

Závěrečná ujednání

/1/ Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem ve smyslu ust. § 2 odst. 1 zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, a že v důsledku tohoto svého postavení je povinen na žádost poskytnout informace o skutečnostech uvedených v tomto dodatku, resp. o samotném jeho uzavření. Pro ten případ nájemce výslovně prohlašuje, že žádný údaj uvedený v tomto dodatku ani samotnou skutečnost, že byl uzavřen, nepokládá za své obchodní tajemství.

/2/ Tento dodatek se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Z těchto stejnopisů obdrží po dvou pronajímatel a nájemce.

/3/ Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem 1.1.2012.

/4/ Pronajímatel a nájemce prohlašují a svým podpisem stvrzují, že si tento dodatek řádně přečetli, že mu rozumí, že všechna jeho ujednání odpovídají jejich skutečné a svobodné vůli a že tento dodatek nebyl sjednán v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro kteréhokoli z nich.

V Praze dne 18. 12. 2011

V Praze dne 28. 12. 2011

prona



Doložka

potvrzující, že byly splněny podmínky platnosti právního úkonu, ve smyslu ust. § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů

Zveřejněno: od 1. 12. 2011 do 19. 12. 2011

Schváleno a odsouhlaseno usnesením ZMČ RMČ č. 895 ze dne 10. 12. 2011



ZMČ P2



ZMČ P2

Nehodící se škrtněte



DODATEK č. 1

k nájemní smlouvě uzavřené dne 1.9.2011

Městská část Praha 2

nám. Míru 20, 120 39 Praha 2

IČ: 000 63 461

DIČ: CZ00063461

jednající Ing. Janem Vaňkem, zástupcem starosty

(dále též jen „pronajímatel“)

a

EUROPEAN HOUSE s.r.o.

Krásava 1027/9, 130 00 Praha 3

IČ: 288 83 021

DIČ: CZ28883021



(dále též jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne tento dodatek k nájemní smlouvě, která byla mezi nimi uzavřena dne 1.9.2011:

I.

Úvodní ustanovení

/1/ Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že mezi sebou dne 1.9.2011 uzavřeli nájemní smlouvu, jejímž předmětem je část budovy zahradní restaurace postavené na pozemku parc. č. 1432/1 (obec Praha, k.ú. Nové Město), blíže vymezená v čl. I. této smlouvy [dále též jen „Smlouva“].

II.

Změna Smlouvy

/1/ Pronajímatel a nájemce se dohodli na následující změně Smlouvy:

- Čl. IX odst. 2 Smlouvy bude nadále znít takto: „Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. To potvrzují svým podpisem. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran a účinnosti nabývá dnem 1.11.2011.“

/2/ Pronajímatel a nájemce tímto výslovně pro vyloučení všech pochybností prohlašují, že své vzájemné vztahy podřizují režimu Smlouvy ode dne její účinnosti dle tohoto dodatku, tj. od 1.11.2011, a to bez ohledu na to, kdy nabude účinnosti tento dodatek, tj. i v případě, že nabude účinnosti až po tomto datu.

III.

Závěrečná ujednání

/1/ Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem ve smyslu ust. § 2 odst. 1 zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, a že v důsledku tohoto svého postavení je povinen na žádost poskytnout informace o skutečnostech uvedených v tomto dodatku, resp. o samotném jeho uzavření. Pro ten případ nájemce výslovně prohlašuje, že žádný údaj uvedený v tomto dodatku ani samotnou skutečnost, že byl uzavřen, nepokládá za své obchodní tajemství.

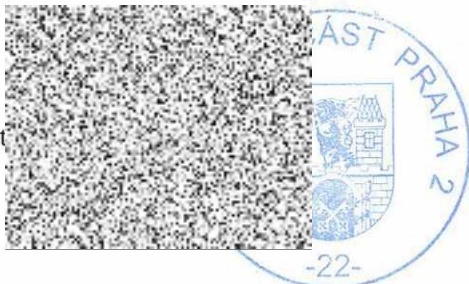
/2/ Tento dodatek se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Z těchto stejnopisů obdrží po dvou pronajímatel a nájemce.

/3/ Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu.

/4/ Pronajímatel a nájemce prohlašují a svým podpisem stvrzují, že si tento dodatek řádně pročetli, že mu rozumí, že všechna jeho ujednání odpovídají jejich skutečné a svobodné vůli a že tento dodatek nebyl sjednán v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro kteréhokoli z nich.

V Praze dne 28. 12. 2011

pronajímatel



V Praze dne 28. 12. 2011

nájemce



Doložka

potvrzující, že byly splněny podmínky platnosti
právního úkonu, ve smyslu ust. § 43 zákona
č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění
pozdějších předpisů

Zveřejněno: od do

Schváleno odsouhlaseno usnesením ZMČ RMČ č.

ze dne 28. 12. 2011



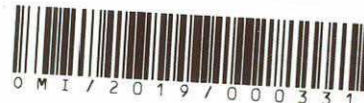
ZMČ P2



pot

ZMČ T2

Nehodící se škrtněte



Nájemní smlouva (nebytové prostory Bastion XXXI – doba určitá)

1. MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 2

se sídlem nám. Míru 600/20, Praha 2, PSČ 120 39
zastoupená ing. Janem Vaňkem, zástupce starosty
IČ: 00063461
DIČ: CZ00063461

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. EUROPEAN HOUSE s.r.o.

se sídlem Krásova 1027/9, Praha 3, PSČ 130 00
zastoupená jednatelem Janem Bublíkem
IČ: 28883021
DIČ: CZ28883021



(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 663 a násl. zák.
č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto

n á j e m n í s m l o u v u :

I.

Předmět nájmu

1. Hlavní město Praha je vlastníkem budovy zahradní restaurace postavené na pozemku parc. č. 1432/1, pozemku parc. č. 1432/1, zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1433, zahrada, vše zapsáno v katastru nemovitostí České republiky vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 1275 pro obec Praha a katastrální území Nové Město (dále také bastion XXXI). Pronajímatel na základě svěřené správy nemovitostí ve vlastnictví obce vykonává při nakládání se svěřeným majetkem hlavního města Prahy práva a povinnosti vlastníka v rozsahu vymezeném zákonem o hlavním městě Praze a Statutem.
2. Předmětem nájmu podle této smlouvy je budova zahradní restaurace uvedená v odstavci 1 tohoto článku o celkové ploše 269,28 m² (110,98 m² víceúčelový sál, 13,63 m² zázemí, odbavovací prostor, 33,09 m² atrium, 15,47 m² kuchyň, 15,71 m² technické zázemí a 80,40 m² chodby, přípravná, umývárna nádobí, sklady, WC, šatny, kancelář apod.), vyjma místností č. 1.17 (6,84 m²), 1.18 (1,38 m²) a 1.19 (1,50 m²), které jsou určeny jako zázemí zahradníků. Jednotlivé místnosti v budově jsou specifikovány v situačním nákrese, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako příloha č. 1.

II.

Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci budovu k provozování kavárny nebo restaurace s tím, že v ní budou podle zpracované koncepce a rámcového programu pořádány pro veřejnost také nejrůznější kulturní akce, např. výstavy, recitály apod. Přilehlé pozemky k budově je možné využít jako předzahrádky k restauraci a trávník k pořádání multikulturních akcí, což bude řešeno dodatkem k této smlouvě nebo samostatnou smlouvou.

III. Doba nájmu

1. Nájem budovy uvedený v čl. I této smlouvy se sjednává na dobu určitou 5 (slovy: pět) let. Nedojde-li během této doby k závažnému nebo opakovanému porušení nájemní smlouvy ze strany nájemce, prodlužuje se tato doba o dalších 5 (slovy: pět) let.
2. K předání předmětu nájmu dojde po dohodě smluvních stran tak, že za účasti zástupců 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. 2.

IV. Výše nájmu

1. Roční nájemné za užívání budovy je stanoveno dohodou dle zákona č. 526/1990 Sb. a činí celkem 333.333,- Kč ročně bez DPH. Nájemce se zavazuje hradit nájemné pronajímateli měsíčně a to vždy ve výši jedné dvanáctiny ročního nájemného na účet správce budovy, firmy AUSTIS a.s., IČ 00550655 se sídlem Praha 5, K Austisu 680, provozovna Praha 2, Anglická 25/384, číslo účtu [redacted] s uvedením variabilního symbolu odpovídajícího číslu popisnému, které bude budově zahradní restaurace přiděleno, a to nejpozději do patnáctého dne kalendářního měsíce, za nějž je nájemné hrazeno. Za den úhrady se považuje den, v němž byla platba prokazatelně připsána na účet pronajímatele.
2. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné dle článku IV této smlouvy každoročně počínaje rokem 2012 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.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce složí jistotu (kauci), která se rovná trojnásobku měsíčního nájemného buď hotovostním vkladem v bance, nebo bankovním převodem na účet pronajímatele č. 90181-2940442/0800, variabilní symbol 6840205011.
4. V případě prodlení s placením nájemného spojené s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno.
5. Případné umístění reklamy nájemce není do platby nájemného zahrnuto a bude řešeno samostatným dodatkem nájemní smlouvy.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do předmětu nájmu, pokud to bude nezbytně nutné (a pouze v nezbytně nutném rozsahu) k zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvrácení bezprostředně hrozících škod; 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 (telefonicky, e-mailem, osobně).
3. Pronajímatel je oprávněn na základě předchozího písemného oznámení nájemci provádět kontroly dodržování povinností nájemce. Ten je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků; uvedené však platí vždy jen v pracovních dnech a běžných pracovních hodinách.
4. Pronajímatel neodpovídá za dodávky služeb zajišťovaných samotným nájemcem nebo jím smluvně sjednanými třetími osobami.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Změna předmětu činnosti v předmětu nájmu musí být dohodnuta mezi pronajímatelem a nájemcem formou písemného dodatku k této smlouvě. Veškeré zásahy do objektu budovy, konstrukcí, povrchů interiéru i exteriéru musí být odsouhlaseny pronajímatelem. Za stavební zásahy se považují zejména jakékoliv úpravy související se stavební substancí objektu a areálu bastionu XXXI (včetně nátěrů, manipulace s povrchy a konstrukcemi a jakékoli zasahování do jejich vnitřních a vnějších struktur, konstrukcí apod.).
2. Nájemce je oprávněn umístit v budově své potřebné technické vybavení a zařízení včetně nábytku. Pronajímatel však neručí za jejich případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy. Nájemce je naopak povinen na svůj náklad uzavřít s pojišťovacím ústavem, který je oprávněn provozovat podnikání v oboru pojišťovnictví na území České republiky, pojistnou smlouvu, jejímž předmětem bude pojištění odpovědnosti za škodu, která by v souvislosti s jeho činností mohla na předmětu nájmu vzniknout, a to s dostatečným rozsahem pojistného krytí.
3. Nájemce má nárok na zajištění řádného přístupu k předmětu nájmu, vozidla však v objektu bastionu nesmí parkovat. Povolen je pouze dovoz zboží pro restauraci na nezbytně nutnou dobu. Při porušení tohoto ustanovení se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli za každé takto nedovoleně parkující vozidlo smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pětset korun českých).
4. Nájemce bere na vědomí, že střecha restaurace musí být volně přístupná veřejnosti, stejně tak přilehlé pozemky jsou veřejným prostorem, a proto nájemce k nim nesmí zamezovat přístup fyzickým osobám, s výjimkou přiměřených opatření v souvislosti s pořádanými akcemi, jakými jsou např. svatby; podrobnosti v tomto směru sjednají smluvní strany zvláštním dodatkem k této smlouvě.
5. Nájemce je povinen v předmětu nájmu dodržovat obecně závazné bezpečnostní předpisy, zejména platná ustanovení o požární ochraně, o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci apod. a za tím účelem kontrolovat a udržívat stav předmětu nájmu včetně zajištění příslušných revizí, technických zpráv a jiných opatření.

6. Pokud by v areálu došlo k vandalství, výtržnostem nebo jiným protispolečenským jevům, je nájemce povinen neprodleně oznámit tyto skutečnosti městské nebo státní policii.
7. Nájemce je povinen na svůj náklad zabezpečovat veškerou údržbu a běžné opravy budovy předmětu nájmu. K tomu mu pronajímatel bude bez zbytečného odkladu poskytovat potřebnou součinnost.
8. Nájemce je povinen udržovat a po skončení nájmu odevzdat předmět nájmu ve stavu, který odpovídá stavu při převzetí s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným změnám a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele.
9. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad a v přiměřené době veškeré škody na předmětu nájmu, které způsobí sám nebo jeho zaměstnanci či osoby, které za ním přicházejí. Nájemce je zároveň povinen vynaložit veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, k zajištění všeho potřebného k odvrácení hrozících škod a havárií.
10. 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 hasičskými přístroji. Nájemce je povinen kopie revizních zpráv předávat bez zbytečného odkladu pronajímateli, zastoupeném správní firmou AUSTIS a.s. Přihlášení a měření odběru energií (elektřina, plyn) si zajišťuje nájemce přímo s dodavatelem a na svůj náklad, včetně případných úprav stávajících rozvodů.
11. Nájemce se zavazuje dodržovat všechny povinnosti, které na něj dopadají podle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a změně některých dalších zákonů, v platném znění, a ze souvisejících předpisů, a je povinen zajistit na svůj náklad plynulý odvoz směsného i tříděného odpadu vznikajícího v souvislosti s jeho činností v předmětu nájmu.
12. Nájemce ve spolupráci s pronajímatelem se zavazuje vypracovat koncepci kulturního využití pronajatých prostor do 3 měsíců od podpisu této smlouvy, která bude tvořit dodatek k této smlouvě. Obsahem koncepce musí být závazek nájemce umožnit pronajímateli pořádat zde vlastní kulturní akce, včetně pořádání svateb.
13. Nájemce se zavazuje zajistit neprodleně po uplynutí provozní doby restaurace, nejpozději však do 1 hodiny poté, uzamčení celého areálu (bastionu XXXI).
14. Vzhledem k tomu, že odbor životního prostředí MČ Praha 2 zajišťuje údržbu pozemků nacházejících se na bastionu XXXI, zavazuje se nájemce ke spolupráci s jeho zaměstnanci, případně dalšími osobami, které mu budou sděleny zástupcem starosty pro životní prostředí. Je zejména povinen:
 - a) neprodleně nahlásit zjištěné závady na dlážděných plochách, zdech budovy, venkovním osvětlení, zeleni, závlahovém systému, zámků a mobiliáři
 - b) minimálně s týdenním předstihem oznámit konání společenské a kulturní akce na travnaté ploše, aby mohla být zajištěna řádná údržba pozemků,
 - c) brát zřetel k tomu, že v trávníkové ploše se nachází závlahový systém a proto je povinen přizpůsobit této skutečnosti povahu pořádaných akcí
 - d) umožnit přístup k ovládání závlahového systému pro zeleň, které se nachází v technickém zázemí budovy v místnosti č. 1.27
 - e) v případě, že při pořádání společenských či kulturních akcí na travnaté ploše dojde k poškození závlahového systému, mobiliáře nebo travnaté plochy, nájemce uvede pozemek do původního stavu a to nejpozději do 14 dnů po skončení akce na vlastní náklady

- f) pokud nedojde k odstranění škod podle odst. e) tohoto článku, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000,- za každý jednotlivý případ s tím, že pronajímatel zajistí odstranění vzniklých závad nebo škod a náklady přefakturuje nájemci k úhradě.

VII. Zánik nájmu

1. Smluvní vztah zaniká :

- a) uplynutím doby nájmu (čl. III odst. 1)
- b) písemnou dohodou smluvních stran
- c) písemnou výpovědí při závažném porušení smlouvy s výpovědní lhůtou 3 měsíce; mezi závažná porušení této smlouvy patří zejména:
 - nedodržení účelu nájmu stanoveného ve smlouvě
 - nezaplacení nájemného nebo záloh na služby s prodlením delším než 1 měsíc
 - podnajínutí předmětu nájmu nebo jeho části třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
 - provedení úprav předmětu nájmu (zejména stavebních změn) bez souhlasu pronajímatele a vydaného povolení příslušného orgánu státní správy

Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po podání výpovědi.

- 2. Pokud nedojde k uzavření dodatku ve smyslu ustanovení článku VI odst. 12 této smlouvy, tj. pokud nebude tento dodatek uzavřen do 3 měsíců od podpisu této smlouvy, je pronajímatel v takovém případě oprávněn, po marném uplynutí lhůty k uzavření dodatku ve smyslu článku VI odst. 12 této smlouvy, tuto smlouvu kdykoliv vypovědět bez udání důvodu.
- 3. Písemnosti mezi stranami této smlouvy se doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, případně na jinou adresu, která byla některou ze smluvních stran písemně sdělena druhé straně. 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 zaslanou doporučeně na tzv. dodejku 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 jako takto nedoručitelná vrácena druhé smluvní straně (odesílateli).

VIII. Vyklizení předmětu nájmu

- 1. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, popř. do jakého byl se souhlasem pronajímatele přiveden, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 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.).
3. Pro případ, že nájemce nevyklidí předmět nájmu ke dni skončení nájmu nebo jinému dni, na němž se strany této smlouvy písemně dohodly, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z částky odpovídající měsíční platbě nájemného bez DPH za každý den prodlení. Tím není dotčeno právo na náhradu škody ve výši přesahující uhrazenou smluvní pokutu.
4. Veškeré výše uvedené kroky činí pronajímatel na náklady a k riziku nájemce (zpřístupnění předmětu nájmu, soupis a odvoz věcí, uskladnění, skladné apod.).
5. Pronajímatel je oprávněn uplatnit na místě uskladnění věcí své zadržovací právo dle § 672 odst. 2 občanského zákoníku a nejpozději do 8 dnů ode dne jejich zadržení požádá o soupis věcí příslušným soudním vykonavatelem.

IX. Ostatní ustanovení

1. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě.
2. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určité, vážné a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. To potvrzují svým podpisem. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran a účinnosti nabývá dnem vydání kolaudačního souhlasu, na jehož základě bude moci být započato s užíváním předmětu nájmu. Nebude-li kolaudační souhlas podle předchozí věty vydán do 15.11.2011, pozbývá tato smlouva platnosti.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou z nich.
4. Vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecně závaznými právními předpisy.
5. 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).

V Praze dne: 1. 9. 2011

