

**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,  
a dle usnesení Rady MČ Praha 4 č. 27R-1300/2014 ze dne 1. 10. 2014

**I. Smluvní strany**

**1.1. pronajímatel: městská část Praha 4**  
zastoupená: Pavlem Caldrem, starostou  
se sídlem: Antala Staška 2059/80b, Praha 4  
IČO: 00063584  
bank. spojení: [REDACTED]  
č. účtu: [REDACTED]  
email: [REDACTED]  
ID DS: ergbrf7  
/dále jen pronajímatel/

a

**1.2. Nájemce: MAXXCATERING s.r.o.**  
zastoupený: Jiřím Prokopem, jednatelem  
se sídlem: Chudenická 1058/32, Praha 10  
IČO: 03276805  
bank. spojení: [REDACTED]  
č. účtu: [REDACTED]  
email: [REDACTED]  
ID DS: 6t9mmd5  
/dále jen nájemce/

**II. Úvodní ustanovení**

**2.1.** Hlavní město Praha je vlastníkem nebytové jednotky č. 513/802 v domě čp. 513, na pozemku parc. č. 988/1, k. ú. Michle, v Praze 4, (dále jen nebytový prostor) a Statutem ho svěřilo do správy městské části Praha 4.

**2.2.** Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce od 2. 9. 2014 do 17. 9. 2014 pod č. ZP NJ 204/14.

**III. Předmět nájmu a účel nájmu**

**3.1.** Předmětem nájmu je nebytová jednotka č. **513/802** sestávající se z restaurace o výměře 110,46 m<sup>2</sup>, restaurace o výměře 26,0 5m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 30,57 m<sup>2</sup>, kanceláře o výměře 12,98 m<sup>2</sup>, kanceláře o výměře 13,72 m<sup>2</sup>, skladu o výměře 5,10 m, skladu o výměře 4,80 m, skladu o výměře 8,24 m<sup>2</sup>, skladu o výměře 1,93 m, předsíně o výměře 2,06 m<sup>2</sup>, chodby o výměře 6,03 m<sup>2</sup>, WC o výměře 6,23 m<sup>2</sup>, WC o výměře 5,47 m<sup>2</sup>, WC o výměře 1,86 m<sup>2</sup>, šatny o výměře 9,00 m<sup>2</sup> a sklepu o výměře 76,00 m<sup>2</sup>, v I.NP (přízemí) a I.PP (suterén) domu čp. **513, Nuselská č. org. 76, Praha 4, k.ú. Michle**, a specifikovaný ve výpočtovém listu ze dne 15. 10. 2014 a situačním plánu, které tvoří nedílnou přílohu č.1 a 2 této smlouvy. Celková výměra předmětu nájmu tedy činí **320,50 m<sup>2</sup>**.

**3.2.** Stavebně technický účel užívání předmětu nájmu: **restaurace**

**3.3.** Předmět podnikání, k jehož výkonu je předmět nájmu určen: **hostinská činnost**

**3.4.** Účel nájmu: **restaurace**

3.5. Nájemce je oprávněn k vykonávané činnosti na základě živnostenského oprávnění, což dokládá výpisem z Živnostenského rejstříku, který je nedílnou přílohou č. 3 této smlouvy.

3.6. Smluvní strany se dohodly, že každá změna předmětu podnikání v předmětu nájmu je považována za změnu, která ovlivní podstatným způsobem využití předmětu nájmu a nájemce je povinen oznámit ji předem pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

#### IV. Doba nájmu

4.1. Nájem nebytových prostor je sjednán na dobu **neurčitou** od **1. 11. 2014**.

4.2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný protokol, podepsaný zástupci smluvních stran, který se stane nedílnou součástí této smlouvy.

#### V. Nájemné a služby

5.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši **1.416 Kč/m<sup>2</sup>/rok**. U nájemného není uplatňována daň z přidané hodnoty.

**Celkové roční nájemné činí 453.828 Kč.**  
**Měsíční platby nájemného činí 37.819 Kč.**

5.2. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit zálohy na služby s nájmem související. Zálohy nepodléhají dani z přidané hodnoty.

Ke dni uzavření smlouvy byly pronajímatelem stanoveny zálohy v následující výši :

- vodné a stočné	5.500 Kč/měs.
- úklid	378 Kč/měs.
- osvětlení společných prostor	378 Kč/měs.

**Zálohy na služby činí celkem 6.256 Kč/měs.**  
**Zálohy na služby činí celkem 75.072 Kč/ročně.**

5.3. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné za pronajatý prostor a zálohy cen služeb a úhrady služeb vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za nějž se platí, na účet uvedený v čl. 5.4. smlouvy. Pokud doba nájmu nezačala 1. den kalendářního měsíce, ale v jeho průběhu, nájemce platí nájemné v poměrné výši zaokrouhlené na celé koruny nahoru podle počtu dnů trvání doby nájmu v daném kalendářním měsíci.

5.4. Platby nájemného za pronajatý nebytový prostor včetně záloh a úhrad cen služeb je nájemce povinen poukazovat bezhotovostně /nebo složenkou/ na účet č. [REDAKCE]  
Zaplacením se rozumí připsání na účet.

5.5. V případě nesplnění povinnosti platit nájemné nebo služby řádně a včas je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 0,5% z dlužné částky, kterou pronajímatel uplatní za každý započatý kalendářní den prodlení s kteroukoli platbou dle této smlouvy (zejména jednotlivé platby nájemného a služeb nebo jejich část. doplatek z vyúčtování služeb, doplatek valorizace) s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu.

**5.6.** S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodí, že sjednaná výše nájemného dle čl. 5.1. této smlouvy bude každoročně zvyšována vždy tehdy, pokud tak pronajímatel rozhodne, podle míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 31. 3. kalendářního roku s účinností od 1. 1. kalendářního roku a od tohoto oznámení je nájemce povinen platit toto valorizované nájemné. Valorizaci nájemného (rozdíl mezi dosavadním nájemným zaplaceným od 1. 1. kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1. 1. kalendářního roku) nájemce zaplatí spolu s platbou již valorizovaného nájemného. Takto stanovené (valorizované) nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.

**5.7.** V případě navýšení cen služeb či jiných skutečností rozhodných pro jejich výši či výši záloh (např. vysoký nedoplatek za předcházející zúčtovací období) budou navýšeny i uvedené zálohové platby služeb písemným oznámením zasláným nájemci. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve za kalendářní měsíc následující po kalendářním měsíci, ve kterém bylo nájemci doručeno písemné oznámení nové výše zálohy obsahující odůvodnění.

Způsob rozúčtování nákladů na jednotlivé služby se bude řídit právními předpisy, a to na základě dohody i v případě, kdy nájemní poměr nespadá do věcné působnosti daného právního předpisu (např. nebytové prostory mimo bytový dům nespádající do působnosti zákona č. 67/2013 Sb.). Vyúčtování služeb doručí pronajímatel nájemci do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Pronajímatel umožní k nájemcově žádosti nahlédnout mu do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby a do dokladů k vyúčtování nákladů služeb do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování doručí nájemce pronajímateli do třiceti dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě ode dne nahlédnutí do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby a doložení dokladů. Pronajímatel vyřídí případné námitky včetně doručení případného opravného vyúčtování do sedmi měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné nedoplatky či přeplatky z vyúčtování služeb jsou splatné do osmi měsíců od skončení zúčtovacího období. Lhůty zde ujednané platí za předpokladu doručení vyúčtování dodavatele služby pronajímateli do konce února po zúčtovacím období včetně vyřízení případné reklamace pronajímatele. Za každý kalendářní měsíc od skončení února počínaje do kalendářního měsíce, ve kterém bude doručeno vyúčtování služeb dodavatelem služeb pronajímateli včetně případné reklamace pronajímatele konče, se lhůty uvedené v tomto článku prodlužují o jeden měsíc.

**5.8.** Neurčí-li nájemce v případě placení peněžitého dluhu jinak, započte pronajímatel plnění nájemce na nejdříve splatnou jistinu. Nebudou-li plněním vyrovnány v plné výši všechny stejně splatné jistiny, započte pronajímatel plnění na tyto jistiny poměrně rovným dílem. Teprve po zápočtu na jistinu započte pronajímatel plnění rovným dílem na úroky, poplatky z prodlení a náklady spojené s uplatněním pohledávky.

**5.9.** Pronajímatel neposkytne nájemci přiměřenou slevu z nájemného, pokud bude rušen v užívání předmětu nájmu nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, jestliže toto rušení nebude způsobeno oprávněnými uživateli ostatních bytových a nebytových prostor v nemovitosti a osobami, které za nimi docházejí. Avšak ani v případě rušení v užívání předmětu nájmu neposkytne pronajímatel nájemci přiměřenou slevu z nájemného, pokud byl rušen v užívání předmětu nájmu bezprávnou výhrůžkou, přestupkem nebo trestným činem.

## **VI. Práva a povinnosti pronajímatele**

**6.1.** Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat pronajaté prostory v souladu s předmětem smlouvy.

6.2. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu.

6.3. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu.

6.4. Pronajímatel neodpovídá nájemci za dodávky těch služeb, které si nájemce zajistí smluvně přímo s jednotlivými dodavateli.

## VII. Práva a povinnosti nájemce

7.1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor a v tomto stavu je přebírá, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Nájemce je povinen provádět kontroly pronajatých prostor z hlediska požární ochrany a prevence, bezpečnosti práce, jakož i další kontroly vyplývající z právních předpisů.

7.2. Nájemce je oprávněn umístit v pronajatém prostoru své technické vybavení i speciální kusy nábytku při dodržení platných norem a kolaudačního rozhodnutí. 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.

7.3. Nájemce je povinen pronajaté prostory užívat pouze ke smluvenému účelu a předmětu podnikání, a to způsobem obvyklým a povaze místností přiměřených, při dodržování veškerých právních zejména požárních, bezpečnostních a hygienických, včetně společných prostor domu. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.

7.4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu větších oprav a nájemce je povinen umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy.

7.5. Nájemce je povinen zajistit řádnou ochranu pronajatého prostoru.

7.6. Nájemce je povinen udržovat pronajatý prostor po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat. Je povinen udržovat prostor vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je povinen dodržovat v domě klid, dobré mravy a obecně závazné právní předpisy. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a v rámci toho zabezpečovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu.

7.7. Drobnými opravami a běžnou údržbou předmětu nájmu se rozumí:

a/ drobné opravy: opravy podlah, podlahových krytin, výměny prahů a lišt,

opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí,

výměny a opravy elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení zejm. vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles, domácích telefonů, elektrických zámků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů digitálního televizního vysílání,

výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy a výměny osvětlovacích těles.

opravy a výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,

opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy a výměny sifonů a lapačů tuku,

opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří,  
opravy a výměny mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů,  
bidetů, infrazářičů, vařičů,  
opravy kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,  
opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, a kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná  
paliva včetně opravy a výměny uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového  
topení.  
Za drobné opravy se považují i výměny drobných součástí těchto shora vyjmenovaných předmětů.

b/ běžná údržba: zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů shora uvedených, dále pak malování  
včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn, pravidelné  
prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení předmětu nájmu, čištění zanesených odpadů  
až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

**7.8.** Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět úpravy  
pronajatého prostoru.

**7.9.** Nájemce je oprávněn přenechat pronajatý nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetím  
osobám jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

**7.10.** Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody v pronajatém prostoru  
způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, které za ním přicházejí. Nájemce je zároveň povinen  
zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a ihned vyrozumět správní firmu.

**7.11.** Nájemce je povinen hradit nájemné, záloh na služby a nedoplatky z vyúčtování služeb za podmínek  
uvedených v této smlouvě.

**7.12.** 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 jím umístěných v předmětu nájmu ve smyslu platných právních předpisů. Nájemce je povinen  
dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje a další vyhrazená technická zařízení 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  
správní firmě. Nájemce je povinen zabezpečovat školení svých zaměstnanců z hlediska požární ochrany  
a bezpečnosti práce. Nájemce je dále povinen provádět kontroly předmětu nájmu z hlediska požární  
ochrany a zajistit jeho vybavení ručními hasicími přístroji. Nájemce je povinen při užívání a provozu  
předmětu nájmu dodržovat veškeré právní, zejména pak protipožární, bezpečnostní a hygienické  
předpisy. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce. Nájemce je povinen na úseku  
požární ochrany provozovat činnosti v předmětu nájmu v souladu s prohlášením o začlenění do kategorie  
činností podle požárního nebezpečí a zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších  
předpisů. Nájemce se zavazuje zabezpečit plnění povinností na úseku požární ochrany (dále jen PO)  
v souladu s právními předpisy u osob zajišťujících provoz v předmětu nájmu, oznámit neodkladně  
pronajímateli vznik každého požáru v předmětu nájmu a škodu jím způsobenou a uhradit veškerou škodu  
způsobenou pronajímateli nebo třetím osobám, pokud se prokáže, že škoda způsobená požárem byla  
zpříčiněna činností nájemce. Nájemce se dále zavazuje provádět práce, které mohou vést ke vzniku  
požáru, pouze na základě písemného vyjádření pronajímatele a umožňovat po dohodě zpřístupnění  
předmětu nájmu za účelem provedení kontrol k zajištění požární bezpečnosti. Pronajímatel a nájemce si  
vzájemně písemně oznámí osoby odpovědné za plnění povinností na úseku PO dle ust. § 2 odst. 2 zákona  
č. 133/1985 Sb.

**7.13.** Nájemce je oprávněn užívat jako přístupové cesty do pronajatého prostoru společné prostory  
domu.

## VIII. Peněžitá jistota

**8.1.** Nájemce je povinen před podpisem této smlouvy složit na účet pronajímatele č. [REDAKCE], peněžitou jistotu ve výši trojnásobku sjednaného měsíčního nájemného a trojnásobku měsíční zálohy na služby, tj. 132.225 Kč. Složená peněžitá jistota nebude úročena. Náklady s vedením účtu nese pronajímatel. Doklad o složení peněžitě jistoty je přílohou č. 4 k této smlouvě.

**8.2.** Účelem peněžitě jistoty je zajištění úhrad pohledávek pronajímatele, které vzniknou zejména z titulu náhrady škody za poškození pronajatého nebytového prostoru či zařízení nebo společných prostor a společného zařízení v nemovitosti, škody spočívající v ušlém zisku pronajímatele v důsledku pronajímatelem poskytnuté slevy na nájemném nebo službách ostatním nájemcům v nemovitosti zapříčiněné neoprávněným jednáním nájemce, dále zajištění úhrad pohledávek pronajímatele na nájemném nebo na službách spojených sužíváním nebytového prostoru a úhrad pohledávek pronajímatele z titulu úhrady smluvní pokuty nebo bezdůvodného obohacení nebo náhradního plnění pronajímatele při odstranění závadného stavu způsobeného nájemcem či uvedení předmětu nájmu do původního stavu.

**8.3.** Pro případ čerpání peněžitě jistoty pronajímatelem k účelům uvedeným v čl. 8.2. se nájemce zavazuje nejpozději do dvou měsíců od oznámení pronajímatele čerpání peněžitě jistoty doplnit pronajímateli odpovídající peněžitou částku, aby složená peněžitá jistota odpovídala trojnásobku měsíčního nájemného a měsíčních záloh na služby. V případě zvýšení nájemného nebo záloh na služby tak, že dosavadní výše peněžitě jistoty je nižší než dva a půl násobek nájemného a záloh na služby po zvýšení, je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce do dvou měsíců od oznámení pronajímatele doplnil odpovídající peněžitou částku, aby složená peněžitá jistota odpovídala trojnásobku měsíčního nájemného a měsíčních záloh na služby po zvýšení. Nájemce je povinen čerpanou nebo nízkou peněžitou jistotou doplnit, a pokud tak přes písemnou výzvu ve sjednané lhůtě neučiní, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

**8.4.** Složená peněžitá jistota se nepovažuje za zálohově zaplacené nájemné a služby a do jejího čerpání ani za majetek pronajímatele.

**8.5.** Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu, nejpozději do 15 dnů po vyklizení pronajatého nebytového prostoru a jeho řádného předání pronajímateli, vyplatí nájemci peněžitou jistotu uvedenou v čl. 8.1., pokud nedojde k čerpání peněžitě jistoty z důvodů uvedených v čl. 8.2.

## IX. Zánik nájmu

**9.1.** Smluvní vztah zaniká:

a/ dohodou smluvních stran

b/ výpovědí

c/ zánikem předmětu nájmu

d/ odstoupením od smlouvy (příčemž nájem nezaniká od počátku)

e/ splněním rozvazovací podmínky

**9.2.** Smlouvu mohou smluvní strany písemně vypovědět, pokud se nedohodnou:

a) o změně výše či splatnosti nájemného nebo

b) o změně rozsahu služeb.

**9.3.** Nájemce může smlouvu písemně vypovědět, pokud:

- a) nemá zájem dále předmět nájmu užívat,
- b) ztratil způsobilost k podnikání, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat,
- c) přestal být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k předmětu podnikání, k jehož výkonu byl pronajat,
- d) mu pronajímatel nepovolil stavební úpravy či přenechání předmětu nájmu či jeho části do podnájmu nebo
- e) pokud se s pronajímatelem nedohodl o změně účelu nájmu nebo předmětu podnikání v předmětu nájmu.

**9.4.** Pronajímatel může smlouvu písemně vypovědět, pokud:

- a) nemá zájem, aby nájemce předmět nájmu užíval,
- b) nájemce ztratil způsobilost k podnikání, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat nebo
- c) má být nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu, odstraněna, anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu.

**9.5.** V případě výpovědi z důvodu uvedeného v čl. 9.4. písmeno a) je výpovědní doba 5 let a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi, v ostatních případech je výpovědní doba tříměsíční.

**9.6.** Pro případ, že nájemce nedodrží účel nájmu nebo předmět podnikání v předmětu nájmu nebo neplatí řádně nebo včas sjednané nájemné nebo zálohové platby služeb nebo nedoplatek z vyúčtování služeb nebo podnájímá pronajatý prostor nebo jeho část třetím osobám bez předchozího souhlasu pronajímatele nebo je pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, může pronajímatel smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pro případ, kdy je pronajímatel v prodlení s vyplacením přeplatku z vyúčtování služeb, může nájemce smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Předchozí výzva k nápravě druhé smluvní straně a poskytnutí lhůty k nápravě nejsou třeba.

**9.7.** Nájemce může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud třetí osoba uplatňuje vlastnické nebo jiné právo k předmětu nájmu nebo žádá vyklizení předmětu nájmu a pronajímatel i přes písemnou žádost nájemce neposkytne nájemci ochranu k nerušenému užívání předmětu nájmu.

**9.8.** Pronajímatel může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu nebo nemovitosti nebo pokud opakovaně ruší v užívání ostatní oprávněné uživatele bytů či nebytových prostor v nemovitosti, nebo provádí stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele nebo umístil na nemovitost vývěsní štíty nebo reklamu bez souhlasu pronajímatele, a ani přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi nezjedná do sedmi dnů od doručení výzvy nápravu. Hrozí-li však vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo vypovědět smlouvu písemně bez výpovědní doby, aniž by vyzval nájemce k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi.

**9.9.** Strana, která nájem vypoví, neposkytne druhé straně odstupné.

**9.10.** Smlouva zanikne jejím rozvázáním za splnění podmínky, že soud vydá rozhodnutí o úpadku nájemce. Smlouva zanikne dnem vydání rozhodnutí soudu o úpadku nájemce.

**9.11.** Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený pronajatý prostor pronajímateli ke dni skončení nájemního poměru ve stavu, v jakém ho převzal, popř. v jakém byl kolaudován, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jinak se sjednává smluvní pokuta ve výši 100 Kč za každý den prodlení až do vyklizení, aniž je dotčeno právo na náhradu škody.

Nájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě 10 dnů od skončení nájemního poměru nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a protokolárně ho převzít při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na úhradu smluvní pokuty, náhradu škody a dalších souvisejících nákladů.

**9.12.** Smluvní strany vylučují obnovení nájmu v případě pokračování užívání nebytového prostoru nájemcem po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k odevzdání nebytového prostoru.

**9.13.** Smluvní strany vylučují poskytnutí náhrady pronajímatelem nájemci za převzetí zákaznické základny vybudované nájemcem, neboť při skončení nájmu taková výhoda nepodnikajícímu pronajímateli nevznikne.

## **X. Závěrečná ustanovení**

**10.1.** Nájemce stvrzuje svým podpisem, že je seznámen s požárně nebezpečnými místy, s obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním hasicích přístrojů a požárními únikovými cestami, jakož i ohlašovou požárů.

**10.2.** Reklama mimo výkladní skříň se sjednává samostatně. Umístít na nemovitosti vývěsní štít může nájemce jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

**10.3.** Smluvní strany prodlužují trvání subjektivní promlčecí lhůty ze tří na šest let.

**10.4.** Vydá-li jedna smluvní strana druhé kvitanci, nepotvrzuje tato splnění nebo prominutí jiného dříve splatného dluhu či splnění nebo prominutí příslušenství pohledávky než toho, který je v kvitanci výslovně uveden.

**10.5.** Sjednáním smluvních pokut není vyloučeno domáhat se náhrady škody, a to i náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty.

**10.6.** Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména výpověď) se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemností odmítl.

**10.7.** Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě. Smluvní strany vylučují, aby nabídka s nepodstatnými změnami učiněná jednou smluvní stranou jako protinávrh druhé smluvní straně byla brána jako přijetí nabídky, pokud ji druhá strana neodmítne. Nájemce nemůže mít důvodné očekávání v uzavření písemného dodatku ke smlouvě, dokud o něm nerozhodne příslušný orgán pronajímatele.

**10.8.** Tato smlouva je sepsána ve 4 stejnopisech, z nichž po podpisu nájemce obdržel 1 výtisk a 3 pronajímatel.

**10.9.** Vztahy, výslovně neupravené touto smlouvou se řídí zákonem. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění, , jakož i ostatními právními předpisy.

**10.10.** Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, a že tato smlouva je sepsána určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně, což smluvní strany stvrzují níže svými podpisy.

10.11 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dne 1. 11. 2014.

Podpisy smluvních stran:

V Praze dne 20 -11- 2014

[Redacted signature]

za pronajímatele:  
Pavel Caldr  
starosta MČ Praha 4

[Redacted signature]

V Praze dne 23 -10- 2014

[Redacted signature]

za nájemce:  
Jiří Prokop  
jednatel

- přílohy: 1/ výpočtový list  
2/ situační plánec  
3/ podnik. oprávnění nájemce  
4/ doklad o složení peněžité jistoty  
5/ předávací protokol

[Redacted signature]

[Redacted signature]

19 -11- 2014

[Redacted signature]

[Redacted signature]

## Výpočtový list platný od 11.2014

**Adresa správce (provozovny)**

4-Majetková, a.s.  
Plaminkové 1592/4

140 00 Praha 4

**Adresát**

MAXXCATERING s.r.o.  
Chudenická 1058/32

102 00 PRAHA 10

**Vlastník**

MČ Praha 4  
Antala Staška 2059/80b

140 46 Praha 4 - Krč

IČ: 00063584

DIČ: CZ00063584

Výpočtový list je platný od data účinnosti Nájemní smlouvy.

<b>Bank. spojení pronajímatele</b>	
<b>Uživatel</b>	
Jméno	MAXXCATERING s.r.o.
IČ	03276805
DIČ	
Plátce DPH	Ne

<b>Variabilní symbol</b>	51300802	<b>Adresa prostoru</b>	
<b>Nebytový prostor</b>	restaurace	Nuselská 513/76	
<b>Číslo prostoru</b>	802	140 00 Praha 4	
<b>Smlouva</b>		<b>Platnost smlouvy</b>	Od 01.11.2014 na dobu neurčitou
<b>Splatnost</b>	30.11.2014	<b>Podání výpovědi</b>	
<b>Doba placení</b>	Měsíční	<b>Penalizace</b>	úrok z prodlení a smluvní pokuta
<b>Druh vztahu</b>	Nájemce	<b>Počet osob</b>	7
<b>Výpočet nájmu</b>	Dohodnutá sazba za m2 (prostor)	<b>Roční sazba za m2</b>	1 416,00
<b>Plocha pro náj.</b>	320,50 m2	<b>Roční nájemné</b>	453 828,00 Kč
<b>Topení</b>	etážové plynové	<b>Směrné číslo (120/2011)</b>	117,5
<b>Podlaží</b>	I	<b>Výtah</b>	N
<b>Tech. stav</b>		<b>Počet místností</b>	16

### Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Částka Kč
Nájemné	37 819,00 V
Vodné stočné	5 500,00 S
Úklid	378,00 S
Společná elektřina	378,00 S
<i>Nájemné celkem</i>	<i>37 819,00</i>

Služby celkem	6 256,00
Měsíční předpis celkem Kč	44 075,00
<b>Platební příkaz</b>	<b>44 075,00</b>

## Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m <sup>2</sup>	Podíl m <sup>2</sup>	TUV m <sup>2</sup>	Teplo m <sup>2</sup>	Nájem m <sup>2</sup>
restaurace	etážové plynové	110,46	110,46	0,00	0,00	110,46
restaurace	etážové plynové	26,05	26,05	0,00	0,00	26,05
kuchyně	etážové plynové	30,57	30,57	0,00	0,00	30,57
kancelář	etážové plynové	12,98	12,98	0,00	0,00	12,98
kancelář	etážové plynové	13,72	13,72	0,00	0,00	13,72
sklad	žádné topení	5,10	5,10	0,00	0,00	5,10
sklad	žádné topení	4,80	4,80	0,00	0,00	4,80
sklad	žádné topení	8,24	8,24	0,00	0,00	8,24
sklad	žádné topení	1,93	1,93	0,00	0,00	1,93
předsíň	žádné topení	2,06	2,06	0,00	0,00	2,06
chodba	žádné topení	6,03	6,03	0,00	0,00	6,03
WC	žádné topení	6,23	6,23	0,00	0,00	6,23
WC	žádné topení	5,47	5,47	0,00	0,00	5,47
WC	žádné topení	1,86	1,86	0,00	0,00	1,86
šatna	etážové plynové	9,00	9,00	9,00	0,00	9,00
sklep	etážové plynové	76,00	76,00	0,00	0,00	76,00
<b>Celkem</b>		<b>320,50</b>	<b>320,50</b>	<b>9,00</b>	<b>0,00</b>	<b>320,50</b>

## Seznam osob

Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
MAXXCATERING s.r.o.		Nájemce	15.10.2014		

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován zákonný úrok z prodlení a smluvní pokuta dle nájemní smlouvy.

Nájemce

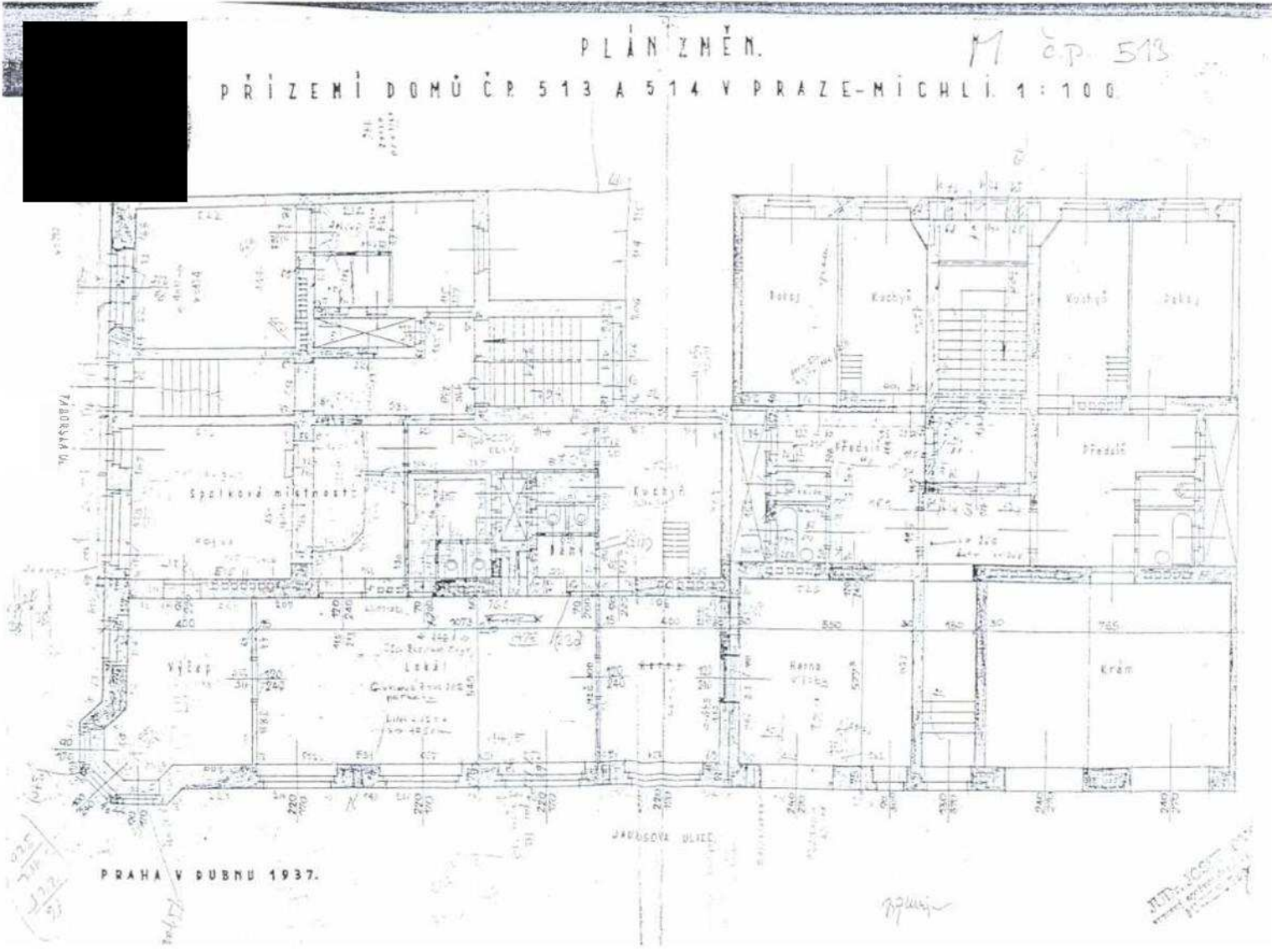
Praha 4 dne 15.10.2014

PLÁN ZMĚN.

M č.p. 513

PŘÍZEMÍ DOMŮ Č.P. 513 A 514 V PRAZE-MICHLI 1:100

211  
212  
213  
214



PRAHA V DUBNU 1937.

STAV. ÚSTAV  
PRAHA



	Majitel účtu Městská část Praha 4  Popis Městská část Praha 4  Měna                      Skupina účtů                      BIC CZK                                      0
--	--

Výpis	Datum	Počet dní zůstatek	
96	11.11.14		
Datum splatnosti	Datum zpracování	Vstupní text / Účet platby / Příkazce / Příjemce / Zákaznická reference	Částka
11.11.14	11.11.14	11.11.2014 [redacted] MEST.CAST PHA 4/223 [redacted]	[redacted]
		Došlá platba	
11.11.14	11.11.14	K.O.P. 11.11.2014 [redacted] MEST.CAST PHA 4/223 [redacted]	[redacted]
11.11.14	11.11.14	K.O.P. 11.11.2014 [redacted] MEST.CAST PHA 4/223 [redacted]	[redacted]
11.11.14	11.11.14	K.O.P. 11.11.2014 [redacted] MEST.CAST PHA 4/223 [redacted]	[redacted]
11.11.14	11.11.14	K.O.P. 11.11.2014 [redacted] MAXXCATERING S. R. O. [redacted]	132 225,00
		Došlá platba 020	
11.11.14	11.11.14	K.O.P. 11.11.2014 [redacted] MAXXCATERING S. R. O. KS:0 [redacted]	[redacted]
		Úhrada 020	
11.11.14	11.11.14	K.O.P. 11.11.2014 [redacted] [redacted]	[redacted]
		083	
		K.O.P. 020	
		Debet celkem	
		0,00	
		Kredit celkem	
		391 515,50	