

**Níže uvedené smluvní strany:**

Název: **Městská část Praha 1**  
Identifikační číslo: **00 06 34 10**  
Se sídlem: **Úřad Městské části Praha 1,  
Vodičkova 18, Praha 1, PSČ 115 68**  
Zastoupená: **zástupcem starosty Petrem Burgrem**  
Bankovní spojení:

dále jen „**Pronajímatel**“ na straně jedné

Obchodní firma: **DIANA COMPANY, spol. s r.o.**  
Identifikační číslo: **60469463**  
DIČ : **002-60469463**  
Se sídlem: **Rumunská 8, Praha 2**  
Jednatel: **JUDr. Jamil Shaya, CSc.**  
Bankovní spojení:

dále jen „**Nájemce**“ na straně druhé

se ve smyslu ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a na základě vzájemného konsenzu dohodly tak, jak stanoví tato

**SMLOUVA  
O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR  
číslo N-05/085**

**1. Definice pojmů pro účely této smlouvy**

- 1.1. **Dům** - dům č.p. 1062 na pozemku číslo parc. 234, na adrese Praha 1, ul. Na Poříčí č.o. 35, ve kterém se nacházejí nebytové prostory, jejichž přenechání do nájmu je předmětem této smlouvy. Výlučným vlastníkem nemovitosti je obec hlavní město Praha. Nemovitost je zapsaná na listu vlastnictví č. 1271 vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Praha-město pro katastrální území Nové Město obec Praha. Kopie výpisu z katastru nemovitostí osvědčující uvedené skutečnosti je připojena k této smlouvě jako příloha č. 1.
- 1.2. **Nebytový prostor** – nebytové prostory umístěné v přízemí domu. Nebytový prostor je podrobně specifikován a vymezen na plánu, který je součástí této smlouvy jako příloha č.2. Pokud má Nebytový prostor výkladce, považují se pro potřeby této smlouvy za jeho součást.
- 1.3. **Společné části Domu** - části Domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny,

terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).

- 1.4. **Podlahová plocha Nebytového prostoru** – podlahová plocha všech místností Nebytového prostoru. Podlahová plocha Nebytového prostoru činí cca 59,80 m<sup>2</sup>.
- 1.5. **Změna Nebytového prostoru** – změna provedená Nájemcem na Nebytovém prostoru po uzavření Smlouvy o nájmu nebytových prostor na jeho náklad.
- 1.6. **Zhodnocení Nebytového prostoru** – částka, vynaložená Nájemcem na Technické zhodnocení nebo Opravu Nebytového prostoru, o kterou se zvýšila hodnota pronajatého Nebytového prostoru pro Pronajímatele k posuzovanému datu.
- 1.7. **Technické zhodnocení Nebytového prostoru** – výdaj vynaložený Nájemcem na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy či rekonstrukce a modernizace Nebytového prostoru, převyšující v úhrnu částku 40.000,-Kč (§ 33 zákona č.586/1992 Sb., o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů, dále jen ZDP), Technickým zhodnocením jsou i uvedené výdaje nepřesahující stanovenou částku, které Nájemce na základě svého rozhodnutí neuplatní jako výdaj (náklad) podle § 24 odst. 2 písm. zb) ZDP.
- 1.8. **Oprava Nebytového prostoru** – taková změna Nebytového prostoru provedená Nájemcem nad stav, v jakém mu byl Nebytový prostor předán, která však uvedla tento Nebytový prostor do stavu, ve kterém již někdy dříve byl.
- 1.9. **Správce** – právnická či fyzická osoba, vykonávající pro Pronajímatele správu domu na základě smluvního vztahu. Specifikace Správce domu, včetně osob, které jsou oprávněny za něj jednat a jeho bankovního spojení, je uvedena v **příloze č.3** této smlouvy.

## 2. Postavení smluvních stran

- 2.1. Pronajímatel je na základě ustanovení § 18 odst. 2 písm. c) zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku a ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze právnickou osobou s vlastní právní subjektivitou.
- 2.2. Pronajímateli byl Statutem hlavního města Prahy svěřen do správy Dům, ve kterém se nachází Nebytový prostor, jehož přenechání do nájmu je předmětem této smlouvy.
- 2.3. Nájemce je českou právnickou osobou zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v oddíle C, vl. 25713. Předmětem jeho podnikání je koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej v rozsahu živnosti volné a výroba potravinářských výrobků. Tuto skutečnost dokládá Nájemce originálem výpisu z obchodního rejstříku, jehož kopie je připojena k této smlouvě jako **příloha č. 4**.
- 2.4. Nájemce získal právo na uzavření této nájemní smlouvy na základě rozhodnutí Rady Městské části Praha 1, číslo usnesení u05\_0487 ze dne 13.06.2005. Žádost o Nebytový prostor spolu s podnikatelským záměrem Nájemce, stanovujícím zejména zamýšlený způsob využití Nebytového prostoru (dále jen Žádost o NP,) je připojena k této smlouvě jako **příloha č. 5**.

### **3. Předmět a účel nájmu**

- 3.1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou Nájemci do nájmu Nebytový prostor.
- 3.2. Nebytový prostor je stavebně určen k obchodu se zdravotní technikou. Kopie posledního kolaudačního plánu z roku 1959, kde prostor v přízemí je označen jako Zdravotní technika, je připojena k této smlouvě jako **příloha č. 6**
- 3.3. Nájemce je oprávněn užívat Nebytový prostor v souladu se svým podnikatelským záměrem a předmětem podnikatelské činnosti, a to výhradně za účelem provozování **prodeje produktů zdravé výživy a dalších produktů firmy.**
- 3.4. Sjednaný účel nájmu odpovídá podnikatelskému záměru Nájemce předloženému Nájemcem v rámci výběrového řízení na pronájem Nebytového prostoru (viz. článek 2.4. této smlouvy) a Nájemce se zavazuje tento účel nájmu neměnit po celou dobu nájmu.
- 3.5. Nájemce bere na vědomí, že užívání Nebytového prostoru v rozporu se sjednaným účelem dle odst.3.3. zakládá právo Pronajímatele tuto smlouvu vypovědět.
- 3.6. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy osobně a důkladně seznámil se stavem Nebytového prostoru a najímá jej od Pronajímatele tak jak stojí a leží ke dni podpisu této smlouvy. Nájemce souhlasí se skutečností, že stavební určení Nebytového prostoru není při podpisu této smlouvy v souladu s účelem nájmu a Nebytový prostor není tudíž způsobilý k užívání v souladu s jeho podnikatelským záměrem. Nájemce se zavazuje provést vlastním nákladem Změnu Nebytového prostoru, spočívající v Technickém zhodnocení Nebytového prostoru včetně jeho nové kolaudace, tak, aby jeho nové stavební určení umožňovalo využití Nebytového prostoru v souladu s účelem nájmu dle odst.3.3. Při provádění Změn Nebytového prostoru je Nájemce povinen postupovat v souladu s ustanoveními čl.8 této smlouvy.
- 3.7. Nájemce je povinen převzít Nebytový prostor nejpozději do 14 dní ode dne podepsání této smlouvy. O datu a času převzetí, které určí Pronajímatel, bude Nájemce informován písemně. Při předání Nebytového prostoru je Nájemce povinen podepsat písemný předávací protokol, připravený Pronajímatelem. Součástí předávacího protokolu bude popis stavu Nebytového prostoru, stav příslušných měřidel energií a spotřeby vody, seznam vybavení a zařízení Nebytového prostoru, případně další důležité skutečnosti, a to ke dni převzetí Nebytového prostoru Nájemcem. Pokud Nájemce Nebytový prostor nepřevzme, nebo jeho převzetí nezajistí řádně zmocněnou osobou, má se za to, že Nebytový prostor byl k datu určenému k převzetí řádně předán. Předávací protokol bude připojen k této smlouvě jako **příloha č. 7.**

### **4. Nájemné a úhrada za služby.**

- 4.1. Za užívání Nebytového prostoru podle této smlouvy se sjednává nájemné, jehož výše je určena dohodou smluvních stran a činí 1.200.000,- Kč ( jedenmiliondvěstětisíc korun českých) za celý Nebytový prostor ročně. Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách ve výši 100.000,- Kč (stotisíc korun českých).
- 4.2. Nájemce je povinen hradit nájemné ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
- 4.3. Nájemné je splatné předem, vždy nejpozději do 15. (patnáctého) dne měsíce předcházejícího měsíci, za který se nájemné platí, a to bankovním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemné za případnou část prvního

měsíce nájmu, za který je Nájemce povinen platit nájemné, uhradí Nájemce s prvním řádně placeným měsíčním nájemným.

- 4.4. V nájemném nejsou zahrnuty ceny služeb spojených s užíváním Nebytového prostoru.
- 4.5. Nájemce je dále povinen hradit Správci domu ceny služeb spojených s užíváním Nebytového prostoru (tj. vodné, stočné, dodávku tepla a teplé vody, osvětlení a úklid společných prostor v domě, odvoz odpadu apod.) dle jejich skutečné výše, a to na základě výpočtových listů, zasílaných Nájemci Správcem domu. Součástí výpočtového listu bude vždy i stanovení splatnosti a způsobu placení úhrad. Vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním Nebytového prostoru provádí Správce domu 1x ročně, nejpozději do konce června následujícího roku. Součástí vyúčtování bude i stanovení splatnosti a způsobu uhrazení případného nedoplatku, případně stanovení způsobu vrácení případného přeplatku Nájemce. Správce domu je oprávněn jednostranným oznámením doručeným Nájemci upravit výši zálohy na služby spojené s užíváním Nebytového prostoru v případě, že dojde ke zvýšení jejich cen a nebo ke změně podmínek jejich dodávky ze strany dodavatelů.
- 4.6. Dodávku elektrické energie (eventuelně plynu a vody) určenou výhradně pro Nebytový prostor bude Nájemce hradit přímo dodavatelům těchto služeb a médií na základě vlastních dodavatelsko-odběratelských smluv.
- 4.7. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude Pronajímatelem každoročně k 1. lednu valorizováno procentuální hodnotou indexu cen ČSÚ „702 – Pronájem vlastní nemovitosti“, zveřejněného za předchozí kalendářní rok, a to pouze v případě, že tento index za předchozí rok přesáhne hodnotu 100 %, počínaje dnem 1. 1. 2006 (tj. poprvé indexem za rok 2005). O zvýšení nájemného informuje Pronajímatel Nájemce písemně vždy nejpozději do 31. března příslušného roku.

## 5. Kauce

- 5.1. Nájemce v souladu s podmínkami výběrového řízení na pronájem Nebytového prostoru převedl dne 25.05.2005 na účet Pronajímatele částku ve výši **300.000,-Kč** (třistatisíc korun českých) odpovídající trojnásobku Nájemcem nabídnutého měsíčního nájemného, jakožto záruku za dodržení podmínek výběrového řízení.
- 5.2. Nájemce souhlasí s tím, že Pronajímatel si tuto částku po dobu trvání nájemního vztahu ponechá jako jistinu na úhradu pohledávek, které mu mohou vzniknout za Nájemcem na základě této smlouvy, tj. zejména na úhradu dlužného nájemného, úhradu cen služeb spojených s užíváním Nebytového prostoru, úhradu i v budoucnu splatných peněžitých sankcí dle této smlouvy (včetně smluvních pokut sjednaných v článku 7.6. a 7.9. této smlouvy), náhradu nákladů hrazených Pronajímatelem za Nájemce, náhradu škody apod. (dále jen „kauce“).
- 5.3. V případě, že jakákoli pohledávka Pronajímatele za Nájemcem bude více jak 15 (patnáct) dní po splatnosti, je Pronajímatel oprávněn zinkasovat všechny své splatné pohledávky vůči Nájemci z kauce. Nájemce je v takovém případě povinen doplnit kauci na výši dle odst. 5.1. tohoto článku, a to do deseti dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele.
- 5.4. V souvislosti s ukončením nájemního vztahu je Pronajímatel povinen vrátit kauci, resp. její část vyúčtovanou v souladu s ustanovením odst. 5.3. tohoto článku, Nájemci, a to do dvou měsíců ode dne, kdy Nájemce po skončení nájmu Nebytový prostor vyklidí a v řádném stavu protokolárně předá Pronajímateli.

## 6. Doba nájmu

6.1. Nájemní vztah dle této smlouvy se sjednává na dobu **n e u r č i t o u**.

## 7. Ukončení nájmu

7.1. Nájemní vztah dle této smlouvy skončí:

- a) písemnou dohodou smluvních stran; platnost nájemní smlouvy zanikne v takovém případě ke dni určenému v písemné dohodě,
- b) výpovědí; platnost nájemní smlouvy zanikne v takovém případě uplynutím výpovědní lhůty (viz odst. 7.2. a 7.3. tohoto článku),
- c) odstoupením Pronajímatele od smlouvy; smlouva v tomto případě pozbývá platnosti ode dne, kdy bylo oznámení o odstoupení Nájemci doručeno (viz odst. 7.5. a 7.6. tohoto článku),
- d) zánikem Pronajímatele nebo Nájemce,
- e) zánikem Nebytového prostoru.

7.2. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu jestliže:

- a) se prokáže, že Nájemce v Žádosti o Nebytový prostor, kterou se přihlásil do výběrového řízení na pronájem Nebytového prostoru (čl. 2.4. této smlouvy) uvedl nepravdivé údaje,
- b) Nájemce nebo osoby, které se s vědomím Nájemce v Nebytovém prostoru zdržují, přes písemné upozornění užívají Nebytový prostor v rozporu s touto smlouvou,
- c) Nájemce přes písemné upozornění neplní řádně své povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy, zejména je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby spojené s užíváním Nebytového prostoru,
- d) Nájemce nedoplnil kauci v souladu s ustanovením článku 5.3. této smlouvy do deseti dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele,
- e) Nájemce nebo osoby, které s vědomím Nájemce Nebytový prostor užívají, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v domě,
- f) Nájemce přenechá Nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele.
- g) to vyžaduje veřejný zájem. O tom, co je pro účely tohoto ustanovení veřejným zájmem, rozhoduje Rada městské části svým usnesením.

7.3. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:

- a) Nebytový prostor se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
- b) Pronajímatel po dobu delší dvou měsíců nezajišťuje dodávku služeb a energií spojených s užíváním Nebytového prostoru, pokud se k jejich zajišťování zavázal,
- c) Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Nebytový prostor najal.

7.4. Výpovědní lhůta činí pro obě strany tři měsíce. Výpovědní lhůta začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

7.5. Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit v případě, že Nájemce nezhájí v Nebytovém prostoru provozování činnosti, ke které se zavázal v souladu s ustanovením článků 2.4. a 3.4. této smlouvy, do 30 dnů ode dne kolaudace Nebytového prostoru.

- 7.6. Odstoupení je účinné dnem doručení písemného projevu vůle Pronajímatele odstoupit od smlouvy Nájemci. Smlouva v tomto případě pozbývá platnosti ode dne, kdy bylo oznámení o odstoupení Nájemci doručeno. Pokud došlo k odstoupení Pronajímatele z důvodu dle odst. 7.5., je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající kauci (dle článku 5.1. této smlouvy), a to jako paušální náhradu škody, která vznikla Pronajímateli marným jednáním o realizaci nájemního vztahu s Nájemcem v souladu s výsledky výběrového řízení na pronájem Nebytového prostoru. Smluvní pokuta je splatná do 5 (pěti) dnů ode dne doručení odstoupení Nájemci, a to na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacení smluvní pokuty nezavazuje Nájemce povinnosti uhradit Pronajímateli případnou další škodu (např. škodu vzniklou na Nebytovém prostoru), a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.
- 7.7. Ke dni ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy je Nájemce povinen předat Nebytový prostor Pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím pouze k běžnému opotřebení. O předání Nebytového prostoru bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran. Součástí předávacího protokolu bude seznam a stav vybavení a zařízení Nebytového prostoru, které jsou ve vlastnictví Pronajímatele, stav příslušných měřidel k okamžiku zpětného převzetí Nebytového prostoru a soupis případných škod způsobených na Nebytovém prostoru Nájemcem.
- 7.8. Pokud Nájemce po ukončení nájemního vztahu řádně nepředá Nebytový prostor Pronajímateli do 10 dnů po skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění Nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení Nebytového prostoru svépomocí, a to na náklady Nájemce. V takovém případě tedy Pronajímatel nejprve Nájemce písemně vyzve k vyklizení Nebytového prostoru v náhradním termínu (přičemž tento náhradní termín bude stanoven nejméně pět pracovních dnů po dni, kdy byla výzva k vyklizení předána k poštovní přepravě za účelem jejího doručení Nájemci) a vyvěsí tuto výzvu na úřední desku. Pokud Nájemce ani v tomto náhradním termínu Nebytový prostor sám nevyklidí a řádně Pronajímateli nepředá, je Pronajímatel oprávněn po rozlomení zámku Nebytový prostor sám vyklidit a movité věci Nájemce umístit po dobu 30 dní v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady Nájemce.
- 7.9. V případě prodloužení Nájemce s vyklizením a řádným předáním Nebytového prostoru Pronajímateli uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3.287,-Kč (třítisícdevětšedesát sedm korun českých) za každý i započatý den prodloužení s vyklizením Nebytového prostoru. Smluvní pokuta je splatná následující den po jejím vzniku, a to na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

## **8. Změny Nebytového prostoru Nájemcem**

- 8.1. Změny Nebytového prostoru je Nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a pouze v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami. Tyto Změny Nebytového prostoru je Nájemce povinen provádět pouze na základě pravomocného stavebního povolení (pokud nestačí ohlášení). Veškerou projektovou dokumentaci je Nájemce povinen vždy předem předložit Pronajímateli k odsouhlasení. Součástí písemného souhlasu Pronajímatele se Změnou Nebytového prostoru musí být zároveň odsouhlasení konkrétní výše nezbytně vynaložených nákladů na Změny Nebytového prostoru a termín dokončení Změn Nebytového prostoru. Pokud v průběhu prací na Změnách Nebytového prostoru nastane objektivní potřeba navýšit již odsouhlasenou výši nákladů na Změnu Nebytového prostoru, či prodloužit určený termín dokončení Změn Nebytového prostoru, je

Nájemce povinen novou situaci projednat s Pronajímatelem a požádat o nový souhlas s novou výší nákladů a s novým termínem dokončení. Nájemce je povinen vynaložené náklady Pronajímátele řádně doložit a vyúčtovat, a to nejpozději do 30 dní po sjednaném termínu pro dokončení Změn Nebytového prostoru.

- 8.2. Provede-li Nájemce Změny Nebytového prostoru bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést Nebytový prostor na své náklady do původního stavu. Tím není dotčen nárok Pronajímatele na úhradu vzniklé škody a možnost Pronajímatele dát Nájemci výpověď z titulu užívání Nebytového prostoru v rozporu se smlouvou.
- 8.3. Dal-li Pronajímátele předchozí písemný souhlas se Změnou Nebytového prostoru, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může Nájemce požadovat až po skončení nájmu pouze úhradu Zhodnocení Nebytového prostoru k datu ukončení nájmu. Pokud mezi smluvními stranami nedojde k písemné dohodě o výši Zhodnocení Nebytového prostoru, ustanoví Pronajímátele k zjištění jeho ceny znalece z příslušného oboru. Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku hradí v tomto případě v plné výši Nájemce. Nájemce je povinen složit na základě písemné výzvy Pronajímatele na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy finanční zálohu na náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši předpokládané ceny znaleckého posudku udané ustanoveným znalcem, a to nejpozději do pěti dnů po doručení výzvy Pronajímatele. Nejpozději do pěti dnů od doručení vyúčtování celkových nákladů na vypracování znaleckého posudku je Nájemce povinen uhradit na účet Pronajímatele i zbývající část vyúčtované částky. V případě, že Nájemce požadovanou zálohu a nebo doplatek vyúčtovaných nákladů na vypracování znaleckého posudku řádně a včas neuhradí, je povinen uhradit Pronajímátele smluvní pokutu ve výši dvojnásobku neuhrazené ceny znaleckého posudku. Pronajímátele je navíc oprávněn inkasovat cenu znaleckého a případné smluvní pokuty z kauce. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na úhradu případně vzniklé škody v plné výši.
- 8.4. V souladu s § 28 odst. 3 ZDP se smluvní strany dohodly, že po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy zůstane ta část Zhodnocení Nebytového prostoru hrazeného Nájemcem, která má charakter Technického zhodnocení, výhradním majetkem Nájemce a Pronajímátele uděluje Nájemci souhlas k jeho odpisování. Pronajímátele v takovém případě po dobu trvání nájemního vztahu odpisy Technického zhodnocení Nebytového prostoru neuplatní.
- 8.5. Ke dni ukončení nájemního vztahu se Technické zhodnocení Nebytového prostoru převede z majetku Nájemce do majetku Pronajímatele jako nepeněžitě plnění, a to formou předávacího protokolu. Toto nepeněžitě plnění se ocení zůstatkovou cenou, kterou by měl majetek při rovnoměrném odepisování nebo znaleckých posudkem (viz. odst.8.3. tohoto článku). Takto stanovenou částku uhradí Pronajímátele Nájemci bankovním převodem na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy nejpozději do 30-ti (třiceti) pracovních dní po uskutečnění převodu.
- 8.6. Ke dni ukončení nájemního vztahu se hodnota Oprav Nebytového prostoru provedených Nájemcem se souhlasem Pronajímatele ocení postupem podle ustanovení odst.8.3. Takto stanovenou částku uhradí Pronajímátele Nájemci bankovním převodem na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy nejpozději do 30-ti (třiceti) pracovních dní po uskutečnění převodu.
- 8.7. Smluvní strany se dohodly, že v případě, když nájemní vztah dle této smlouvy skončí z důvodů stojících na straně Nájemce jiným způsobem než dohodou smluvních stran, zvýší se poslední měsíční splátka nájemného o součet částek, které bude Pronajímátele povinen uhradit Nájemci dle ustanovení odstavců 8.5. a 8.6. tohoto článku. Částku

představující navýšení nájemného uhradí Nájemce Pronajímateli spolu s běžným nájemným za poslední měsíc trvání nájemního vztahu.

## **9. Práva a povinnosti smluvních stran**

- 9.1. Pronajímatel je oprávněn provádět max. 4 krát ročně kontrolu Nebytového prostoru, a to po předchozím oznámení Nájemci a za jeho přítomnosti. Nájemce je povinen Pronajímateli kontrolu umožnit.
- 9.2. Nájemce je povinen Nebytový prostor udržovat v řádném stavu a v souladu s touto smlouvou. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu zajišťovat na svůj náklad pravidelný úklid a veškeré drobné opravy a běžnou údržbu Nebytového prostoru (jako např. vymalování apod.).
- 9.3. Jakékoliv stavební úpravy, Opravy a Technická zhodnocení Nebytového prostoru je Nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a v souladu s písemnou dohodou s Pronajímatelem ohledně vynaložených nákladů (viz článek 8. této smlouvy).
- 9.4. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat Nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě, a to ani ve prospěch sdružení, jehož bude Nájemce členem.
- 9.5. V období posledních tří měsíců trvání nájemního vztahu a nebo běží-li výpovědní doba, je Nájemce povinen umožnit prohlídku Nebytového prostoru případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti Pronajímatele nebo jeho zástupce.
- 9.6. Nájemce si sám odpovídá za zajištění součástí Nebytového prostoru i za zajištění vybavení, zařízení a ostatních věcí vnesených do Nebytového prostoru. Do 30-ti (třiceti) dní po podpisu této smlouvy se zavazuje uzavřít na své náklady a svým jménem k tomu účelu přiměřené pojištění. Mohl-li by výkon práv dle této smlouvy ohrozit majetek Pronajímatele nebo třetích osob, je Nájemce povinen v téže lhůtě uzavřít pojištění odpovědnosti za škody způsobené jeho provozní činností popř. obdobné pojištění odpovědnosti. Pronajímatel za škody na vnitřním zařízení a součástech Nebytového prostoru, jakož i na vybavení Nájemce v Nebytovém prostoru neodpovídá.
- 9.7. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na pronajatém Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená na Nebytovém prostoru Nájemcem, jeho zaměstnanci či zákazníky, se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady.
- 9.8. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli nutnost oprav či odstranění závad v Nebytovém prostoru, které nespádají do povinnosti Nájemce ve smyslu odst.9.2. této smlouvy, neprodleně poté, kdy tato potřeba vznikla, jinak odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti.
- 9.9. Nájemce je povinen udržovat v Domě a v jeho okolí pořádek a čistotu a neskladovat zde žádné předměty.
- 9.10. Nájemce nesmí svou činností v Nebytovém prostoru jakkoliv omezovat ostatní nájemce v Domě, ani rušit jejich noční klid (dobou nočního klidu se rozumí doba od 22.00 hodin do 6.00 hodin).
- 9.11. Nájemce je oprávněn na vlastní náklady instalovat na Domě bezúplatně své firemní označení, a to na s Pronajímatelem dohodnuté ploše o velikosti max. 0,6 m<sup>2</sup>.

- 9.12. Po předchozí dohodě s Pronajímatelem a na základě jeho předchozího písemného souhlasu a po zajištění příslušných souhlasů a potvrzení ze strany dotčených orgánů státní správy může Nájemce instalovat na sjednaném místě v Domě nebo na jeho venkovním plášti reklamní zařízení k propagaci své firmy (dále jen "reklama"). Za umístění reklamy je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli sjednanou úhradu, jejíž výše bude předmětem samostatné dohody smluvních stran. Případná reklama nesmí svým provedením nadměru obtěžovat ostatní uživatele domu ani třetí osoby hlukem, zářením, pachy, vibracemi apod.
- 9.13. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy, které se vztahují na užívání Nebytového prostoru. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na případné zaměstnance Nájemce.
- 9.14. Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli písemně veškeré podstatné změny týkající se jeho osobních údajů, zejména změnu adresy jeho sídla a osoby, která je oprávněna za Nájemce jednat, a to nejpozději do jednoho týdne poté, kdy tato změna nastane.

## **10. Prodlení s placením**

- 10.1. V případě prodlení Nájemce s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je Nájemce zavázán na základě této smlouvy, je Nájemce vedle úhrady dlužné částky 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.

## **11. Zvláštní ujednání o doručování písemností**

- 11.1. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této smlouvy platí následující ujednání: Smluvní strany si budou doručovat písemnosti na jejich adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí změnu sídla. Nájemci se kromě toho může doručovat i do jeho provozovny umístěné v pronajatém Nebytovém prostoru k rukám odpovědného zástupce (§ 11 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání). Nevyzvedne-li si Nájemce zásilku, nebo nepodaří-li se mu zásilku doručit na adresu, jak je uvedeno, považuje se den vrácení zásilky odesílateli za den, kdy byla Nájemci doručena.

## **12. Závěrečná ustanovení**

- 12.1. Právní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, a subsidiárně příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
- 12.2. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 1, která je veřejně přístupná, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu §17 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 12.3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 12.4. Tato smlouva může být změněna pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.

- 12.5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany této smlouvy se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.
- 12.6. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva obdrží Nájemce a dva Pronajímatel.
- 12.7. Smluvní strany si smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí se všemi jejími ustanoveními.

V Praze dne .....

V Praze dne 11/10.05

Městská část Praha 1  
Petr Burgr  
zástupce starosty  
Pronajímatel

DIANA COMPANY SPOL. S.R.O.  
JUDr. Jamil Shaya, CSc. – jednatel  
Rumunská 8, Praha 2  
Nájemce

**Přílohy :**

- 1) kopie výpisu z katastru nemovitostí
- 2) plánek Nebytového prostoru – specifikace
- 3) správce
- 4) kopie výpisu z obchodního rejstříku Nájemce
- 5) kopie formuláře Žádosti o nebytové prostory s podnikatelským záměrem Nájemce
- 6) kopie plánu Nebytového prostoru z roku 1959
- 7) předávací protokol Nebytového prostoru (viz.3.7.)

**Osvědčující doložka**

Níže podepsaní členové Zastupitelstva Městské části Praha 1, pověřeni Zastupitelstvem ve smyslu ust. § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, tímto osvědčují, že záměr



MISYS-Katastr(ISKN).Určeno pouze pro vnitřní potřebu!

---

OKRES: 3100 Hlavní město Praha VÝPIS K DATU: 1.06.2005 21:11  
 OBEC: 554782 Praha  
 KAT.ÚZEMÍ: 727181 Nové Město INFORMACE O BUDOVĚ

---

ČÁST OBCE,BUDOVA: Nové Město, č.p. 1062  
 TYP BUDOVY: budova s číslem popisným  
 VYUŽITÍ BUDOVY: objekt k bydlení  
 ZPŮSOB OCHRANY: památkově chráněné území  
 NA PARCELE: 234  
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-1000335/1994-101

---

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na listu vlastnictví 1271

Název a adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hlavní město Praha	IČO:00064581	
Staré Město Mariánské nám. 2(2), Praha, 11001, Hlavní město Praha		
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1	IČO:00063410	
Nové Město Vodičkova 68i(18), Praha, 11568, Hlavní město Praha		

---

PŮVOD PARCELY: Katastr nemovitostí (KN)  
 ČÍSLO PARCELY: 234  
 VÝMĚRA: 423 m2, Ze souřadnic v S-JTSK  
 DRUH POZEMKU: zastavěná plocha a nádvoří  
 OCHRANA: památkově chráněné území  
 VYUŽITÍ POZEMKU: -  
 LIST MAPY: DKM  
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-69520/2004-100

---

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na listu vlastnictví 1271

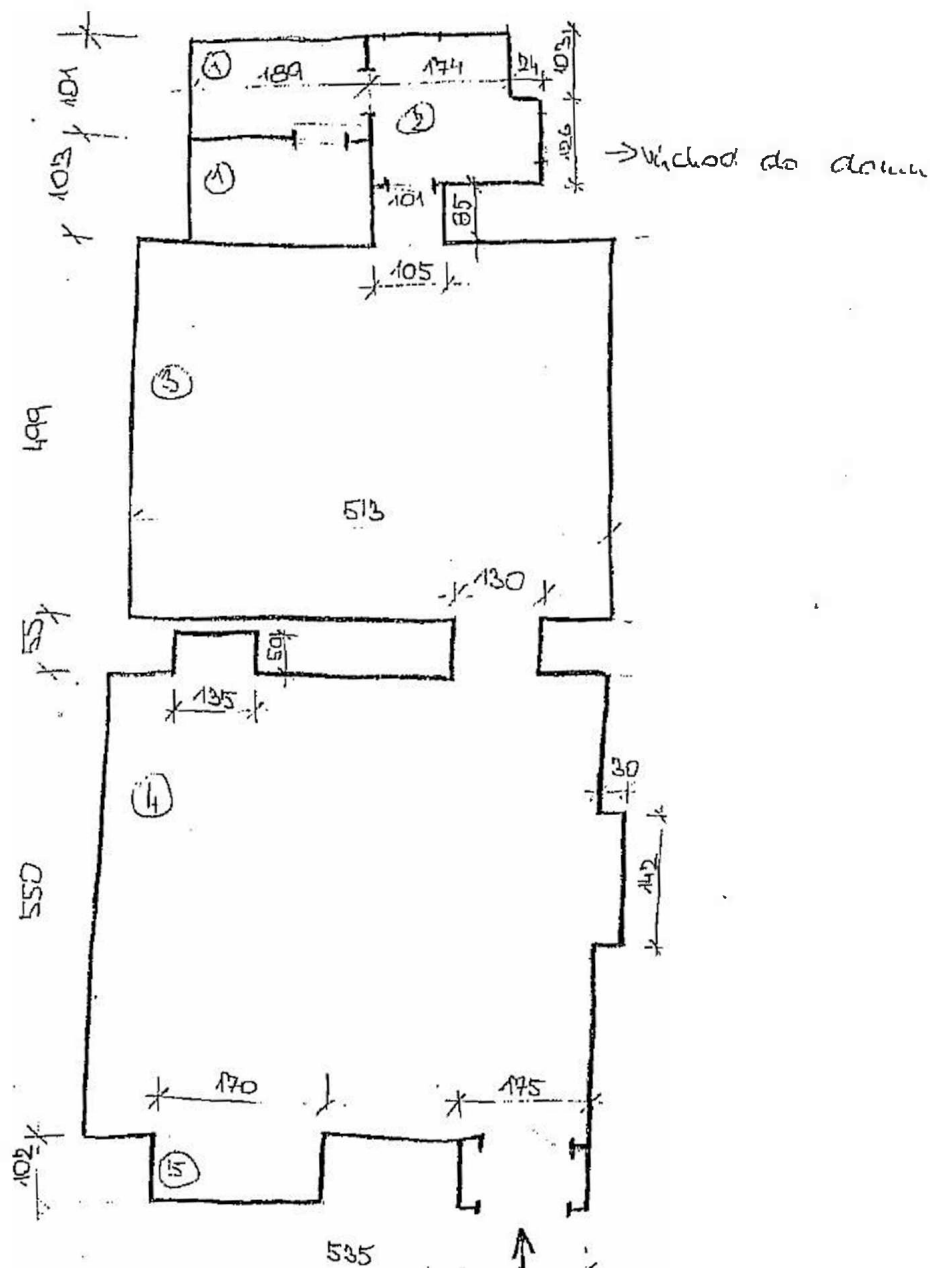
---

Vyhotoveno programem MISYS-Katastr(ISKN) dne:22.06.2005

st.- stavební parcela  
 P - plomba, dotčeno změnou  
 # - kód se již nepřiděluje

**Na poříčí 35/1062 – Výrobní družstvo Výtvarná řemesla: prodejna  
přízemí**

prodejna rukodělných výrobků		
označení	místnost	m <sup>2</sup>
1	WC	3,86
2	předsíň	4,29
3	sklad	26,47
4	prodejna	32,31
5	výloha	1,73
	<b>celkem</b>	<b>68,66</b>



ul. Na poříčí

správce: **ATIKA s.r.o.**

sídlo: **Hybernská 28, 110 00 Praha 1**

IČ: **49617940**

Zástupce:

Technik:

Číslo účtu ( služby):

VS:

## V ý p i s

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl C, vložka 25713

Datum zápisu: 31.prosince 1993

Obchodní firma: DIANA COMPANY, spol.s r.o.

Sídlo: Praha 2, Rumunská 8, PSČ 120 00

Identifikační číslo: 604 69 463

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej v rozsahu živnosti volné
- výroba potravinářských výrobků

Statutární orgán:

jednatel: JUDr. Jamil Shaya, CSc., r.č. 540110/4401

Praha 2 Nové Město, Rumunská 1829/8

den vzniku funkce: 31.prosince 1993

jednatel: Eva Shayaová, r.č. 555805/0432

Praha 4, Láskova 1811/6

den vzniku funkce: 1.března 2002

Za společnost jedná a podepisuje jednatel společnosti, a to každý samostatně.

Společníci:

JUDr. Jamil Shaya, CSc., r.č. 540110/4401

Praha 2, Nové Město, Rumunská 1829/8

Vklad: 6 500 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Obchodní podíl: 65%

Eva Shayaová, r.č. 555805/0432

Praha 4, Chodov, Láskova 1811/6

Vklad: 3 500 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Obchodní podíl: 35%

Základní kapitál: 10 000 000,- Kč

Ostatní skutečnosti:

- Založení společnosti : notářským zápisem ze dne 9.12.1993.

----- Správnost tohoto výpisu se potvrzuje -----

Městský soud v Praze

Datum: 26.05.2005

Číslo výpisu: 93982/2005



Vyhotovil: Benešová

# ŽÁDOST - NEBYTOVÉ PROSTORY

ADRESA NEBYTOVÉHO PROSTORU: Na Poříčí 1062/35

POŘADOVÉ ČÍSLO: 8/5/2005

(\*) UCHAZEČ – fyzická osoba :  
(jméno, příjmení)

RODNÉ ČÍSLO: \_\_\_\_\_ IČ: \_\_\_\_\_

TRVALÉ BYDLIŠTĚ: \_\_\_\_\_

TELEFON (fax, e-mail, mobil) \_\_\_\_\_

(\*) UCHAZEČ – právnická osoba :  
(jméno, příjmení - statutární orgán, pověřená osoba)

NÁZEV SPOLEČNOSTI: DIANA COMPANY, spol. s r.o.

SÍDLO SPOLEČNOSTI: Rumunská 8, 120 00 Praha 2 IČ: 60469463

TELEFON (fax, e-mail, mobil): tel.: \_\_\_\_\_

KONTAKTNÍ OSOBA: \_\_\_\_\_

TELEFON (fax, e-mail, mobil): tel.: \_\_\_\_\_

CELKOVÁ ČÁSTKA NABÍZENÉHO NÁJEMNÉHO ZA ROK: 1,200.000,-- Kč

ODHAD NÁKLADŮ DO ZHODNOCENÍ NEBYTOVÉHO PROSTORU / JEDNOTKY v případě rekonstrukce NP (skutečné náklady na zhodnocení určí znalec) : cca 150.000,- Kč

ÚČEL VYUŽITÍ NEBYTOVÉHO PROSTORU: prodejna produktů zdravé výživy  
(zde musí být uvedena konkrétní specifikace pro obor navrhovaného podnikání)

V Praze dne: 26.5.2005  
(\*) nehodící se škrtněte

Podpis: \_\_\_\_\_

