

Městská část Praha 1 se sídlem v Praze 1, Vodičkova 18, 115 68  
IČO 063410, zastoupená na základě zmocnění OR MČ Praha 1  
č. u95\_0453, Ing. Karlem Louckým

dále uváděna jako *p r o n a j í m a t e l*

a

Zdeněk P í t a

IČO 63966085

dále uváděn jako *n á j e m c e*

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

**S M L O U V U**  
**o n á j m u n e b y t o v ý c h p r o s t o r ů**

*N- 92/845*

I.

Předmět smlouvy

(1) Pronajímatel, jemuž byla Statutem hl. m. Prahy svěřena nemovitost č. p. 722 v k. ú. Praha 1 - Staré Město, Benediktská 11, pronajímá nájemci nebytové prostory o celkové výměře 215,5 m<sup>2</sup> v přízemí a suterénu.

(2) Nájemce bude tyto prostory užívat jako restauraci a vinárnu bez provozu hracích přístrojů (automatů).

(3) Pronájem se sjednává na dobu určitou od data podpisu smlouvy na 10 let.

*11.2.1998 PŘEVZAL JSEM 2 ORIGINALY*

*N.S.*

## II.

### Nájemné

(1) Nájemné se stanoví dohodou uzavřenou mezi účastníky ve výši 4.100,-- Kč/m<sup>2</sup>/rok, a to od data podpisu smlouvy.

(2) Celková částka 883.550,-- Kč ročně (po úpravách ve smyslu valorizační doložky) je splatná ve čtvrtletních splátkách do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí předem, a to na účet pronajímatele číslo [REDACTED] u České spořitelny a.s., Praha 1, Rytířská 29.

(3) Snížené nájemné, to je 100,-- Kč/m<sup>2</sup>/rok, u upravovaných prostor je povoleno od data podpisu smlouvy maximálně na 6 měsíců, končí kolaudací nebo otevřením provozovny, pokud toto nastane dříve.

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

(5) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že výše nájemného se bude automaticky každoročně k 1. lednu valorizovat ve výši 4 %, a to počínaje 1.1.1999. Zvyšovat se bude vždy plná výše nájemného za předchozí období.

(6) Při prodlení s placením uvedených částek zaplatí nájemce pronajímateli mimo zákonné příslušenství smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý týden prodlení.

(7) Nájemce je povinen sdělit pronajímateli podstatné změny, týkající se osobních údajů, zejména změny adresy.

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

## III.

### Povinnosti nájemce

(1) Nájemce je povinen udržovat pronajaté prostory v řádném stavu na svůj náklad včetně případných výkladních skříní. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu zajišťovat na svůj náklad veškeré běžné opravy a údržbu pronajatých prostor a je oprávněn vlastním nákladem provést úpravy nutné k provozování činností podle článku I. této smlouvy.

(2) Nájemce je povinen zajistit nejméně třikrát týdně úklid společných prostor domu, přes které vedou jeho komunikace (chodba, schody, dvůr apod.), popřípadě i vícekrát, pokud by znečištění vzniklo jeho provozem. Úklid chodníku před pronajatými prostorami bude nájemce zajišťovat průběžně a denně, pokud tato činnost nebude vyplývat z povinností placeného domovníka.

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

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

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

(6) Nájemce je povinen do třiceti dnů ode dne uzavření této smlouvy předmět nájmu převzít od pronajímatele na podkladě předávacího protokolu. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, smlouva automaticky zaniká, ledaže došlo k prodloužení z důvodů na straně pronajímatele.

#### IV.

#### Další ujednání

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

(2) Nájemce je dále povinen předem projednat s pronajímatelem jakékoliv stavební úpravy a rovněž označení a reklamu své firmy na domě.

(3) Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich část, popřípadě výlohy, do podnájmu třetí osobě ani je poskytnout pro potřeby sdružení. Je povinen na žádost pronajímatele umožnit vstup do pronajatých prostor ke kontrole povinností vyplývajících z této smlouvy.

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

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

(6) V souladu se zákonem č. 125/1997 o odpadech je nájemce povinen uzavřít smlouvu o odvozu a likvidaci odpadu, vzniklého v souvislosti s provozem předmětného nebytového prostoru.

(7) Nájemce je povinen dodržet provozní dobu maximálně do 23.00 hodin.

(8) Strany se dohodly, že po skončení nájmu nájemce nebude požadovat úhradu nákladů na účelné zhodnocení předmětu nájmu, ani protihodnotu toho, o co by se hodnota předmětu nájmu zvýšila úpravami provedenými nájemcem, s výjimkou případů, kdy by nájemní smlouva skončila dle článku VI. odst. 2 písm. b, c této smlouvy.

## V.

### Obecné ustanovení

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

(2) Veškeré změny nebo doplňky mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku k této smlouvě.

## VI.

### Výpovědní důvody

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

- a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou
- b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem
- c) nájemce, který na základě smlouvy má poskytnout pronajímateli určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas
- d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě poruší klid nebo pořádek
- e) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru
- f) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část popřípadě výkladní skříň do podnájmu bez souhlasu pronajímatele
- g) porušení závazku nájemce neprovozovat v najatých prostorách hrací přístroje (automaty) je považováno za užívání najatých prostor v rozporu se smlouvou, což dává ve prospěch pronajímatele, v souladu s ustanovením § 9 odst. 2 zák. č. 116/1990 Sb. výpovědní důvod. Pro tento případ se strany dohodly, že výpovědní lhůta činí 30 dní od doručení výpovědi nájemci

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

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

(3) V uvedených případech mohou dát účastníci výpověď, jejíž lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení a činí tři měsíce.

(4) V případě ukončení nájemního vztahu je dosavadní nájemce povinen ke dni skončení nájmu vyklidit užívané nebytové prostory, odstranit event. reklamní zařízení a vyklizené nebytové prostory ve stavu obvyklého užívání předat odpovědné osobě pověřené majitelem. Pokud tak neučiní, je povinen platit smluvní pokutu ve výši 30.000,-- Kč za každý započatý týden prodlení. V případě, že přes vyzvání majitele domu svoje věci nevyklidí, je pronajímatel oprávněn nebytové prostory vyklidit na náklady nájemce.

## VII.

### Závěrečné ustanovení

(1) Smlouva je sepsána na pěti stranách ve čtyřech vyhotoveních, z nichž 2 obdrží nájemce a 2 pronajímatel a nabývá platnosti dnem podpisu jejich účastníků. Účinnost je stanovena v čl. I.

(2) Touto smlouvou se ruší všechny smlouvy předcházející, pokud byly uzavřeny.

V Praze dne:

11. 2. 1998

N á j e m c e :

Městská část Praha 1  
Ing. Karel Loucký  
místostarosta

Zdeněk Píta

# BENEDIKTSKÁ 11/722 - přízemí a suterén

Zdeněk Pita - restaurace a vinárna

CELKEM NP: 215,5 m<sup>2</sup>





