

Městská část Praha 1 se sídlem v Praze 1, Vodičkova 18, 115 68, IČO 063410, zastoupená na základě zmocnění OR MČ Praha 1 č. u98_0597, Ing. Karlem Louckým

dále uváděna jen *pronajímatel*

a

APETIT PRAHA v.o.s.

zást. Ing. Jana Vlnasová - spolčnice

Dlouhá 23/736, 110 00 Praha 1

IČO 45311919

dále uváděna jako *nájemce*

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

S M L O U V A **o nájmu nebytových prostor**

I.

Předmět smlouvy

(1) Pronajímatel, jemuž byla Statutem hl.m. Prahy svěřena nemovitost č.p. 736 v k.ú. Praha 1 - Staré Město, Dlouhá 23, pronajímá nájemci nebytové prostory o celkové výměře 743,2 m² v přízemí, I. a II. suterénu.

(2) Nájemce bude tyto prostory užívat jako **prodejnu potravin a lahůdek, provoz vývařovny (veřejné stravování, rychlé občerstvení), jídelnu, lahůdkářskou a cukrářskou výrobu a restauraci bez provozu hracích přístrojů (automatů).**

(3) Nájem se sjednává na dobu **určitou** od data podpisu smlouvy do 31.12.2014

II. Nájemné

(1) Nájemné se stanoví dohodou uzavřenou mezi účastníky ve výši:

1.150,-- Kč/m ² /rok	za 625,6 m ²	=	719.440,-- Kč/rok
500,-- Kč/m ² /rok	za 117,6 m ²	=	58.800,-- Kč/rok,

a to od data 1.1.2001.

(2) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné v měsíčních splátkách do 5. dne příslušného měsíce na jeho účet číslo [REDACTED] vedený u České spořitelny a.s., se sídlem : Praha 1, Kytířská 29, či na kterýkoliv jiný účet, který bude pronajímatelem nájemci v budoucnu eventuálně oznámen. Nájemné, k datu podpisu této smlouvy kalkulované ve výši Kč 778.240,-- ročně, bude hrazeno v měsíčních částkách v podílu jedné dvanáctiny celoroční výše zaokrouhlené vždy na celých Kč 100,-- nahoru. Platba za měsíc prosinec bude vždy v rozdílu roční výše a úhrad do té doby zaplacených.

(3) Nájemce zvýšil hodnotu předmětu nájmu o částku 6,710.000,-- Kč. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že tato částka se jako úhrada zhodnocení předmětu nájmu odečte od nájemného za dobu od 1.1.2001 do 31.12.2014 a to tak, že částka, o kterou bude v uvedeném období roční nájemné sníženo, nebude dále valorizována.

(4) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli sjednané nájemné odpovídající úpravám podle bodu (3) v měsíčních splátkách podle bodu (2). Roční výše nájemného, jak je níže uvedena, bude dále upravována dle valorizační doložky podle bodu (8) a činí:

Rok	roční nájemné	započtená část zhodnocení	roční nájemné po započtení investic
2001	778.240,-- Kč	389.120,-- Kč	389.120,-- Kč
2002	809.370,-- Kč	404.685,-- Kč	404.685,-- Kč
2003	841.868,-- Kč	420.934,-- Kč	420.934,-- Kč
2004	875.618,-- Kč	437.809,-- Kč	437.809,-- Kč
2005	910.228,-- Kč	455.114,-- Kč	455.114,-- Kč
2006	841.868,-- Kč	473.357,-- Kč	473.358,-- Kč
2007	946.715,-- Kč	492.344,-- Kč	492.345,-- Kč
2008	984.869,-- Kč	511.957,-- Kč	511.957,-- Kč
2009	1,023.914,-- Kč	532.566,-- Kč	532.567,-- Kč
2010	1,065.133,-- Kč	553.919,-- Kč	553.919,-- Kč
2011	1,107.838,-- Kč	575.897,-- Kč	575.898,-- Kč
2012	1,151.795,-- Kč	598.932,-- Kč	598.932,-- Kč
2013	1,197.864,-- Kč	622.905,-- Kč	622.905,-- Kč
2014	1,245.810,-- Kč	240.461,-- Kč	1,055.523,-- Kč

(5) Nájemce prohlašuje, že nebude provádět odepisování technického zhodnocení najaté nemovitosti ve výši odpochtu nájemného podle § 28 odst. 3 z. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, vzhledem k ujednáním odst. (3) a (4) tohoto článku o dočasném snížení nájemného z důvodu tohoto zhodnocení.

(6) Nájemce pro případ splnění výše uvedených ujednání této smlouvy o zápočtech (viz čl. II., odst. (3) a (4) k datu 31.12.2014 prohlašuje, že nebude mít za pronajímatelem žádné pohledávky, které by vůči němu z titulu vynaložených investic uplatňoval.

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

(8) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že výše nájemného se bude každoročně k 1. lednu valorizovat o hodnotu inflace vyhlášené ČSÚ za předchozí kalendářní rok, nejvýše však 4%, a to počínaje datem 1.1.2002. Zvyšovat se bude vždy plná výše nájemného za předchozí období.

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

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

(11) 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 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 činnosti podle článku I. této smlouvy. Pro vymezení běžných oprav a údržby aplikují smluvní strany ust. §5 a §6 vl.nař.č.258/1995 Sb. kterými jsou uvedené pojmy definovány v oblasti bytů.

(2) Nájemce je povinen zajistit nejméně třikrát týdně-úklid společných prostor domu, přes které vedou jeho komunikace (chodba, schody, dvůr apod.), popřípadě i vícekrát, pokud by znečištění vzniklo jeho provozem.

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

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

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

(6) Nájemce se zavazuje, že část jídelny bude vyhrazena pro obyvatele Domu pečovatelské služby.

(7) Kromě běžného menu budou vařena základní dietní jídla dle požadavku SSSOP MČ Praha 1.

(8) Jídla pro pečovatelskou službu budou i v prostoru jídelny poskytována za režijní cenu.

(9) Bude zajištěna expedice jídel pro SSSOP MČ Praha 1, vlastní expedici zajišťuje SSSOP MČ Praha 1.

Orientační doba:

jídlna, prodejna potravin a lahůdek: celý týden od 8.⁰⁰ hod. do 20.⁰⁰ hod.

restaurace: celý týden od 9.⁰⁰ hod. maximálně do 24.⁰⁰ hod. Pronajímatel má právo jednostranně písemným oznámením bez uvedení důvodu omezit provozní dobu do 22.⁰⁰ hodin, a to ode dne následujícího po doručení oznámení. Nepodaří-li se nájemci upozornění doručit na adresu jeho sídla uvedeného ve smlouvě (či jiného sídla, které bude pronajímateli písemně oznámeno), považuje se třetí den od vrácení nedoručené zásilky pronajímateli za den doručení, i když se nájemce o tom nedozvěděl. Porušování tohoto závazku nájemcem i přes písemné upozornění ze strany pronajímatele bude posuzováno jako výpovědní důvod ve smyslu ustanovení § 9 odst. 2 písm. d) zákona č. 116/1990 Sb.

(11) Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele, správce domu či pracovníka Domu pečovatelské služby, umožnit přístup do boilerové stanice domu, k rozvaděčům telefonu a elektřiny pro dům.

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 převod práv, týkající se nájmu je právně neúčinný.

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

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

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.

Skončení nájmu

(1) Pokud nedojde k prodloužení nájemní smlouvy podle odst. (2), nájemní vztah skončí uplynutím sjednané doby. Nájemní smlouva se pro tento případ neobnovuje ani tehdy, pokud pronajímatel nepodá proti nájemci žalobu na vyklizení nebytového prostoru dle ust. § 676 odst. 2 Občanského zákoníku

(2) Pokud pronajímatel či nájemce vždy nejpozději jeden rok před uplynutím dohodnuté či prodloužené doby smlouvy neoznámí druhé smluvní straně písemnou formou, že na termínu ukončení trvají, prodlužuje se nájemní vztah vždy o následující kalendářní rok po datu, kdy jinak mělo dojít k jeho zániku.

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

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

(4) 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.

(5) Z důvodů uvedených v odst. (2) a (3) mohou dát účastníci písemnou výpověď, jejíž lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení a činí tři měsíce.

(6) Strany se dohodly, že v případě porušení závazku nájemce neprovozovat v najatých prostorách hrací přístroje (automaty), činí výpovědní lhůta 30 dní od doručení výpovědi nájemci.

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

(8) Dojde-li na základě výpovědi nájemce z důvodu nezpůsobilosti prostoru ke smluvenému užívání, či z důvodu neplnění povinností pronajímatele vyplývajících z ust. § 5 odst. 1 zák. č. 116/1990 Sb., k ukončení nájmu podle této smlouvy před 31.12.2014, zavazuje se pronajímatel uhradit nájemci alikvotní část zhodnocení předmětu nájmu, deklarovaný v čl. II, odst. (3) této smlouvy celkovou částkou Kč 6,710.000,-- . Výše náhrady se sjednává tak, že bude

činit násobek počtu měsíců zbývajících do 31.12.2014 a výše uvedené investované částky lomené počtem celkových jednošedesátiosmi měsíců od 1.1.2001 do 31.12.2014.

(9) V případě ukončení nájemního vztahu je dosavadní nájemce povinen ke dni skončení nájmu vyklidit užívané nebytové prostory, odstranit event. reklamní zařízení a vyklizené nebytové prostory ve stavu obvyklého užívání předat odpovědné osobě pověřené pronajímatelem. Pokud tak neučiní, je povinen platit smluvní pokutu ve výši 10.000,-- Kč za každý započatý týden prodlení. Pokud přes vyzvání pronajímatele předmětné nebytové prostory nevyklidí, je pronajímatel oprávněn tyto nebytové prostory vyklidit na náklady nájemce.

VIII.

Závěrečné ustanovení

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

(2) Obě strany prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámily, je jim jasný a nemají vůči němu doplňků ani námitek. Dále strany prohlašují, že smlouva vyjadřuje jejich jasnou a svobodnou vůli, což potvrzují svými podpisy.

V Praze dne: 29. 12. 2000

Pronajímatel:



Městská část Praha 1
Ing. Karel Loucký
místostarosta

Nájemce:

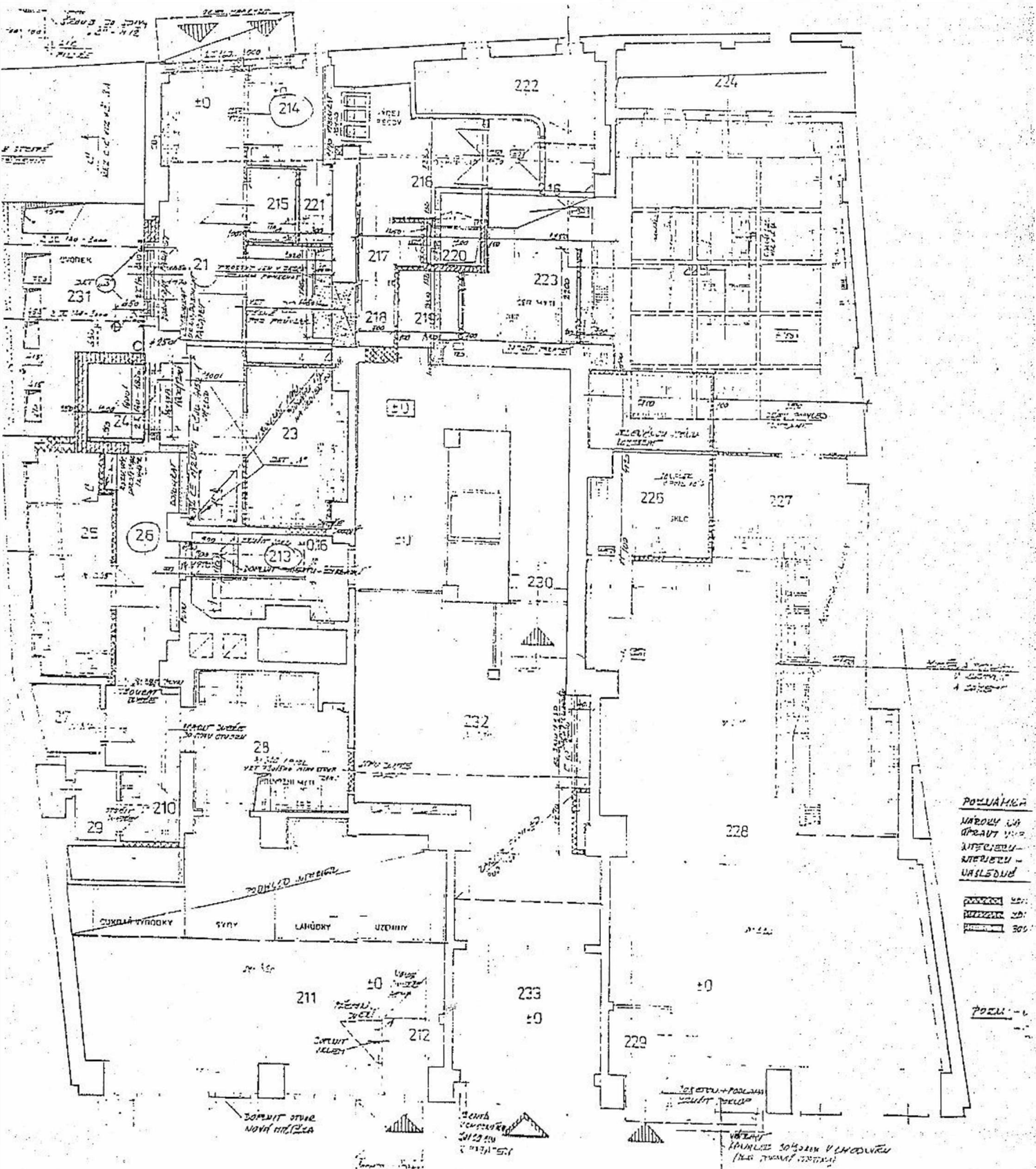


APETITION HA v.o.s.
Dlouhá Praha 1
Ing. Jana Vymasová

Dlouhá 23/736

prizemí, I. a II. suterén – 743,2 m²

APETIT PRAHA v.o.s. – ing. Jana Vlnasová - restaurace



POZNAHKA
NÁSTAVBY
OPRAVY
NÁSTAVBY
NÁSTAVBY
NÁSTAVBY

20%
30%
30%

POZEMEK

ÚROVEŇ PODLAHY ±0

