

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


**JAADA cz s.r.o.**

zást.: Jana Špačková a Dana Nižaradzová - jednatelé

sídlo: U lanové dráhy 1, 118 00 Praha 1

IČO: 26430843

*dle výpisu z obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C., vložka 81664*

čís. účtu: 

dále uváděna jako *nájemce*

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

## S M L O U V U

### o nájmu nebytových prostor

#### I.

#### Předmět smlouvy

(1) Pronajímatel, jemuž byla Statutem hl.m. Prahy svěřena nemovitost č.p. 412 v k.ú. **Praha 1 - Malá Strana, U lanové dráhy 1 (Újezd 17)**, pronajímá nájemci nebytové prostory o celkové výměře 143,7 m<sup>2</sup> v přízemí.

(2) Nájemce bude tyto prostory užívat jako **cukrárnu s kavárnou** bez provozu hracích přístrojů (automatů).

(3) Pronájem se sjednává na dobu **neurčitou**.

## II. Nájemné

(1) Nájemné se stanoví dohodou uzavřenou mezi účastníky ve výši **2.290,-- Kč/m<sup>2</sup>/rok**, a to **od data 1.2.2001**.

(2) Celková částka **329.073,-- Kč** ročně je splatná v měsíčních splátkách do 5. dne příslušného měsíce, a to na účet pronajímatele číslo 39028-1000059-998/0800, KS 4218, VS 8304125420, vedený u České spořitelny a.s., Praha 1, Rytířská 29.

(3) Pronajímatel a předchozí nájemce se shodli na tom, že ke dni 18.12.2000 předchozí nájemce zhodnotil stavebními úpravami provedenými se souhlasem pronajímatele předmět nájmu částkou ve výši 422.618,-- Kč. Předchozí nájemce postoupil pohledávku z titulu tohoto zhodnocení nájemci dohodou o postoupení pohledávky ze dne 12.2.2001.

(4) Pronajímatel uhradí nájemci část zhodnocení předmětu nájmu tak, že od data 1.2.2001 do 31.12.2004 bude na příslušné roční částky nájemného (po valorizaci) nájemci započítávat poměrné části zhodnocení uvedeného v odst. (3). Nájemce bude tedy platit nájemné takto:

Rok	roční nájemné podle nájemní smlouvy	započtená část zhodnocení	roční nájemné po započtení investic
2001	329.073,-- Kč	109.691,-- Kč	219.382,-- Kč
2002	342.293,-- Kč	114.098,-- Kč	228.195,-- Kč
2003	355.945,-- Kč	118.648,-- Kč	237.297,-- Kč
2004	370.171,-- Kč	80.181,-- Kč	289.990,-- Kč

V následujících letech po úplném provedení započtení bude nájemce hradit nájemné v plné výši.

(5) Nájemce prohlašuje, že po provedení započtení pohledávek podle odst. (4) bude jeho pohledávka z titulu zhodnocení předmětu nájmu podle odst. (3) vůči pronajímateli plně uhrazena a nebude uplatňovat z důvodu zhodnocení nemovitosti podle odst. (3) vůči pronajímateli žádné další pohledávky. Z tohoto důvodu také nájemce prohlašuje, že nebude ohledně zhodnocení podle odst. (3) provádět odpisy technického zhodnocení najaté nemovitosti ve smyslu § 28 odst. 3 zák. č. 586/1992 sb., o daních z příjmu.

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

(7) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že výše nájemného se bude každoročně k 1. lednu valorizovat ve výši 4%, a to počínaje datem 1.1.2002. Zvyšovat se bude vždy plná výše nájemného za předchozí období.

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

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

(10) 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.

(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.

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

(6) Nájemce je povinen dodržet provozní dobu maximálně do 24.<sup>00</sup> hodin. Pronajímatel má právo jednostranně písemným oznámením bez uvedení důvodu omezit provozní dobu do 22.<sup>00</sup> 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.

### 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 je oprávněn přenechat část pronajatých prostor o výměře 25,4 m<sup>2</sup> paní Janě Špačkové, místo podnikání Újezd 17/412, PSČ 118 00, Praha 1 IČO 48059684 za účelem **provozování prodejny drogerie, parfumerie, barvy, laky a čistírny oděvů**. Nájemce a podnájemce jsou povinni 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 vyplývajícího 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.

### Ukončení nájmu

(1) Ukončení nájmu může nastat dohodou účastníků, nebo výpovědí, jejíž lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení a činí pro obě strany tři měsíce podle platných právních předpisů.

(2) Pro případ porušení závazku nájemce neprovozovat v najatých prostorách hrací přístroje (automaty) dohodly se strany, že výpovědní lhůta činí 30 dní od doručení výpovědi nájemci.

## VII.

### Závěrečné ustanovení

(1) Smlouva je sepsána na čtyřech stranách, ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží nájemce a dvě pronajímatel a nabývá platnosti dnem podpisu jejich účastníků. Účinnost je stanovena v čl. II., odst. (1) 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:

01. 02. 2001

*Pronajímatel:*



Městská část Praha 1  
Ing. Karel Loucký  
místostarosta

*Nájemce:*



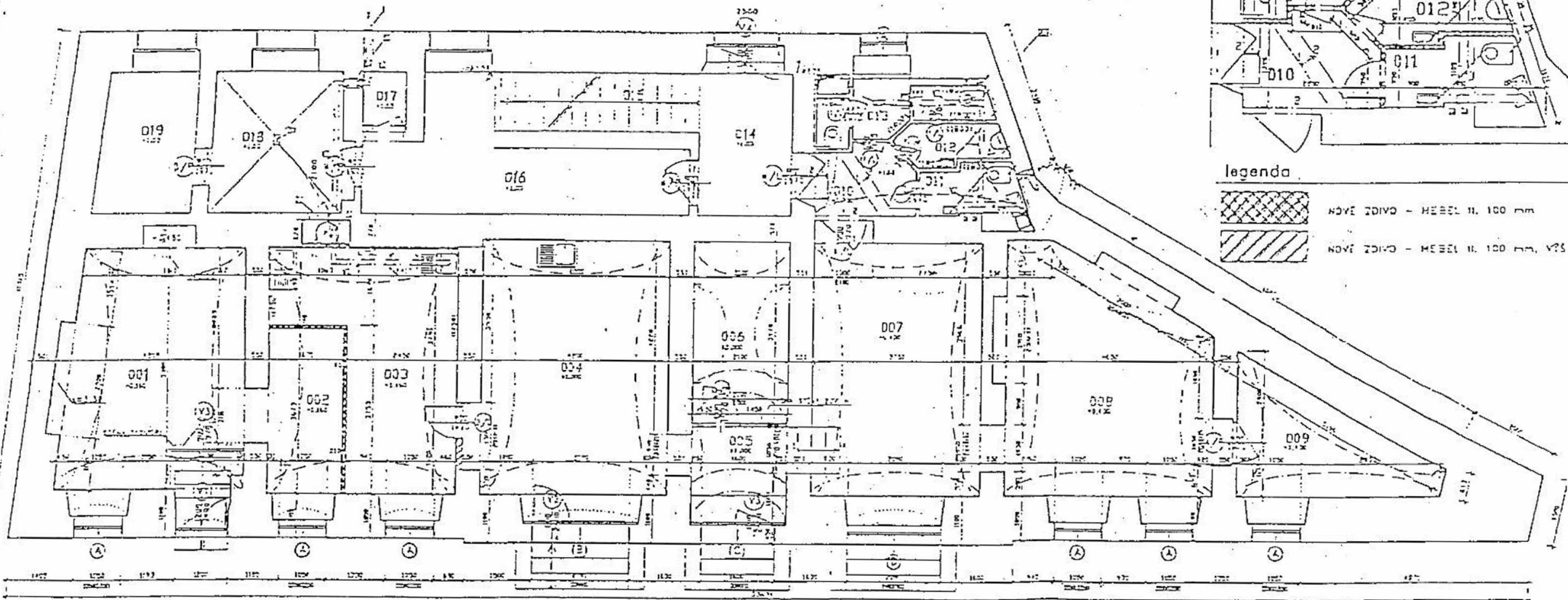
JAADA cz s.r.o.  
U lanové dráhy 1, Praha 1  
Jana Špačková  
Dana Nižaradzová

U LANOVÉ DRÁHY 1/412 (ÚJEZD 17) - přízemí

JAADA cz s.r.o.

prodejna drogerie, parfumerie, barvy, laky, čistírna, cukrárna s kavárnou *DET. m 1:75*

celkem 143,7 m<sup>2</sup>



PROJEKTANT	ING. MATĚJČEK Jaromír	[REDACTED]	<b>RP</b> Projekt Ing. Matějček Jaromír Projektová a inženýringová firma s.r.o. Na Příkopě 10 115 01 Praha 1 tel: 224 31 21 22 fax: 224 31 21 23
KONTROLOVAL	ING. BEHINA Gustav		
	ČERNÉHOVÁ Jana		
ICO	692 25 295		
INVESTOR	SPÁČKOVÁ JANA	FORMÁT	A4
MÍSTO STAVBY	MALÁ STRANA č.p. 412, ÚJEZD č.17	DATUM	09/00
		MĚŘITKO	1:100
		Č. ZAKÁZKY	09/2000

# LEGENDA ÚČELU MÍSTNOSTÍ

OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA (m <sup>2</sup> )	POZNÁMKA
001	DROGERIE	19,32	KERAMICKÁ DLAŽBA
002	ČISTIRNA	6,11	KERAMICKÁ DLAŽBA
003	PŘÍPRAVNA	16,11	KERAMICKÁ DLAŽBA, KER. OBKLAD v=1,75 m
004	PRODEJNA	24,12	KERAMICKÁ DLAŽBA, KER. OBKLAD v=1,75 m
005	CHODBA	5,25	KERAMICKÁ DLAŽBA
006	SKLAD	8,34	KERAMICKÁ DLAŽBA
007	KAVARNA	20,00	KERAMICKÁ DLAŽBA
008	KAVARNA	22,42	KERAMICKÁ DLAŽBA
009	KANCELÁŘ	8,63	KERAMICKÁ DLAŽBA
010	CHODBA	3,75	KERAMICKÁ DLAŽBA
011	WC ZAMĚSTNANCI	2,80	KER. DLAŽBA, KER. OBKLAD v=1,80 m
012	WC MUŽI	3,38	KER. DLAŽBA, KER. OBKLAD v=1,80 m
013	WC ŽENY	3,47	KER. DLAŽBA, KER. OBKLAD v=1,80 m
014	CHODBA	7,57	STÁVAJÍCÍ
015	PROSTOR STÁVAJÍCÍHO SCHODIŠTĚ		STÁVAJÍCÍ
016	CHODBA-SKLEP	13,54	STÁVAJÍCÍ
017	SKLEP	1,28	STÁVAJÍCÍ
018	PROSTOR PRADELNY	9,24	STÁVAJÍCÍ
019	PROSTOR PRADELNY	6,56	STÁVAJÍCÍ

## poznámka

- 1 STÁVAJÍCÍ ODVĚTRÁNÍ 300x300 mm - VYÚSTĚNÍ VZDUCHOTECHNIKY
- P1 PROSTUP STĚNOU Ø150mm, v=2,50m
- P2 PROSTUP STĚNOU 450x150mm, v=2,00m - STÁVAJÍCÍ
- P3 PROSTUP STĚNOU Ø200mm, v=2,50m
- D1 KONTROLNÍ DVÍŘKA 400x400mm, v=0mm
- D2 KONTROLNÍ DVÍŘKA 150x250mm, v=100mm
- PV STÁVAJÍCÍ PODLAHOVÁ VPUSŤ
- PJ SBĚRNÁ JÍMKA v=0,5m<sup>3</sup>(mat. PLAST) + ČERPADLO
- VZ VZDUCHOTECHNIKA (viz. samostatná část PD)
- O ODVĚTRÁNÍ V PROSTORU UMÍSTĚNÍ KOTLE, 150x250mm, v=100mm

text: V PROSTORU TOALET BUDOU OSAZENY DVEŘE S VYŘÍZNUTÝMI VĚTRACÍMI OTVORY. VĚTRACÍ OTVOR BUDE UMÍSTĚN VE SPODNÍ ČÁSTI DVEŘÍ O PLOŠE 0,0200m<sup>2</sup>. KLIMATIZACE BUDE PROVEDENA V PROSTORU SE ZVÝŠENÝM ZATÍŽENÍM - VÝROBNA, TOALET. OSTATNÍ PROSTORY BUDOU VĚTRÁNY PŘIROZENÝM ZPŮSOBEM (OKNO, DVEŘE).

VYUŽITELNÁ PLOCHA OBJEKTU : 145,50m<sup>2</sup>  
 NOVĚ ZASTAVĚNÁ PLOCHA PŘÍČKAMI : 1,346m<sup>2</sup>  
 NOVÁ VYUŽITELNÁ PLOCHA : 143,69m<sup>2</sup>