

Městská část Praha 1 se sídlem v Praze 1, Vodičkova 18, 115 68, IČ 00063410, zastoupená na základě zmocnění RMČ Praha 1, č. u04\_0142, zástupcem starosty Petrem Burgrem

dále uváděna jako *pronajímatel*

a

**SAGO, spol. s r.o.**

zást.: Slobodan Tomič - jednatel

sídlo: Kafkova 586/13, 160 00 Praha 6

IČ: 25642618

dle výpisu z obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíle C, vložce 57395

dále uváděna jako *nájemce*

uzavírají ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostorů ve znění pozdějších předpisů a na základě usnesení Rady městské části Praha 1 č. u02\_0666 ze dne 21.10.2002, u02\_0770 ze dne 25.11.2002, u03\_0607 ze dne 21.07.2003 a u03\_0641 ze dne 18.08.2003 tuto

## SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

### N - 03/101

#### I.

#### Předmět smlouvy

(1) Pronajímateli bylo Statutem hlavního města Prahy svěřeno hospodaření s domem č.p. 21 v k.ú. Praha 1 – Staré Město, Mikulášská 6, jehož vlastníkem se ze zákona č. 172/1991 Sb. stala obec hl.m. Praha. Následně na základě vkladu prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí (v souladu s §4, §5 odst. 1, §6 a §7 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů) došlo ke změně vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek v domě a spoluvlastnictví společných částí domu, a tím se obec hl. m. Praha stala vlastníkem nebytového prostoru č. (21/101) a spoluvlastníkem podílu id.( 1395/5453) na společných částech domu.

(2) Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory o celkové výměře 139,4 m<sup>2</sup> v přízemí a suterénu (plochy jsou vyznačeny v pláncu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy).

(3) Nájemce bude tyto prostory užívat jako kavárnu a pizzerii bez provozu hracích přístrojů (automatů).

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

## II. Nájemné

(1) Nájemné se stanoví dohodou uzavřenou mezi účastníky ve výši:  
9.089,-- Kč/m<sup>2</sup>/rok za přízemí                      71,3 m<sup>2</sup> =                      648.046,-- Kč/rok  
633,-- Kč/m<sup>2</sup>/rok za suterén                      68,1 m<sup>2</sup> =                      43.107,-- Kč/rok,  
a to s účinností od 1.9.2003.

(2) Celková částka 691.153,-- Kč ročně je splatná v měsíčních splátkách do 15. dne příslušného měsíce, a to na účet pronajímatele číslo [REDACTED] vedený u [REDACTED]

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

(4) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že výše nájemného se bude každoročně k 1. lednu valorizovat (zvyšovat) procentuální hodnotou indexu cen ČSÚ „702 - Pronájem vlastních nemovitostí“ zveřejněného za předchozí kalendářní rok, a to s účinností od 1.1.2004. Zvyšovat se bude vždy plná výše nájemného za předchozí období. Pokud bude hodnota tohoto indexu nižší než 100%, výše nájemného se nemění.

(5) Při prodlení s placením uvedených částek zaplatí nájemce pronajímateli podle § 517 odst. 2 obč. zák. zákonné úroky z prodlení. Výše úroků z prodlení se řídí nařízením vlády č. 142/1994 Sb.

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

(7) 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. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu zajišťovat na svůj náklad veškeré běžné opravy a údržbu pronajatých prostor včetně výkladních skříní a je oprávněn vlastním nákladem provést úpravy nutné k provozování činnosti podle článku I. této smlouvy. Za běžné opravy a údržbu se považují veškeré práce, při nichž nebude nutno zasáhnout hlouběji jak 5 cm pod povrch stěn, podlah a stropů, jakož i veškeré opravy oken a dveří.

(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 převezme předmět nájmu od předchozího nájemce, a to na pokladě písemného předávacího protokolu. Písemný protokol je nájemce povinen dát na vědomí pronajímateli.

(7) 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 pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě nebo je poskytnout pro potřeby sdružení pouze se souhlasem pronajímatele. 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 vyplývajícího z této smlouvy.

(6) V souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. o odpadech je nájemce povinen uzavřít smlouvu o odvozu a likvidaci odpadu, vzniklého v souvislosti s provozem předmětného nebytového prostoru.

(7) V případě, že budou dodatečně při vyúčtování plateb za služby zjištěny nedoplatky za předchozího nájemce, doplatí veškeré dlužné částky společnost SAGO spol. s r.o.

## 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) Před uplynutím sjednané doby lze nájem skončit písemnou dohodou nebo výpovědí.

(2) 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.

(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.

(3) 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, s výjimkou uvedenou v odst. (2) písm. g).

(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 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.

## VII.

### Zvláštní ustanovení

(1) Strany se dohodly, že nájemce doplatí pronajímateli dluh za užívání nebytových prostorů za dobu, kdy užíval předmětné nebytové prostory bez právního důvodu tj. od 1.11.2002 do 30.8.2003 ve výši 60.828,- Kč, a to nejpozději do 31.12.2003, na účet uvedený v čl. II. odstavci (2).

(2) Nájemce uhradil před uzavřením této smlouvy na účet pronajímatele část dluhu za předchozího nájemce společnost OTS Praha s.r.o. ve výši 900.000,- Kč.

## VIII.

### Závěrečné ustanovení

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

(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:

4 - -09- 2003

*Pronajímatel:*

*Nájemce:*

Městská část Praha 1  
Petr Burgr  
zástupce starosty

SAGO, spol. s r.o.  
Kafkova 586/13, Praha 6  
Slobodan Tomič

Níže podepsaní členové Zastupitelstva městské části Praha 1, pověřeni usnesením  
Zastupitelstva městské části Praha 1,

potvrzují,

že jsou v případě tohoto právního úkonu splněny podmínky uvedené  
v ustanovení § 43 zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, v platném  
znění.

V Praze dne 9.9.03



člen Zastupitelstva  
městské části Praha 1



člen Zastupitelstva  
městské části Praha 1

# Mikulášská 6/21 – přízemí a suterén

SAGO, spol. s r.o.

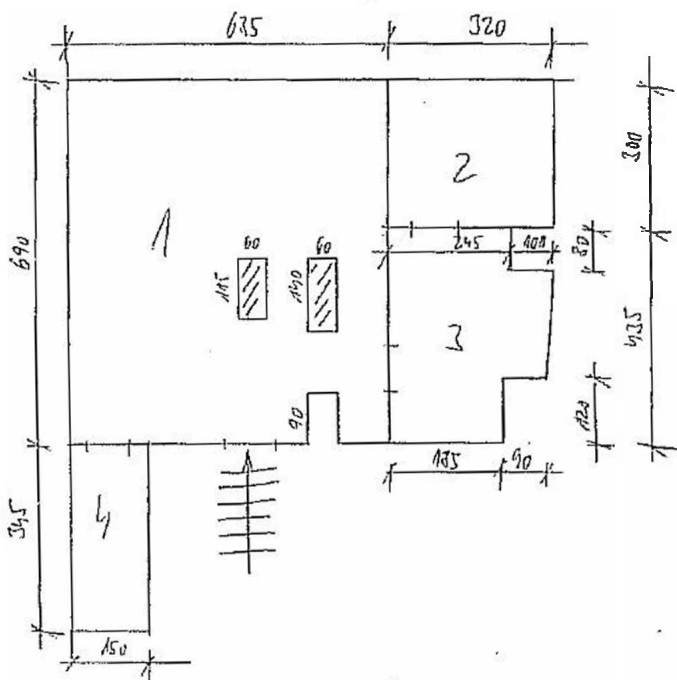
kavárna a pizzerie bez provozu hracích přístrojů (automatů)

7 provozovna	24,30 m <sup>2</sup>
8 provozovna	31,30 m <sup>2</sup>
9 soc. zázem	7,50 m <sup>2</sup>
10 šatna	5,00 m <sup>2</sup>
11 WC	3,20 m <sup>2</sup>
<b>NP přízemí</b>	<b>71,30 m<sup>2</sup></b>

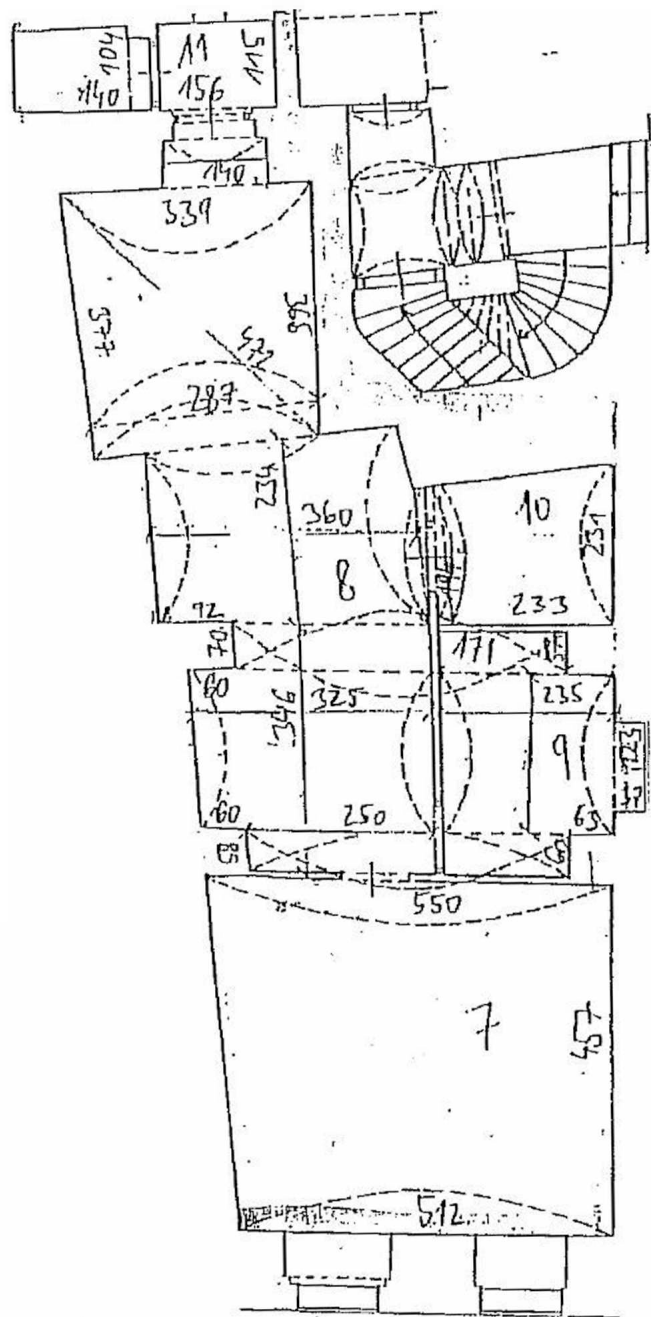
1 místnost	41,70 m <sup>2</sup>
2 místnost	9,60 m <sup>2</sup>
3 místnost	11,60 m <sup>2</sup>
4 místnost	5,20 m <sup>2</sup>

NP v suterénu	68,10 m <sup>2</sup>
NP přízemí	71,30 m <sup>2</sup>
<b>NP celkem</b>	<b>139,40 m<sup>2</sup></b>

## SUTERÉN



## PŘÍZEMÍ



CHODBA DOMU

VCHOD