

DOHODA O NAROVNÁNÍ

Č. 2021/1397

uzavřená podle § 1903 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(„Občanský zákoník“)
(„Dohoda“)

STRANY

(1) **Městská část Praha 1,**

IČO: 000 63 410, se sídlem Vodičkova 681/18, 115 68 Praha 1

(„Městská část“)

zastoupena Ing. Petrem Hejmou, starostou

a

(2) **Gastro Staré Město s.r.o.,**

IČO: 284 28 331, se sídlem Malá Štupartská 1028/9, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 140771

(„Gastro SM“)

zastoupena RNDr. Františkem Waldhauserem na základě plné moci ze dne 10.12.2021

(Městská část a Gastro SM dále společně „Strany“ a každý z nich samostatně „Strana“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Městská část jako pronajímatel a Gastro SM jako nájemce uzavřely dne 15. 9. 2008 smlouvu č. N – 08/099 o nájmu nebytové jednotky č. 910/101 v budově č. p. 910, katastrální území Staré Město, na adrese V Kolkovně 8, 110 00 Praha 1 („Jednotka“), ve znění pozdějších dodatků („Nájemní smlouva“).
- 1.2 Gastro SM dne 14. 6. 2019 písemně uplatnila právo na jednostranné prodloužení Nájemní smlouvy o dalších pět let dle čl. 6.2 Nájemní smlouvy („Opce“). Rada Městské části vzala svým usnesením č. UR19_0861 ze dne 10. 9. 2019 uplatnění Opce společností Gastro SM na vědomí a konstatovala, že Gastro SM podmínky vzniku Opce nesplnila, neboť od účinnosti dodatku č. N-08/099/D3 Nájemní smlouvy ze dne 18. 9. 2013, kterým byla Opce sjednána, nehradila nájemné vždy ve sjednaném termínu.
- 1.3 Městská část považuje Nájemní smlouvu za ukončenou ke dni 14. 12. 2019 v důsledku uplynutí doby nájmu sjednané dle čl. 6.1 Nájemní smlouvy na dobu určitou, a to do 14. 12. 2019.
- 1.4 Gastro SM považuje Nájemní smlouvu za stále trvající v důsledku řádného uplatnění Opce a Jednotku tak nadále užívá po celou dobu i ke dni uzavření této Dohody.
- 1.5 Gastro SM podala u Obvodního soudu pro Prahu 1 („Soud“) žalobu ze dne 15. 9. 2020, kterou se domáhá určení, že nájem Jednotky dle Nájemní smlouvy trvá s dobou nájmu do 14. 12. 2024, alternativně v případě, že Soud dospěje k závěru, že podmínky Opce nebyly naplněny, že nájem trvá s dobou nájmu do 14. 12. 2021 („Žaloba“). O Žalobě je u Soudu vedeno řízení pod sp. zn. 40 C 77/2020 („Řízení“).
- 1.6 Dne 31.3.2020 Rada Městské části přijala usnesení UR20_0385, na základě kterého byla schválena nabídka Gastro SM na uzavření nové smlouvy o nájmu Jednotky za nájemné ve výši 8.500.008,- Kč ročně spolu s nájemní smlouvou na dobu do 14.12.2034.

- 1.7 Dne 21.7.2020 přijala Rada Městské části usnesení č. UR20_0849, kterým rozhodla o zrušení usnesení č. UR20_0385 ze dne 31.03.2020 a vyhlásila nový záměr pronájmu Jednotky.
- 1.8 Dne 01.12.2020 pak usnesením č. UR20_1414 Rada Městské části zrušila část usnesení č. UR20_0849 – bod č. 2 ze dne 21.7.2020 a znovu přijala nabídku Gastro SM na uzavření nové smlouvy o nájmu se společností Gastro SM s.r.o. za podmínek uvedených v usnesení č. UR20_0385 ze dne 31. 3. 2020.
- 1.9 Gastro SM a Městská část mají zájem uzavřít novou nájemní smlouvu za podmínek zde uvedených, a to v souladu se zveřejněným záměrem pronájmu Jednotky, který byl vyvěšen dne 05.11.2021 a který tvoří **Přílohu 1** této Dohody („**Nová nájemní smlouva**“).
- 1.10 S ohledem na existenci sporných a/nebo pochybných práv a povinností mezi Stranami, zejména pokud jde o užívání Jednotky po dni 14. 12. 2019, tj. po uplynutí doby nájmu Jednotky dle Nájemní smlouvy, mají Strany zájem tato sporná a/nebo pochybná práva a povinnosti narovnat a nahradit je novými právy a povinnostmi v souladu s touto Dohodou a za podmínek v této Dohodě sjednaných.

2. SPORNÁ A/NEBO POCHYBNÁ PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

- 2.1 Strany tímto potvrzují, že je mezi nimi sporné a/nebo pochybné následující:
 - (a) zda byly splněny podmínky pro řádné uplatnění Opce dle Nájemní smlouvy;
 - (b) zda byla Nájemní smlouva ukončena ke dni 14. 12. 2019;
 - (c) užívání Jednotky v období po uplynutí původní doby nájmu dle Nájemní smlouvy, tj. v období od 15. 12. 2019(„**Sporná práva a povinnosti**“).

3. NAROVNÁNÍ

- 3.1 Strany tímto sjednávají, že uzavřením této Dohody veškerá práva a povinnosti Stran vyplývající ze Sporných práv a povinností zanikají a budou nahrazeny právy a povinnostmi Stran dle článku 4. této Dohody a dle Nové nájemní smlouvy.
- 3.2 Narovnání dle této Dohody se týká výlučně práv, nároků, povinností a vztahů mezi Stranami vyplývajících ze Sporných práv a povinností.

4. NOVÉ POVINNOSTI STRAN

- 4.1 Strany se dohodly, že Městské části náleží za celé období od 15. 12. 2019 do uzavření Nové nájemní smlouvy za užívání Jednotky náhrada ve výši 164 466,- Kč měsíčně, kterou se Gastro SM zavazuje zaplatit Městské části do 30 dnů od podpisu Nové nájemní smlouvy. Výše náhrady dle předchozí věty zohledňuje nemožnost čerpání dotací od počátku pandemie dosud, a nejasnosti konce vyhlášených omezení.
- 4.2 Gastro SM je dále povinna zaplatit Městské části poplatky za služby spojené s užíváním Jednotky za období od 15.12.2019 do uzavření Nové nájemní smlouvy, které budou Městskou částí vyúčtovány Gastro SM po uzavření Nové nájemní smlouvy.
- 4.3 Městská část předloží Radě Městské části na jejím nejbližším možném zasedání ke schválení uzavření Nové nájemní smlouvy v souladu s vypsáním záměrem dle Přílohy č. 1 této Dohody
- 4.4 Dojde-li k uzavření Nové nájemní smlouvy před 14.12.2022, bude Gastro SM hradit Městské části na základě Nové nájemní smlouvy v období ode dne podpisu Nové nájemní smlouvy do 14.12.2022 nájemné ve výši 164 466,- Kč měsíčně, přičemž tato výše nájemného zohledňuje nemožnost čerpání dotací od počátku pandemie dosud, a nejasnosti konce vyhlášených omezení. Gastro SM bude následně v období ode dne 15.12.2022 do dne 14.12.2024 hradit Městské části na základě Nové nájemní smlouvy nájemné ve výši dle nabídky předložené Městské části v rámci záměru vyhlášeného Radou Městské části na základě usnesení č. UR20_0849 ze 21.7.2020, tedy ve výši 3 288 000,- Kč ročně, s ohledem na postupnou revitalizaci ekonomiky a turizmu zejména (jedná se o výši v místě a čase obvyklou, stanovenou znaleckým posudkem č. 55/3525/20 ze dne 5. 5. 2020, který tvoří **Přílohu 2** této Dohody)

- 4.5 Gastro SM bude v období od 15.12.2024 do 14.12.2034 hradit Městské části na základě Nové nájemní smlouvy nájemné ve výši dle nabídky předložené Městské části v březnu 2020 ve výši 8 500 008,- Kč ročně.
- 4.6 Gastro SM se zavazuje, že ve lhůtě 15 dnů ode dne uzavření Nové nájemní smlouvy doručí Soudu zpětvzetí Žaloby. Každá Strana přitom ponese své náklady řízení, které jí v souvislosti s Řízením vznikly. Nebude-li zpětvzetí Žaloby ze strany Gastro SM doručeno Soudu do 15 dnů ode dne uzavření Nové nájemní smlouvy, je Gastro SM povinna zaplatit Městské části smluvní pokutu ve výši 274.000,- Kč a Městská část je zároveň oprávněna odstoupit od Nové nájemní smlouvy.
- 4.7 Gastro SM se zavazuje podepsat Novou nájemní smlouvu nejpozději do 10 dnů od jejího schválení Radou Městské části.

5. SOUDNÍ, SPRÁVNÍ A JINÁ ŘÍZENÍ

- 5.1 Gastro SM v souladu s podmínkami této Dohody prohlašuje, že nemá vůči Městské části žádná jiná práva a nároky z titulu Sporných práv a povinností než ta vyplývající z této Dohody a zavazuje se, že ne zahájí soudní, správní či jiné řízení ani neprovede jiné kroky k prosazení takových práv a nároků.
- 5.2 Městská část v souladu s podmínkami této Dohody prohlašuje, že nemá vůči Gastro SM žádná jiná práva a nároky z titulu Sporných práv a povinností než ta vyplývající z této Dohody a zavazuje se, že ne zahájí soudní, správní či jiné řízení ani neprovede jiné kroky k prosazení takových práv a nároků.
- 5.3 Strany tímto potvrzují a zavazují se, že žaloby a návrhy uvedené v této Dohodě představují úplný výčet žalob či jiných návrhů nebo podnětů na zahájení soudních, správních nebo jiných řízení, které proti sobě v souvislosti se Spornými právy a povinnostmi uvedenými a narovnanými v této Dohodě podaly, že zahájení takových řízení ani jakkoliv jinak neiniciovaly a že řízení vedená o těchto žalobách či návrzích představují úplný výčet soudních, správních nebo jiných řízení, která mezi nimi v souvislosti se spory uvedenými a narovnanými v této Dohodě v současné době probíhají. Strany dále prohlašují a zavazují se, že nebudou v žádném z řízení uvedených v této Dohodě uplatňovat vůči druhé Straně nárok na náhradu nákladů řízení a pro případ, že by jim přesto byla náhrada nákladů řízení příslušným soudem nebo jiným orgánem přiznána, se práva na zaplacení takových nákladů vzdávají.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 6.1 Tato Dohoda se řídí a bude vykládána v souladu s právním řádem České republiky, konkrétně Občanským zákoníkem a dalšími příslušnými právními předpisy České republiky.
- 6.2 Strany budou jednat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Strany a účelem této Dohody a učiní veškerá právní jednání nezbytná pro plnění závazků vyplývajících z této Dohody.
- 6.3 Veškerá oznámení podle této Dohody musí být vyhotovena v písemné formě a doručena osobně, datovou schránkou nebo doporučeně s dodejkou či kurýrní službou, která umožňuje ověření doručení.

Pokud Městská část neoznámí druhé Straně písemně jinou adresu, rozumí se doručovací adresou Městské části:

Městská část Praha 1,

Odbor technické a majetkové správy, Vodičkova 681/18, 115 68 Praha 1.

Pokud Gastro SM neoznámí druhé Straně písemně jinou adresu, rozumí se doručovací adresou Gastro SM:

Gastro Staré Město s.r.o.,

Malá Štupartská 1028/9, Staré Město, 110 00 Praha 1.

- 6.4 Strana oznámí druhé Straně bez zbytečného odkladu veškeré změny údajů uvedených v článku 6.3 a veškeré další změny své poštovní adresy; toto oznámení musí být zasláno na adresu uvedenou v článku 6.3 (či na adresu řádně oznámenou výše uvedeným způsobem). V případě

rádného doručení takového oznámení bude poštovní adresa Strany změněna bez nutnosti změny této Dohody či přijetí jakékoli jiné dohody mezi Stranami.

- 6.5 Bude-li jakékoliv ustanovení této Dohody shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze Dohody a ostatní ustanovení této Dohody budou nadále trvat, pokud lze předpokládat, že by Strany tuto Dohodu uzavřely i bez takového ustanovení, pokud by zdánlivost, neplatnost nebo nevymahatelnost rozpoznaly včas (oddělitelné ujednání). Strany v takovém případě bez zbytečného odkladu uzavřou takové dodatky k této Dohodě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným ustanovením.
- 6.6 Strany tímto vylučují použití § 1740 odst. 3 a § 2050 Občanského zákoníku.
- 6.7 Podléhá-li tato Dohoda uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o registru smluv**“), souhlasí Strany s uveřejněním této Dohody, a to kromě osobních údajů a obchodních tajemství v Dohodě obsažených. Uveřejnění Dohody v souladu se Zákonem o registru smluv zajistí Městská část.
- 6.8 Tato Dohoda nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami. Účinnosti Dohoda nabývá okamžikem jejího zveřejnění v registru smluv v souladu se Zákonem o registru smluv. V opačném případě, pokud Dohoda nepodléhá zveřejnění v registru smluv dle Zákonu o registru smluv, nabývá tato Dohoda účinnosti společně s její platností.
- 6.9 Tato Dohoda je vyhotovena a podepsána ve dvou (2) vyhotoveních. Každá Strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.
- 6.10 Tuto Dohodu lze doplňovat, měnit či upravovat výhradně písemnými dodatky k této Dohodě podepsanými všemi Stranami.
- 6.11 Následující Přílohy tvoří nedílnou součást této Dohody:

Příloha 1: Plná moc ze dne 10.12.2021

Příloha 2: Zveřejněný záměr pronájmu

Příloha 3: Znalecký posudek

Příloha 4: Návrh smlouvy o nájmu

Tímto se osvědčuje v souladu s ustanovením § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, že návrh na uzavření této Dohody o narovnání byl projednán a schválen Radou městské části Praha 1 dne 2. 11. 2021 usnesením č. UR21_1297.

Strany tímto výslovně prohlašují, že tato Dohoda vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

za Městskou část Praha 1

V Praze dne 16 -12- 2021

Ing. Petr Hejma, star

za Gastro Staré Město s.r.o.

V Praze dne 15. 12. 2021

RNDr. František Waldhauser na základě plné moci
ze dne 10.12.2021

P L N Á M O C

Obchodní společnost Gastro Staré Město s.r.o., IČ 284 28 331,
se sídlem Malá Štupartská 1028/9, 110 00 Praha 1, zastoupená
jednateli Yulií Ananikyan a Ing. Zdeňkem Caskou, zmocňují
pana

RNDr. Františka Waldhausera



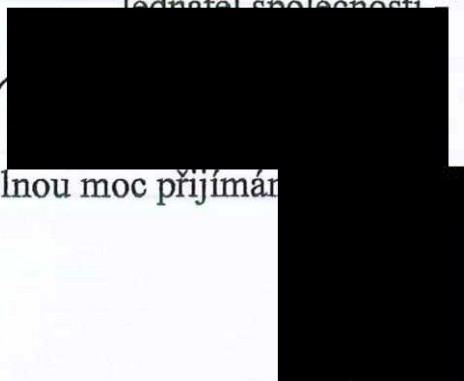
aby jménem společnosti Gastro Staré Město s.r.o. podepsal s
Městskou částí Praha 1, IČO 000 43 210, Vodičkova 681/18,
115 68 Praha 1

- **DOHODU O NAROVNÁNÍ**
- **SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**
2021/1371

V Praze dne 10.12.2021

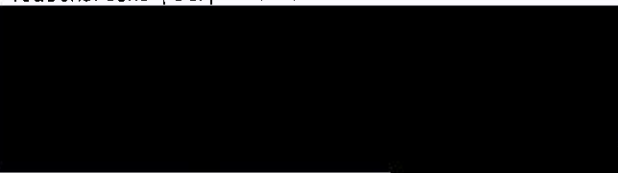
Yulia Ananikyan
Ing. Zdeněk Caska
Jednatel společnosti
Jednatel společnosti

Plnou moc přijímá



Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 414
Vlastnoručně podepsal: YULIA ANANIKYAN

Poř.č.: 14800-0166-0164



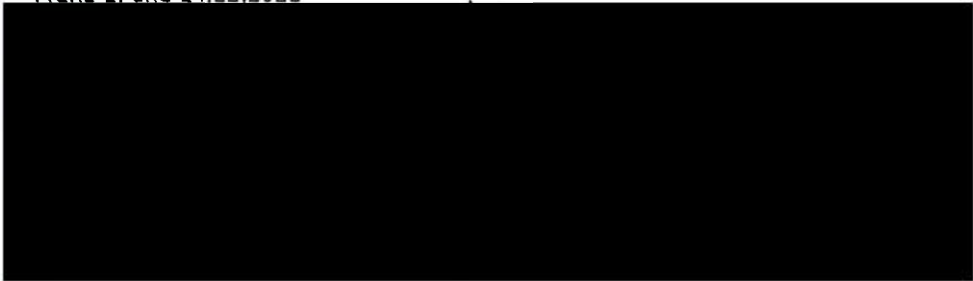
Praha 414 dne 13.12.2021
Nováková Olga



Ověření - legalizace

Ověřuji, že pod pořadovým číslem 15FERTX tuto listinu
přede mnou vlastnoručně podepsala níže uvedená osoba,
jejíž totožnost byla prokázána:
Ing. Zdeněk Caska, [REDACTED]

Praha 1, dne 14.12.2021



Pořadové číslo: 112/11/2021/Z

Odbor technické a majetkové správy

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1

Úřad městské části, Vodičkova 18, 115 68 PRAHA 1 - Nové Město

Doba vyvěšení: od **05.11.2021** do **19.11.2021**


Ulice: V Kolkovně č. p.: 910 č. o.: 8
k. ú. Staré Město, Praha 1

Záměr podle § 36, odst. (1) zákona čí. 131/2000 Sb.
na pronájem nebytové jednotky

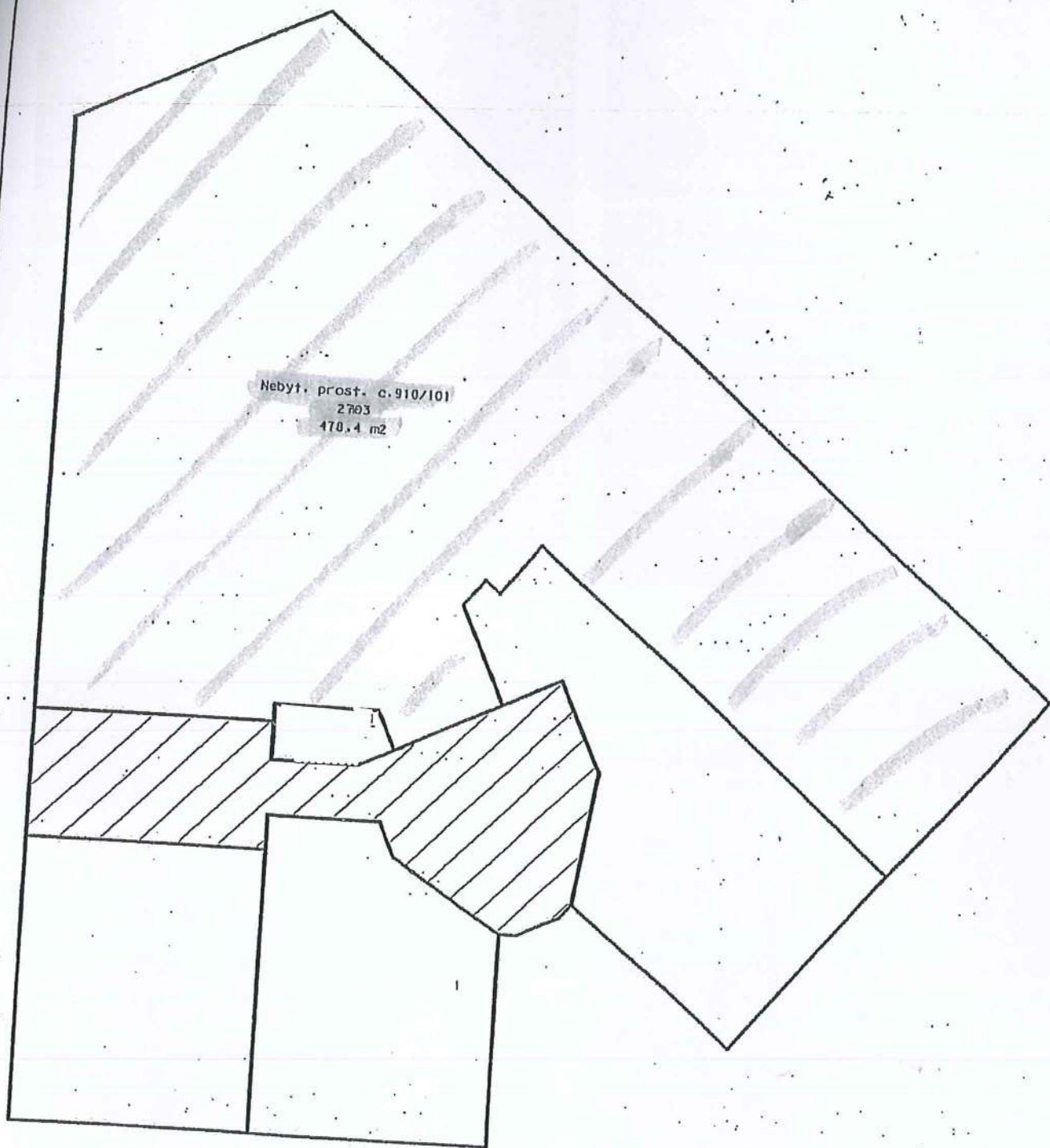
nebytová jednotka číslo 910/101 v 1. podzemním a 1. nadzemním podlaží domu,
výměra 478,4 m², pro: Gastro Staré Město s.r.o., IČ: 28428331,
účel nájmu: restaurace, nájemní smlouva na dobu určitou do 14.12.2034, a to za
nájemné od uzavření nájemní smlouvy do 14.12.2022 ve výši 164.466 Kč/měsíc a
dále od 15.12.2022 do 14.12.2024 ve výši 3.288.000 Kč ročně a od 15.12.2024 do
14.12.2034 ve výši 8.500.008 Kč ročně,
za podmínky složení kauce ve výši 493.398 Kč
(usnesení číslo UR21_1297 ze dne 02.11.2021)

nebytová jednotka je v současné době obsazena stávajícím uživatelem, proto je
omezená možnost prohlídek, městská část se je pokusí zajistit po dohodě se
stávajícím uživatelem, registrace zájemců na prohlídky – tel. č. 221 097 548 (549)

Účet Městské části Praha 1 je veden u pobočky České spořitelny,


Mgr. Petr Vaněk
vedoucí odboru technické
a majetkové správy
Úřadu MČ Praha 1

Nabídky (vyjádření) k záměru (nejedná se o veřejnou soutěž), je nutné podat nejpozději do 22.11.2021 do 12:00 hodin
přímo do Informačního centra Úřadu MČ Praha 1, Vodičkova 18, Praha 1, a to v uzavřených a zapečetěných
obálkách viditelně označených číslem záměru a nápisem ZÁMĚR – NEOTVÍRAT.



Nebyt. prost. c. 910/101
2703
470.4 m²



1.
1.1



1.2





ZNALECKÝ POSUDEK č. 55/3525/20

o výši obvyklého nájemného nebytové jednotky č. 910/101 umístěné v objektu
čp. 910, k.ú. Staré Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha



Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 1
Úřad městské části Praha 1
Odbor technické a majetkové správy
Vodičkova 681/18
115 68 Praha 1

Účel znaleckého posudku:

Určení výše obvyklého nájemného nebytové
jednotky

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb.,
č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb.,
č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., podle stavu ke dni 30.4.2020
znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Fujáček



Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Znalecký posudek
byl vypracován ve 4 vyhotoveních. Z toho 3 vyhotovení obdrží objednatel znaleckého posudku
a 1 vyhotovení bude uloženo v archivu znalce.

V Praze, dne 5.5.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – určení výše obvyklého nájemného – nebytové jednotky č. 910/101 umístěné v objektu čp. 910, k.ú. Staré Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Vstupní rozvaha

Způsoby oceňování majetku a služeb (zákon č. 151/1997 Sb. - zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů):

1. Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.
2. Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby.
3. Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná
4. Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
5. Jiné způsoby oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:
 - a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu,
 - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Je jím též ocenění věci z ceny jiné funkčně související věci,
 - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

- e) oceňování podle účetní hodnoty, která vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, která vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) ocenění sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Nájemné:

Peněžní částka, kterou nájemce hradí pronajímateli nemovité věci za přenechání práva nemovitou věc užívat. Z nájemného musí vlastník mj. hradit údržbu a všechny náklady související s vlastnictvím a provozem nemovité věci.

Náklady spojené s pronajímáním nemovité věci:

- daň z nemovité věci
- pojištění (živelné a odpovědnostní)
- náklady na opravy a údržbu
- správa nemovité věci

Ekonomické nájemné:

Nájemné, které pokryje vlastníkově veškeré jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovité věci a jejím pronájmem a k tomu přinese přiměřený výnos z kapitálu, který byl do pořízení nemovité věci vložen.

Nákladové nájemné:

Nájemné, které pokryje vlastníkově pouze veškeré jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovité věci a jejím pronájmem, nepřinese však žádný další výnos z kapitálu, který byl do pořízení nemovité věci vložen.

Obvyklé nájemné:

Nájemné, jehož výše splňuje definici obvyklé ceny majetku a služby, uvedenou v §2 odst.1 zákona č. 151/1997 o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu

vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Nebytová jednotka č. 910/101
Adresa předmětu ocenění: ul. V Kolkovně čp. 910
110 00 Praha 1
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Staré Město

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena bez přítomnosti zástupce objednatele znaleckého posudku, za přítomnosti zástupce nájemce nebytové jednotky.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Podklady předané zástupcem objednatele znaleckého posudku

- Objednávka MČ Praha 1
- Smlouva o nájmu nebytových prostor č. N-08/99 ze dne 4.9.2008
- Dodatek č. N-08/099/D1 ze dne 18.1.2010
- Dodatek č. N-08/099/D2 ze dne 15.4.2013
- Dodatek č. N-08/099/D3 ze dne 18.9.2013
- Kolaudační rozhodnutí – povolení užívání restaurace v objektu Praha 1, Staré Město čp. 910, V Kolkovně 8, vydané Úřadem městské části Praha 1, Odborem výstavby pod čj.: Výst. 1120/01-Do-1/910 dne 30.4.2001

Podklady zajištěné zhotovitelem znaleckého posudku

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, LV č. 1099, k.ú. Staré Město
- Kopie katastrální mapy

- Ortofotomapa
- Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy
- Nabídka realitních kanceláří
- Údaje a informace z veřejně dostupných zdrojů
- Skutečnosti zjištěné na místě
- Informace sdělené zástupcem nájemce nebytové jednotky

Použitá literatura a jiné zdroje

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb.
- Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., v platném znění
- Teorie oceňování nemovitostí, VII. přepracované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2008, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2016, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Odhad hodnoty nemovitostí – Zbyněk Zazvonil, vydání I., 2012, nakladatelství Ekopress, s.r.o.
- Věcná břemena od A do Z, 4. aktualizované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., nakladatelství Linde Praha
- Znalec – časopis komory soudních znalců České republiky
- Odborný časopis Odhadce a oceňování majetku
- Soudní inženýrství, Ústav soudního inženýrství VUT v Brně
- Český statistický úřad ČSÚ
- Česká národní banka ČNB
- Ministerstvo financí České republiky
- Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí České republiky
- Znalecké oceňovací standardy

Seznam příloh

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, LV č. 1099, k.ú. Staré Město
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Dispoziční schéma – 1.PP a 1.NP
- Mapa okolí

5. Vlastnické a evidenční údaje

List vlastnictví LV č. 1099, k.ú. Staré Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Část A LV – Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha 1, Vodíčková 681/18, Nové Město, 110 00 Praha 1

Část B LV – Nemovitosti

Jednotka č. 910/101 – dílna nebo provozovna – podíl na spol. částech domu a pozemku 4784/28514

Vymezeno v:

Budova Staré Město, čp. 910, jiná st., LV 1098, na pozemku p.č. 804, LV 1098

Pozemek p.č. 804 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 628 m²

Část B1 LV – Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Bez zápisu

Část C LV – Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Bez zápisu

Část D LV – Poznámky a další obdobné údaje

Bez zápisu

Plomby a upozornění

Bez zápisu

Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha (CZ0100)
Obec:	Praha (554782)
Katastrální území:	Staré Město (727024)

6. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o nebytovou jednotku č. 910/101 umístěnou v objektu čp. 910, k.ú. Staré Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Objekt čp. 910 se nachází v k.ú. Staré Město, obec Praha. Jedná se o řadový secesní objekt, nacházející se na nároží ulic V Kolkovně a Věžeňská. Nebytová jednotka č. 910/101 je disposičně řešena do dvou podlaží. V I.NP se nachází stravovací prostor s výčepem a kuchyní, v I.PP stravovací prostor a zázemí zahrnující skladové prostory, včetně sociálního zázemí personálu a hostů. V tomto prostoru se nachází i pivní tanky. Vstup do nebytové jednotky je přímo z nároží ulic V Kolkovně a

Věžeňská. Přístup do 1.PP je vnitřním ocelovým schodištěm. Nebytová jednotka byla rekonstruována. Byly zachovány historické prvky, včetně příznání cihelných lícových konstrukcí a klenutých stropů. Nebytová jednotka je užívána na základě Kolaudačního rozhodnutí – povolení užívání restaurace v objektu Praha I, Staré Město čp. 910, V Kolkovně 8, vydaném Úřadem městské části Praha I, Odborem výstavby pod čj.: Výst. 1120/01-Do-1/910 dne 30.4.2001.

Objekt čp. 910 se nachází v centru historického jádra hlavního města. V blízkosti se nachází Staroměstské náměstí, Pařížská ulice. V bezprostřední blízkosti kostel sv. Ducha a Španělská synagoga.

7. Obsah znaleckého posudku

OBVYKLÉ NÁJEMNÉ

Nebytová jednotka č. 910/101 umístěná v objektu čp. 910, k.ú. Staré Město, obec Praha

B. POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb.

OBVYKLÉ NÁJEMNÉ

Nájemné, jehož výše splňuje definici obvyklé ceny majetku a služby, uvedenou v § 2 odst.1 zákona č. 151/1997 o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Nebytová jednotka č. 910/101 umístěná v objektu čp. 910, k.ú. Staré Město, obec Praha

STANOVENÍ HODNOTY METODOU POROVNÁVACÍ


Ve srovnávací metodě, která má největší váhu s ohledem na situaci na trhu nemovitých věcí se v principu jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných a nabídkových nájmu srovnatelných svým charakterem a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí. Závěrem tohoto hodnocení je odhadovaná výše nájmu se zohledněním současné situace na trhu.


Nebytová jednotka č. 910/101 je disposičně řešena do dvou podlaží. V 1.NP se nachází stravovací prostor s výčepem a kuchyní, v 1.PP stravovací prostor a zázemí zahrnující skladové prostory, včetně sociálního zázemí personálu a hostů. V tomto prostoru se nachází i pивní tanky. Vstup do nebytové jednotky je přímo z nároží ulic V Kolkovně a Věžeňská. Přístup do 1.PP je vnitřním ocelovým schodištěm. Nebytová jednotka byla rekonstruována. Byly zachovány historické prvky, včetně přiznání cihelných lícových konstrukcí a klenutých stropů. Nebytová jednotka je užívána na základě

Kolaudačního rozhodnutí – povolení užívání restaurace v objektu Praha 1, Staré Město čp. 910, V Kolkovně 8, vydaném Úřadem městské části Praha 1, Odborem výstavby pod čj.: Výst. 1120/01-Do-1/910 dne 30.4.2001.

Při stanovení ceny porovnávací metodou, byly k porovnání použity srovnatelné nemovité věci v dané lokalitě. Při stanovení ceny porovnávací metodou je uvažováno s aktuálním technickým stavem, bez případných dalších investic. Při určení ceny obvyklé, nemohou být zohledněny ani další podmínky, jako je např. doba nájmu apod.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pronájem restaurace			
Lokalita:	Praha 1 – Staré Město			
Popis:	Pronájem restaurace o celkové výměře 500 m ² . Restaurace se nachází v 1.PP budovy po rekonstrukci a má přímý vchod z hlavní ulice. Restaurace je vybavena. Celková kapacita je 200 míst k sezení + zahrádka Odstupné ve výši 7 500 000,- Kč za vybavení a rekonstrukci provozovny.			
Užitná plocha:	500,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Lokalita			1,00	
K3 Typ provozu a umístění			1,10	
K4 Velikost			1,00	
K5 Vybavení			1,10	
				
Cena [Kč/měs.]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ² /měs.]	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ² /měs.]
240 000	500,00	480	1,15	552

Název:	Pronájem restaurace			
Lokalita:	ul. Rámová, Praha 1 – Staré Město			
Popis:	Pronájem restaurace o celkové výměře 400 m ² . Restaurace s barem je na úrovni ulice a bar s parketem se nachází v 1.PP. Kompletní rekonstrukce byla provedena v roce 2013.			
Užitná plocha:	400,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Lokalita			1,05	
K3 Typ provozu a umístění			1,10	
K4 Velikost			1,00	
K5 Vybavení			1,10	
				
Cena [Kč/měs.]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ² /měs.]	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ² /měs.]
121 000	400,00	303	1,21	367

Název:	Pronájem restaurace			
Lokalita:	Praha 1 – Malá Strana			
Popis:	Pronájem restaurace o celkové výměře 258 m ² . Prostor se nachází v přízemí budovy s přímým vstupem z ulice. K restauraci je možné využívat zahrádku. Za přenechání kompletně zařízeného prostoru je současným nájemcem požadováno odstupné.			
Užitná plocha:	258,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Lokalita			1,05	
K3 Typ provozu a umístění			1,00	
K4 Velikost			0,85	
K5 Vybavení			1,05	
Cena [Kč/měs.]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ² /měs.]	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ² /měs.]
200 000	258,00	775	0,89	690

Název:	Pronájem restaurace 272 m²			
Lokalita:	ul. Spálená, Praha 1 – Nové Město			
Popis:	Pronájem restaurace o celkové výměře 208 m ² se vstupem přímo z ulice. Možnost 64 m ² zahrádky. Restaurace je kompletně zařízená. Restauraci lze převzít do podnájmu bez odstupného.			
Užitná plocha:	208,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Lokalita			1,10	
K3 Typ provozu a umístění			1,05	
K4 Velikost			0,85	
K5 Vybavení			1,05	
Cena [Kč/měs.]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ² /měs.]	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ² /měs.]
200 000	208,00	962	0,88	847



Název:	Pronájem restaurace			
Lokalita:	Praha 1			
Popis:	Pronájem restaurace o celkové výměře 450 m ² . Restaurace je umístěná v přízemí a 1.PP budovy v centru Starého Města, Praha 1. Restaurace sestává z baru, restaurace a dalšího příslušenství s kapacitou 150 míst, kompletně zařízené kuchyně a ostatního zázemí. Celý prostor prošel v roce 2017 rekonstrukcí. Za přenechání kompletně zařízeného prostoru je současným nájemcem požadováno odstupné.			
Užitná plocha:	450,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Lokalita			1,00	
K3 Typ provozu a umístění			1,05	
K4 Velikost			1,00	
K5 Vybavení			1,05	
Cena [Kč/měs.]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ² /měs.]	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ² /měs.]
173 000	450,00	384	1,05	403

Mínimální jednotková porovnávací cena	367,- Kč/m ² /měs.
Průměrná jednotková porovnávací cena	572,- Kč/m ² /měs.
Maximální jednotková porovnávací cena	847,- Kč/m ² /měs.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	572,- Kč/m ² /měs.
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	478,40 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	273 645,- Kč/měs.

Porovnávací hodnota

273 650,- Kč/měs.

Závěrečná analýza

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 910/101 umístěná v objektu čp. 910, k.ú. Staré Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Objekt čp. 910 se nachází v k.ú. Staré Město, obec Praha. Jedná se o řadový secesní objekt, nacházející se na nároží ulic V Kolkovně a Věžeňská. Nebytová jednotka č. 910/101 je disposičně řešena do dvou podlaží. V I.NP se nachází stravovací prostor s výčepem a kuchyní, v I.PP stravovací prostor a zázemí zahrnující skladové prostory, včetně sociálního zázemí personálu a hostů. V tomto prostoru se nachází i pivní tanky. Vstup do nebytové jednotky je přímo z nároží ulic V Kolkovně a Věžeňská. Přístup do I.PP je vnitřním ocelovým schodištěm. Nebytová jednotka byla rekonstruována. Byly zachovány historické prvky, včetně příznání cihelných lícových konstrukcí a klenutých stropů. Nebytová jednotka je užívána na základě Kolaudačního rozhodnutí – povolení užívání restaurace v objektu Praha 1, Staré Město čp. 910, V Kolkovně 8, vydaném Úřadem městské části Praha 1, Odborem výstavby pod čj.: Výst. 1120/01-Do-1/910 dne 30.4.2001.

Objekt čp. 910 se nachází v centru historického jádra hlavního města. V blízkosti se nachází Staroměstské náměstí, Pařížská ulice. V bezprostřední blízkosti kostel sv. Ducha a Španělská synagoga.

Analýzou trhu bylo zjištěno, že výše nájemného se v rámci městské části Praha 1 výrazně liší zejména co do lokality a velikosti pronajímaných prostor. Výrazně vyšší nájemné za m² podlahové plochy je u nebytových prostor s plochou přibližně do 200 m², kdy i při vyšším nájemném za m² plochy je absolutní částka nájemného, nájemcem snáze akceptovatelná a kapacita prostor zajišťuje příznivou ekonomiku provozu v poměru výnos, náklad.

Při určení výše obvyklého nájemného byly zvažovány všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak bez promítnutí mimořádných okolností trhu apod.

S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti – **určuji vyšší obvyklého nájemného** – nebytové jednotky č. 910/101 umístěné v objektu čp. 910, k.ú. Staré Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha na částku

274 000,- Kč/měs.

slovy: Dvěstěsedmdesátčtyřitisíc Kč

Rekapitulace

Úkolem zpracování posudku bylo určit výši obvyklého nájemného – nebytové jednotky č. 910/101 umístěné v objektu čp. 910, k.ú. Staré Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Dle předložené analýzy a v návaznosti na zjištěné skutečnosti určuji obvyklé nájemné výše uvedené nemovité věci ve výši

274 000,- Kč/měs.

slovy: Dvěstěsedmdesátčtyřtisíc Kč

V Praze, dne 5.5.2020

Ing. Jan Fujáček



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.05.2020 13:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Území: 727024 Staré Město

List vlastnictví: 1099

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	
Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce Městská část Praha 1, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1	00063410	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

č.p./ č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
910/101	dílna nebo provozovna	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci	byt.z.	4784/28514

Vymezeno v:

Budova Staré Město, č.p. 910, jiná st., LV 1098
na parcele 804, LV 1098

Parcela 804 zastavěná plocha a nádvoří 628m²

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Domby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Právní skutečnosti

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:62/1993

Z-1800062/1993-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1
Městská část Praha 1, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 00064581

00063410

Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.)
Právní účinky vkladu práva ke dni 30.09.2002.

ze dne 02.08.2002.

V-35586/2002-101

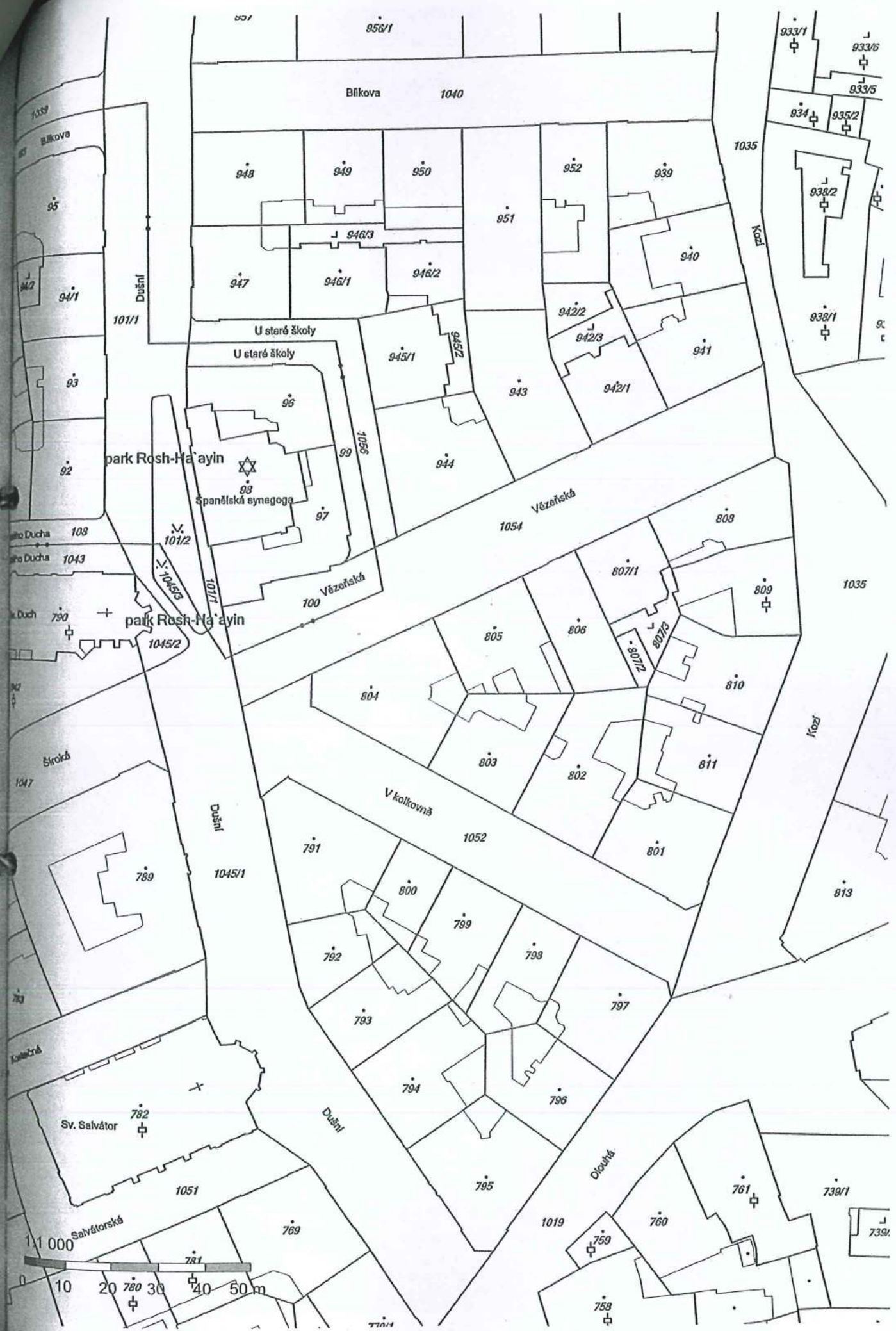
Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1
Městská část Praha 1, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 00064581

00063410

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.



956/1

Bílkova 1040

948

949

950

952

933/1

933/6

933/5

934

935/2

1035

938/2

938/1

101/1

U staré školy

U staré školy

945/1

945/2

942/2

942/3

940

939

947

946/1

946/2

951

941

944

942/1

park Rosh-Ha'ayin

španělská synagoga

98

97

Věžeňská

101/2

1045/3

park Rosh-Ha'ayin

1045/2

100 Věžeňská

1054

808

1035

807/1

809

805

806

807/2

807/3

810

Kozel

Široká

804

803

802

811

813

V kolkovně

1052

Dušní

791

800

799

798

789

1045/1

792

793

797

794

796

Kolečnická

Sv. Salvátor

782

1051

Dušní

795

Dřevná

761

739/1

1:1000

10 20 30 40 50 m

Salvátorská

781

780

783

759

758

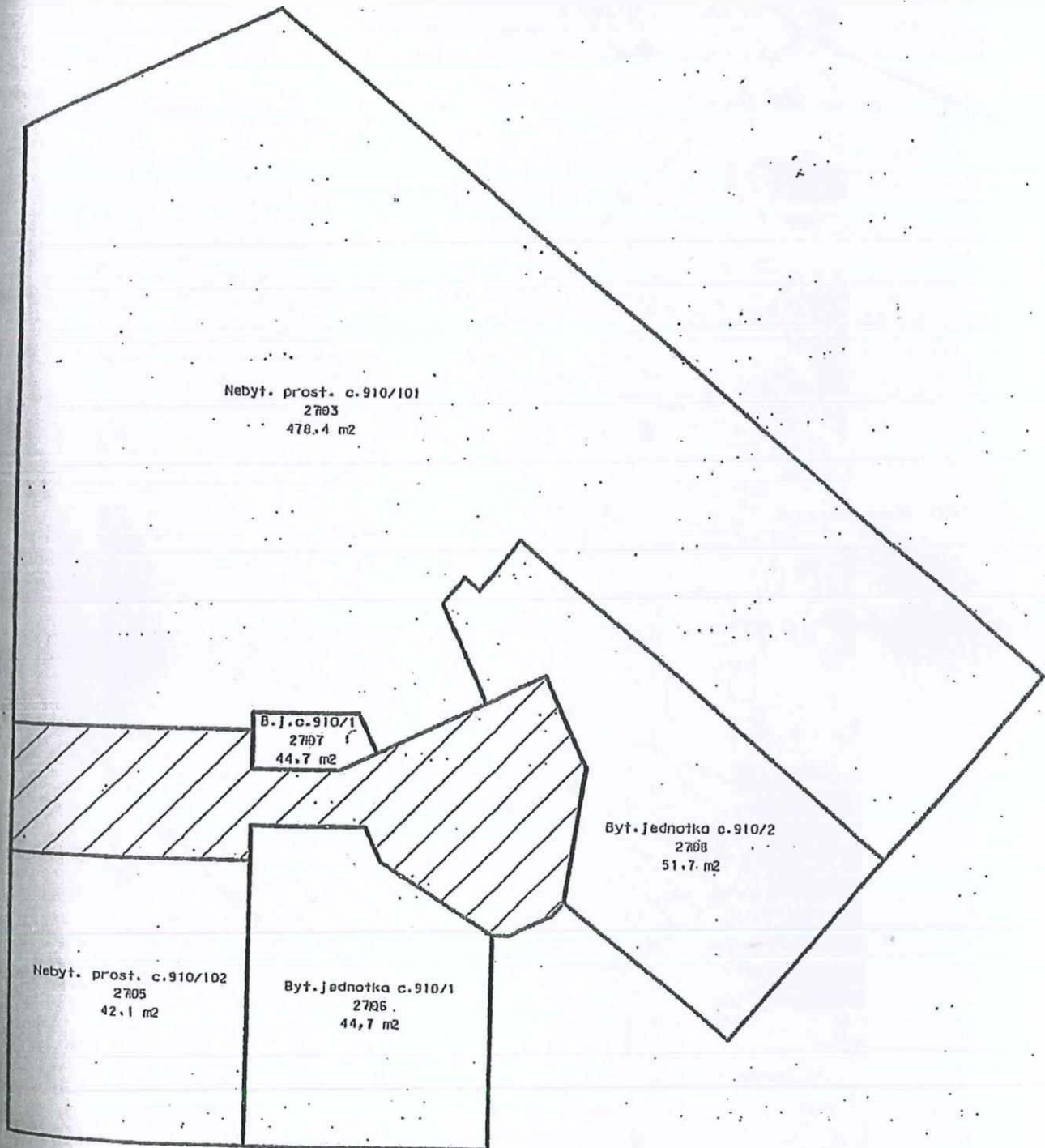
739/2



Priloha c.1



Plán 1. nadzemního podlaží budovy v Kolkovně čp.910, obec Praha, k.u. Stare

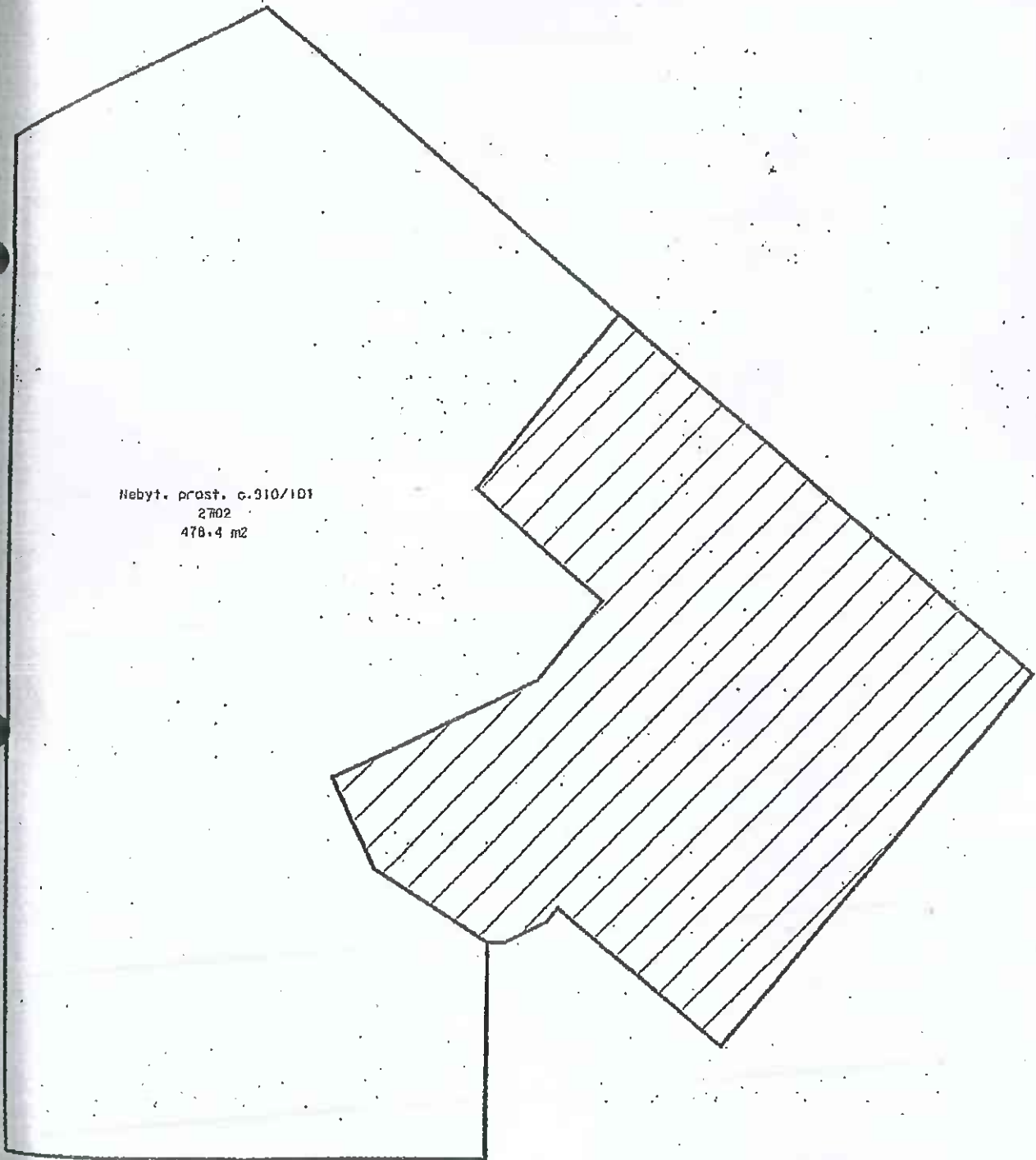
- Legenda :
-  společné části
 -  byty a nebytové prostory



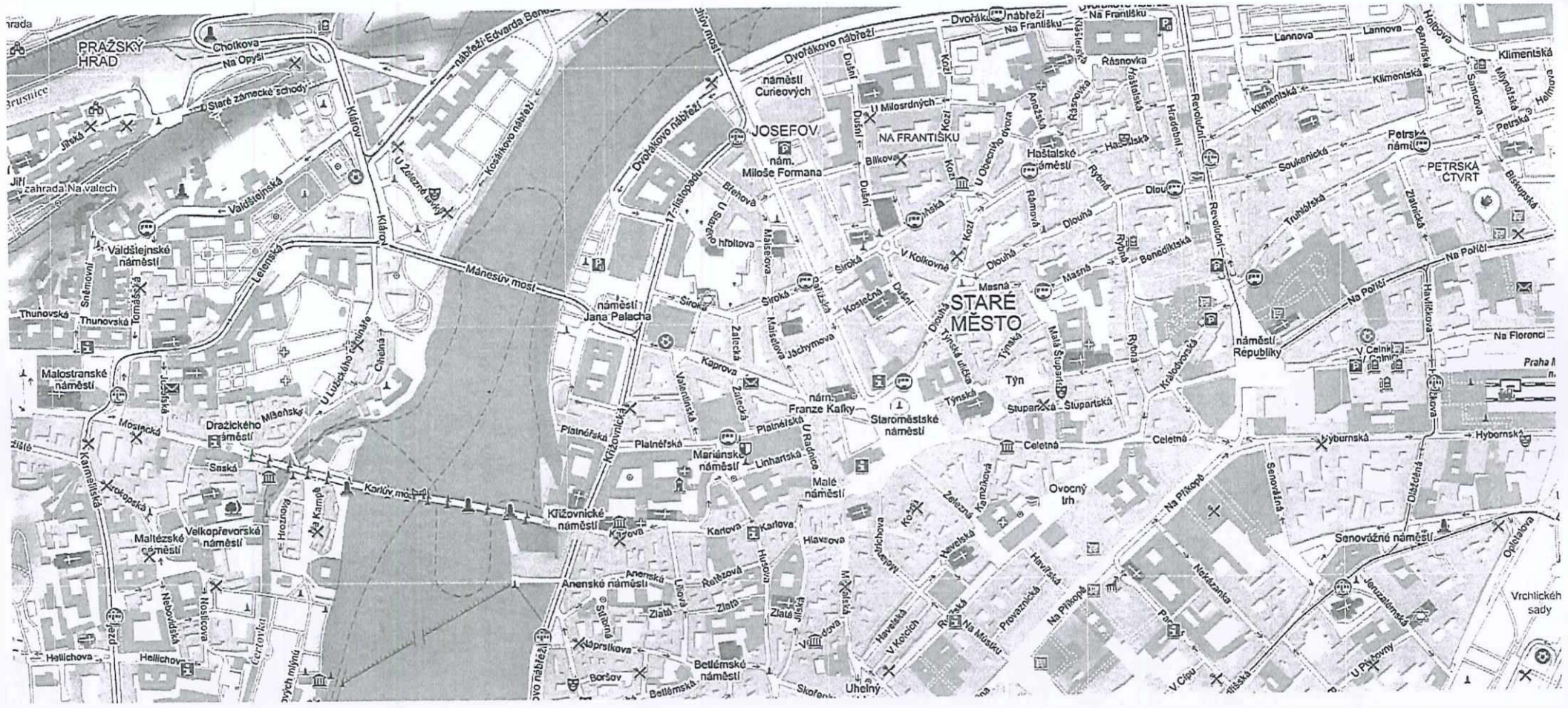
Príloha c. 1

Plán 1. podzemného podlažia budovy v Kolkovne čp. 910, obec Praha, k. u. Stare Mesto

- Legenda :  spoločne časti
 byty a nebytové priestory



Nebyt. priest. č. 910/101
2702
478,4 m²



Níže uvedené smluvní strany:

Název: Městská část Praha 1
 IČ: 00063410
 DIČ: CZ00063410
 Sídlo: Úřad městské části Praha 1, Vodičkova 681/18, Praha 1, PSČ 115 68
 Datová schránka: b4eb2my
 Zastoupená: Ing. Petrem Hejmou, starostou

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

a

Název:
 IČ:
 Datová schránka:
 Sídlo:
 Zastoupená:

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

se v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a na základě vzájemného konsenzu dohodly tak, jak stanoví tato

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

I. POSTAVENÍ A PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že:
 - (i) na základě ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající;
 - (ii) Pronajímateli byl vyhláškou č. 55/2000 Sb. hlavního města Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěřen do správy důmPraha 1 (dále jen „*Dům*“);
 - (iii) v Domě se v.....nachází prostor sloužící podnikání (nebytová jednotka č.) o výměře cca m², který je na základě kolaudačního rozhodnutí odboru výstavby určen k užívání jako (dále jen „**Nebytový prostor**“). Nebytový prostor je vyznačen v půdorysném plánu Domu, který je *přílohou č. 1* této smlouvy.
 - (iv) je oprávněn přenechat touto smlouvou Nebytový prostor do užívání Nájemci na základě usnesení Rady městské části Praha 1 č.;
 - (v) je oprávněn uzavřít tuto smlouvu a v uzavření této smlouvy mu nebrání žádný závazek vůči jiné osobě či právo nebo nárok státu, finančního úřadu nebo jiné instituce;
2. Nájemce tímto prohlašuje, že je způsobilý uzavřít tuto smlouvu a je oprávněn provozovat v předmětu nájmu činnost dle účelu sjednaného v této smlouvě. Předmětem jeho podnikání v této provozovně bude: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, oprávnění k výkonu této podnikatelské činnosti doložil Nájemce Pronajímateli před uzavřením této smlouvy.

II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci do užívání Nebytový prostor za účelem: a poskytovat nebo zajišťovat Nájemci plnění spojená s nájmem v rozsahu a způsobem uvedeným v *příloze č. 2* této smlouvy (dále jen „*služby*“).
2. Nájemce nemá právo provozovat v Nebytovém prostoru jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu.
3. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Nebytového prostoru nájemné a úhradu za poskytované služby, a to ve výši a způsobem stanoveným v článku III. této smlouvy.
4. Nájemce se s Nebytovým prostorem seznámil ještě před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že sjednané podmínky v této smlouvě i Nebytový prostor sám odpovídají jeho podnikatelskému záměru, a proto ho od Pronajímatele najímá tak, jak stojí a leží ke dni podpisu této smlouvy.

III. PLATEBNÍ PODMÍNKY

A. Nájemné

1. Nájemné za užívání Nebytového prostoru činí Kč (*slovy:*) bez DPH za každý kalendářní rok (dále jen „*nájemné*“). Nájemné bude hrazeno v měsíčních platbách ve výši Kč (*slovy:*).
2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné o prokázanou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu cen tržních služeb - kód 682 „Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí“ dle klasifikace produkce Českého statistického úřadu (CZ-CPA) za předcházející rok. Nebude-li tento index vyhlášen, může Pronajímatel použít jiný obdobný index Českého statistického úřadu, který bude vyjadřovat změnu cenové hladiny v oblasti nájmu vlastních nebo pronajatých nemovitostí.
3. Pronajímatel je povinen doručit Nájemci písemné oznámení o zvýšení nájemného spolu s novým výměrem nájemného a výší měsíčních plateb vždy nejpozději do 30. června příslušného kalendářního roku, v opačném případě se má za to, že Pronajímatel svého práva na zvýšení nájemného nevyužil. Pronajímatel je oprávněn takto zvýšit nájemné poprvé v kalendářním roce následujícím po kalendářním roce, ve kterém nabyla účinnosti tato smlouva. Nájemné se zvyšuje vždy k 1. lednu roku, v němž se nájemné zvyšuje.
4. Nájemce je povinen doplatit rozdíl mezi výší nájemného po jeho valorizaci a platbami nájemného, které v daném kalendářním roce hradil předtím, než mu Pronajímatel oznámil skutečnou výši nájemného po započítání takové valorizace, a to do 30 dnů od doručení oznámení dle čl. III, část A, odst. 3 této smlouvy.

B. Služby

1. Nájemce se zavazuje hradit zálohy na úhradu ceny služeb, přičemž výčet těchto služeb, způsob výpočtu ceny za poskytování služeb a výši záloh za ně stanoví *příloha č. 2* této smlouvy. V odůvodněných případech je Pronajímatel oprávněn jednostranným písemným oznámením doručeným Nájemci upravit výši záloh, zejména v případě, že dojde ke zvýšení cen služeb, jejich kvality anebo ke zvýšené spotřebě služeb ze strany Nájemce.
2. Pronajímatel je povinen na písemnou žádost Nájemce doložit cenu jednotlivých služeb, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování.
3. Jednou ročně doručí Pronajímatel Nájemci písemné vyúčtování uhrazených záloh podle skutečné spotřeby příslušných služeb. Případný nedoplatek je Nájemce povinen uhradit do 4 měsíců od doručení vyúčtování; případný přeplatek bude do 4 měsíců od doručení vyúčtování započten proti případné pohledávce Pronajímatele za Nájemcem vyplývající z této smlouvy nebo vrácen na účet Nájemce, z něhož poukazuje platby nájemného, pokud Nájemce včas písemně nestanoví jiný způsob vyrovnání.
4. Nedoplatek nebo přeplatek za poslední rok trvání nájmu Nebytového prostoru je příslušná smluvní strana povinna uhradit druhé smluvní straně na základě závěrečného vyúčtování

úhrazených záloh podle skutečné spotřeby služeb, které bude Nájemci Pronajímatelem doručeno podle zásad tohoto článku na adresu, kterou Nájemce uvede v předávacím protokole zachycujícím vrácení Nebytového prostoru Pronajímátele.

C. Splatnost a způsob plnění

1. Nájemné a zálohy na úhradu nákladů na služby se hradí ode dne převzetí Nebytového prostoru Nájemcem.
2. Nájemné se Nájemce zavazuje platit Pronajímátele nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, který předchází kalendářnímu měsíci, za který se nájemné platí. První platba nájemného je splatná nejpozději 5 dnů od převzetí Nebytového prostoru do užívání. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou odpovídající peněžní prostředky připsány na bankovní účet Pronajímatele číslo
3. Zálohy na úhradu nákladů na služby se Nájemce zavazuje platit nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který se náklady na služby platí, pokud příslušné SVJ nebo jiný dodavatel služeb nestanoví splatnost v rámci daného měsíce na jiný den. První platba záloh nákladů na služby je splatná nejpozději 5 dnů od převzetí Nebytového prostoru do užívání. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou odpovídající peněžní prostředky připsány na bankovní účet Společenství vlastníků jednotek domu, číslo
4. 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 Pronajímátele úroky z prodlení v souladu s nařízením vlády č. 351/2013 Sb. Pokud výše úroku z prodlení není určena obecně závazným předpisem, dohodly si smluvní strany úrok odpovídající ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o osm procentních bodů.
5. Nájemce a Pronajímátele se dohodli, že peněžní prostředky zaslané Nájemcem na bankovní účty uvedené v odst. 2 a 3 této části smlouvy budou přednostně použity na umoření těch pohledávek, které mají nejstarší datum splatnosti, a to při zachování zásady, že úhrada jistiny má vždy přednost před úhradou úroků z prodlení.

D. Jistota

1. Pronajímátele tímto potvrzuje, že Nájemce složil dne na jeho účet číslo peněžní prostředky ve výši Kč (slovy:) odpovídající trojnásobku měsíční platby nájemného (dále jen „kauce“).
2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímátele si kauci po dobu účinnosti této smlouvy ponechá jako zajištění úhrady pohledávek, které mu mohou vzniknout za Nájemcem na základě této smlouvy, a to výhradně na:
 - (i) úhradu dlužného nájemného;
 - (ii) úhradu dlužných záloh na služby;
 - (iii) úhradu peněžitých sankcí podle této smlouvy (včetně smluvních pokut);
 - (iv) náhradu škody, za kterou Nájemce podle této smlouvy odpovídá.
3. V případě, že Nájemce bude v prodlení se zaplacením pohledávky zajištěné touto kaucí o více než 15 dnů po dni její splatnosti, je Pronajímátele oprávněn uspokojit tuto svou splatnou pohledávku z této kauce. O této skutečnosti vystaví Pronajímátele Nájemci písemné potvrzení.
4. Nájemce je povinen doplnit kauci na původní výši, a to do 10 dnů ode dne doručení písemného potvrzení dle odst. 3 této části smlouvy.
5. Pronajímátele je povinen vrátit kauci, resp. její příslušnou část Nájemci, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy Nájemce po skončení nájmu Nebytový prostor vyklidí a v řádném stavu protokolárně předá Pronajímátele.
6. Nájemce souhlasí, aby případné úroky, které poplynou Pronajímátele ze složené kauce, sloužily

jako paušální úhrada nákladů Pronajímatele s její evidencí a držbou. Pronajímatel se zavazuje, že s kaucí nebude nakládat jinak, než je uvedeno v této smlouvě.

IV. ZMĚNA NEBYTOVÉHO PROSTORU

1. Tímto článkem smluvní strany zcela nahrazují ustanovení § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a zároveň jeho aplikaci zcela vylučují, a to i pro případ, že by některé ustanovení tohoto článku bylo neplatné.
2. Pro účely této smlouvy se za změnu předmětu nájmu považuje jakýkoliv zásah Nájemce do předmětu nájmu, jeho součástí, příslušenství, případně společných částí domu, který sám o sobě nebo ve spojení s dalšími faktory mění hodnotu pronajaté věci nebo mění takové vlastnosti pronajaté věci, které mohou být významné pro výkon práv a povinností Pronajímatele. Změnou však pro účely tohoto článku nejsou opravy, které Nájemce provádí v souladu s čl. V. část B, odst. 1 této smlouvy na vlastní náklad bez nároku na vyrovnání zhodnocení předmětu nájmu (dále též jen „náhrada zhodnocení“), pokud by její oprava vyvolala.
3. Nájemce může provádět jen takové změny předmětu nájmu, které Pronajímatel předem písemně odsouhlasí a způsobem, který mu Pronajímatel v souhlasu určí. Pokud Nájemce provede změny, které se od písemného souhlasu odchyľují, platí pro účely této smlouvy, že změny nebyly odsouhlaseny ani zčásti.
4. V případě, že Nájemce provede změny bez předchozího písemného souhlasu, může po něm Pronajímatel požadovat uvedení pronajaté věci do původního stavu. Nebude-li uvedení pronajaté věci do původního stavu možné nebo nebude-li Pronajímatelem vyžadováno a hodnota předmětu nájmu se podle znaleckého posudku v důsledku této změny snížila, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku znehodnocení pronajaté věci. Je-li předmět nájmu naopak nedovolenými změnami zhodnocen, nemá Nájemce právo na žádnou náhradu nákladů ani na náhradu zhodnocení.
5. Není-li sjednáno něco jiného, provádí Nájemce změny předmětu nájmu vždy na vlastní náklad. Pronajímatel může Nájemci udělit souhlas s odepisováním technického zhodnocení.
6. Došlo-li písemně odsouhlasenou změnou ke zhodnocení předmětu nájmu, má Nájemce právo na náhradu zhodnocení jen v případě, že v souvislosti s tímto zhodnocením došlo zároveň k přiměřenému zvýšení nájemného nebo pokud nájemné nebylo předem stanoveno s ohledem na budoucí změny. Samotné zhodnocení zjišťuje určený znalec ke dni, kdy Nájemce předmět nájmu vyklidil a vyklizený jej předal zpět Pronajímateli, tj. se zohledněním následné degradace provedených změn do dne předání předmětu nájmu. Od zjištěné hodnoty se odečtou všechny slevy na nájemném, které Pronajímatel v souvislosti s prováděním změn Nájemci poskytl. V případě, že Nájemce odepisuje technické zhodnocení daňově účinnými odpisy, odečte se od případného zhodnocení i celková hodnota těchto odpisů.
7. Výši náhrady zhodnocení prokazuje Nájemce znaleckým posudkem, přičemž pro Pronajímatele je závazný jen posudek soudního znalce ze seznamu prověřených soudních znalců Pronajímatele. Pokud tedy Nájemce předloží znalecký posudek soudního znalce, který nesplňuje podmínky dle předchozí věty, má Pronajímatel právo jej odmítnout a na náklady Nájemce zadat posudek u soudního znalce dle předchozí věty. Splatnost náhrady zhodnocení dle následujícího odstavce se počítá teprve ode dne doručení posudku soudního znalce splňujícího podmínku dle věty první tohoto odstavce.
8. Náhrada zhodnocení je splatná do 60 dnů od doručení příslušného znaleckého posudku Pronajímateli. Odepisuje-li Nájemce technické zhodnocení, nastane splatnost dříve, než okamžikem, kdy Nájemce předá Pronajímateli podklady nutné pro úpravu hodnoty hmotného majetku v jeho majetkové evidenci a umožní mu případné pokračování v odpisech.
9. V případě, že nájemní vztah skončí bez zavinění Nájemce dříve, než bylo nájemní smlouvou ujednáno, nebo dříve, než činila předpokládaná doba návratnosti investice uvedená v souhlasu Pronajímatele s provedením změny předmětu nájmu, má Nájemce právo na úhradu účelně vynaložených nákladů ve výši, kterou dosud nestačil odepsat, nebo právo na náhradu zhodnocení podle odst. 6 tohoto článku, pokud je jeho hodnota vyšší.

10. V případě, že nájemní vztah skončí bez zavinění Pronajímatele, včetně případů, kdy nájemní vztah ukončí Nájemce bez udání důvodu, nemá Nájemce právo na náhradu zhodnocení. Toto ustanovení se použije i v případě, že nájemní smlouvu za Nájemce ukončí stejným způsobem insolvenční správce.
11. Pronajímatel má právo plnit náhradu za zhodnocení, či náhradu účelně vynaložených nákladů, ve splátkách v případě, že pohledávka Nájemce přesahuje více než 4 miliony korun českých. V takovém případě se příslušná pohledávka rozloží do splátek až na dobu 5 let podle volby Pronajímatele.

V. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

A. Odevzdání Nebytového prostoru do užívání

1. Pronajímatel je povinen předat Nebytový prostor Nájemci nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů ode dne podpisu této smlouvy a Nájemce je povinen Nebytový prostor na písemnou výzvu Pronajímatele do 14 (čtrnácti) dnů převzít. Pronajímatel je povinen určit v rámci výše uvedené lhůty den a čas předání a převzetí Nebytového prostoru a Nájemce o tomto termínu písemně informovat. O předání a převzetí Nebytového prostoru sepsí smluvní strany předávací protokol, který musí obsahovat zejména popis stavu Nebytového prostoru, stav příslušných měřidel energií a spotřeby vody, seznam vybavení a zařízení Nebytového prostoru, které je majetkem Pronajímatele, případně další důležité skutečnosti, to vše ve stavu ke dni podpisu předávacího protokolu oběma smluvními stranami. Stav Nebytového prostoru bude zachycen také video nebo fotodokumentací.

B. Užívání Nebytového prostoru

1. Nájemce je povinen udržovat Nebytový prostor v technickém stavu, který minimálně odpovídá stavu, v jakém tento Nebytový prostor převzal. V případě potřeb oprav Nebytového prostoru, jeho příslušenství nebo jeho vybavení, je Nájemce povinen svým nákladem provádět takové opravy, které určuje *příloha č. 3* této smlouvy. V případě, že bude třeba oprav, které obstarává Pronajímatel, musí jej Nájemce o potřebě těchto oprav neprodleně písemně informovat a umožnit mu takové opravy provést. V opačném případě, je Nájemce odpovědný za škody způsobené tím, že taková oprava nemohla být provedena.
2. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat Nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.
3. V období posledních 3 měsíců trvání nájemního vztahu, příp. běží-li výpovědní lhůta, je Nájemce povinen umožnit prohlídku Nebytového prostoru případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti Pronajímatele nebo jeho zástupce. Pronajímatel a tito zájemci však těmito prohlídkami nesmí omezit nebo nikterak ohrozit činnost Nájemce v Nebytovém prostoru a musí zachovávat pokyny Nájemce týkající se příslušných bezpečnostních a hygienických předpisů vztahujících se na činnost Nájemce v Nebytovém prostoru.
4. Do 30 dní od podpisu této smlouvy se Nájemce zavazuje uzavřít na své náklady a svým jménem přiměřené pojištění pokrývající případnou Nájemcovu odpovědnost za poškození či zničení Nebytového prostoru. 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 svou 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.
5. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na 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 třetími osobami přítomnými v Nebytovém prostoru se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady.

6. Nájemce je povinen neznečišťovat Dům a jeho okolí a neskladovat v Domě a jeho okolí, mimo obvyklá místa k tomu určená (např. kontejnery na odpad v Domě), žádné předměty.
7. 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 zaměstnance Nájemce a třetí osoby, kterým Nájemce umožní přístup do Nebytového prostoru.
8. Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli písemně veškeré podstatné změny týkající se jeho osobních údajů, zejména změnu adresy jeho sídla, popř. osoby, která je oprávněná za Nájemce jednat, a to nejpozději do 7 kalendářních dnů poté, kdy tato změna nastane.
9. Nájemce je oprávněn umístit své sídlo na adresu Domu, v němž se Nebytový prostor nachází, pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Tento souhlas lze udělit pouze Nájemci, a to na dobu trvání nájemního vztahu založeného touto nájemní smlouvou. Nájemce je povinen změnit adresu sídla, je-li tato adresou Domu, a to jejím výmazem z obchodního, resp. živnostenského rejstříku do 30 dnů ode dne skončení nájmu Nebytového prostoru podle této smlouvy. V případě porušení této povinnosti ze strany Nájemce je Pronajímatel vedle požadavku na zjednání nápravy oprávněn uplatnit na Nájemci rovněž smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý byt i započatý týden prodlení se splněním této povinnosti. Za den splnění této povinnosti se považuje den, ke kterému byl proveden výmaz adresy Domu jako sídla, Nájemce z obchodního, resp. živnostenského rejstříku. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody ve výši přesahující smluvní pokutu.
10. Nájemce je povinen při provozování své činnosti v Nebytovém prostoru dodržovat mimo jiné veškeré povinnosti stanovené původcům odpadů platnou právní úpravou v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s odpady.
11. Smluvní strany si dohodly, že v případě skončení nájmu ze strany Pronajímatele, nemá Nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny podle ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
12. Nájemce upraví označení provozovny s respektem k hodnotám historického centra města. Nájemce se zavazuje vnější vzhled pronajatého nebytového prostoru včetně reklamních prvků zajistit v souladu s „Manuálem pro kultivovanou Prahu“, obsahující pravidla reklamního označování provozoven. Tento manuál je dostupný na internetové adrese <https://kultivovana.praha.eu/>.

C. Zákaz nežádoucích emisí

1. Nájemce nesmí svou činností v Nebytovém prostoru jakkoliv omezovat ostatní uživatele Domu a jeho okolí, ani rušit noční klid a veřejný pořádek v domě a v okolí (dobou nočního klidu se rozumí doba od 22:00 hodin do 6:00 hodin).
2. Nájemce není oprávněn zejména
 - (i) produkovat svou činností hluk a vibrace nad míru přiměřenou místu a času,
 - (ii) upozorňovat na svou provozovnu světelnou nebo akustickou reklamou mající zdroj v Nebytovém prostoru, ledaže ke každé jednotlivé činnosti tohoto druhu získá písemný souhlas pronajímatele,
 - (iii) produkovat svou činností emise pachu a prachu, který by nad míru obvyklou v místě Nebytového prostoru obtěžoval okolí.
3. Nájemce je povinen zajistit taková preventivní opatření, která budou dopředu garantovat, že svým povinnostem podle tohoto článku dostojí. Seznam těchto opatření je Nájemce povinen na vyžádání prezentovat Pronajímateli. Zároveň se Nájemce zavazuje tato opatření upravovat tak, aby obstála v každodenní praxi, přičemž je povinen přihlídnout i k doporučením Pronajímatele pokud tato jsou přiměřená a lze je po něm spravedlivě požadovat.

4. Nájemce je povinen dodržet provozní (otevírací) dobu v maximálním rozmezí od 6:00 hodin do 22:00 hodin a zároveň mimo tuto provozní dobu není Nájemce oprávněn užívat Nebytový prostor k pořádání soukromých akcí, které by mohly jakkoli právo na noční klid ohrozit.

D. Kontrola a sankce

1. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu Nebytového prostoru, a to po předchozím oznámení Nájemci a za jeho přítomnosti. Nájemce je povinen Pronajímateli kontrolu umožnit.
2. Nájemce se zavazuje za každé jednotlivé porušení povinností uvedených v části C. tohoto článku smlouvy uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/10 nájemného splatného v měsíci, kdy k porušení povinnosti došlo. Opakované porušení pak opravňuje Pronajímatele vypovědět tuto smlouvu okamžitě a bez výpovědní doby.
3. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci za každé jednotlivé porušení některé z povinností uvedených v části A. a B. tohoto článku smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (*slovy: pět tisíc korun českých*).

VI. DOBA TRVÁNÍ A MOŽNOSTI UKONČENÍ SMLOUVY

A. Doba nájmu

1. Nájem Nebytového prostoru se sjednává na dobu určitou
2. Tato smlouva může být ukončena pouze:
 - (i) na základě písemné dohody obou smluvních stran;
 - (ii) výpovědí některé smluvní strany; nebo
 - (iii) odstoupením jedné ze smluvních stran pro některý z důvodů uvedených výhradně v této smlouvě.

B. Výpověď

1. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
 - (i) Nájemce užívá Nebytový prostor v rozporu se smlouvou a tento rozpor neodstraní ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k jeho odstranění;
 - (ii) Nájemce je o více než 1 měsíc v prodlení se zaplacením nájemného, zálohy na služby, nedoplatku z vyúčtování záloh nebo smluvní pokuty udělené na základě této smlouvy a dlužnou částku Pronajímateli neuhradí ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k zaplacení;
 - (iii) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Nebytový prostor, přes písemné upozornění Pronajímatele hrubě porušují klid nebo porušují svou povinnost neznečišťovat Dům a jeho okolí a tohoto svého jednání se nezdrží ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele nebo nezjednájí přiměřenou náhradu;
 - (iv) bylo pravomocně rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež dlouhodobě brání užívání Nebytového prostoru;
 - (v) Nájemce přenechá Nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a toto své porušení smlouvy neodstraní ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k jeho odstranění;
 - (vi) Nájemce ztratí oprávnění k provozování činností, za jejichž účelem byl Nebytový prostor pronajat a tento nedostatek neodstraní ani ve lhůtě stanovené v písemné výzvě Pronajímatele k jeho odstranění;
 - (vii) Nájemce změnil v provozovně, umístěné v Nebytovém prostoru předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo Nebytový prostor užívá v rozporu se sjednaným účelem nájmu;

- (viii) Nájemce prodal část závodu třetí osobě a tato část se týká Nebytového prostoru, a to do 2 měsíců od okamžiku, kdy se o takové skutečnosti Pronajímatel dozvěděl;
- (ix) se Pronajímatel dozví, že se změnilly subjekty, které jsou vůči Nájemci v postavení osoby ovládající ve smyslu ustanovení § 74 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, a to do 30 dnů ode dne, kdy se o takové změně dozví.

2. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:

- (i) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Nebytový prostor pronajal;
- (ii) Nebytový prostor se stane bez zavinění Nájemce objektivně nezpůsobilý ke smlouvenému užívání;
- (iii) Pronajímatel i přes písemné upozornění Nájemce hrubě porušuje své povinnosti dohodnuté v této smlouvě.

3. Ve výpovědi musí být uveden její důvod.

4. V případě výpovědi některé smluvní strany skončí nájem Nebytového prostoru uplynutím výpovědní lhůty, přičemž výpovědní lhůta činí pro obě smluvní strany 3 měsíce a začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Pouze v případě, že je nájemní smlouva vypovídána z důvodu uvedeného v čl. VI. část B odst. 1 bod (i), čl. VI. část B odst. 1 bod (ii), čl. VI. část B. odst. 1 bod (viii) nebo čl. VI. část B odst. 2 bod (ii) této smlouvy, je výpovědní lhůta 1 měsíc.

C. Odstoupení

1. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit pouze v případě, že

- (i) nedojde ve stanoveném termínu k fyzickému převzetí Nebytového prostoru ze strany Nájemce
- (ii) Nájemce provede v Nebytovém prostoru stavební změny v rozporu s článkem IV. této smlouvy
- (iii) Nájemce odvolá zmocnění dle čl. VI. část D odst. 2 této smlouvy.

2. Účinky odstoupení dle této části smlouvy nastávají dnem doručení písemného a odůvodněného oznámení o odstoupení od smlouvy Nájemci.

D. Vyklizení a předání Nebytového prostoru

1. Ke dni skončení nájmu Nebytového prostoru je Nájemce povinen předat vyklizený Nebytový prostor Pronajímateli v řádném stavu pouze s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání Nebytového prostoru bude sepsán předávací protokol.

2. Pokud Nájemce po skončení nájemního vztahu řádně nepředá vyklizený Nebytový prostor Pronajímateli do 10 dnů od 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 5 dnů po dni, kdy byla výzva k vyklizení předána k poštovní přepravě za účelem jejího doručení Nájemci). Pokud Nájemce ani v tomto náhradním termínu Nebytový prostor sám nevyklidí a řádně Pronajímateli nepředá, je Pronajímatel Nájemcem zmocněn Nebytový prostor sám vyklidit a movité věci Nájemce umístit po dobu minimálně 30 dnů v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady Nájemce. S tímto výše uvedeným postupem Nájemce výslovně souhlasí a Pronajímatele za těchto okolností k vyklizení zmocňuje, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Výpověď tohoto zmocnění je důvodem pro okamžité odstoupení Pronajímatele od této smlouvy. Pronajímatel je povinen Nájemci oznámit, kde byly jeho věci uskladněny a určit vhodnou lhůtu pro jejich vyzvednutí.

3. V případě, že si Nájemce uskladněné věci nevyzvedne v určené lhůtě, je Pronajímatel bez dalšího oprávněn tyto věci vhodným způsobem prodat.

4. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a řádným předáním Nebytového prostoru Pronajímateli uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (*slovy: pět tisíc korun českých*) za každý byt i započatý den prodlení s vyklizením a předáním Nebytového prostoru Pronajímateli. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody nebo vydání náhrady bezdůvodného obohacení.

VII. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Osobou pověřenou k provádění kontrol plnění jednotlivých ustanovení smlouvy ze strany Pronajímatele je pracovník odboru technické a majetkové správy Úřadu městské části Praha 1, tel. 221 097 548 nebo 221 097 549.
2. 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 datové schránky ve smyslu zákona č. 300/2008 Sb., nemá-li smluvní strana tuto datovou schránku, pak na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí změnu adresy sídla. Nájemci se kromě toho může doručovat i do jeho provozovny, umístěné v předmětu nájmu, k rukám odpovědného zástupce (§ 11 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů). Nevyzvedne-li si Nájemce zásilku, nebo nepodaří-li se mu zásilku doručit na adresu tak, jak je shora uvedeno, považuje se den vrácení zásilky odesílateli za den, kdy byla Nájemci doručena.
3. Pokud je v této smlouvě dohodnuto, že některá povinnost nebo uplatnění práva vyžaduje písemnou formu, je taková forma dodržena i v případě, že bude provedena elektronicky a bude možné její doručení prokázat.
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 1, která může být 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 ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a udělují svolení k jejich zveřejnění v centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 1 bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné, neúčinné anebo nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná, účinná a vymahatelná. Smluvní strany se zavazují nahradit takové neplatné, neúčinné anebo nevymahatelné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným, účinným a vymahatelným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu původního neplatného, neúčinného anebo nevymahatelného ustanovení, a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.
6. Součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
 - Příloha č. 1: Půdorysný plán předmětu nájmu*
 - Přílohy č. 2: Plnění spojená s nájmem a způsob jejich úhrady*
 - Příloha č. 3: Údržba a opravy Nebytového prostoru*
 - Příloha č. 4: Potvrzení o uveřejnění v registru smluv – volná příloha*
7. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, provede Pronajímatel.
8. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem této smlouvy oběma smluvními stranami a účinností dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž jeden stejnopis obdrží Nájemce a jeden Pronajímatel.
10. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že byla sepsána na základě jejich svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že proti ní nemají námitek, což stvrzují níže svými vlastnoručnými podpisy.

Osvědčující doložka

Tímto se osvědčuje v souladu s ustanovením § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, že záměr pronajmout Nebytový prostor specifikovaný v čl. I. odst. 1 bod iii této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městské části Praha 1 od Rovněž se osvědčuje, že návrh na uzavření této nájemní smlouvy byl projednán a schválen Radou městské části Praha 1 dne

V Praze dne:

V Praze dne:

.....
Městská část Praha 1
Ing. Petr Hejma, starosta
Pronajímatel

.....

Nájemce