



Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

**Městská část Praha 7, se sídlem nábf. Kpt. Jaroše 1000, Praha 7**

**IČ: 00063754**

**zastoupená: radní Bc. Marcelou Justovou**

**Bank. spojení:** [REDACTED]

na straně jedné (dále jen "pronajímatel")

a

**MAX DALLEN s.r.o.**

sídlo společnosti: Veletržní 19, 170 00 Praha 7

**IČ: 26208580**

**zastoupená jednatelem: Ing. Daliborem Bubeníčkem,** [REDACTED]

na straně druhé (dále jen "nájemce")

v souladu se zák. č. 116/1990 Sb., v platném znění (dále jen "zákon") a na

základě usnesení Rady Městské části Praha 7 č. **0013/10-R**, ze dne **05.01.2010**

následující

## **SMLOUVU**

### **O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

**Č. 847 / 10**

#### **I.**

Pronajímateli byla na základě zák.č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze a na základě Statutu hl.m. Prahy svěřena nemovitost:

**č.p.462 , katastrální území Holešovice Praha 7, ul. Milady Horákové č.22.**

Na základě uvedeného zákona a Statutu hl.m. Prahy je pronajímatel oprávněn s nemovitostí nakládat, tj. rovněž ji nebo její část pronajímat.

#### **II.**

##### **Předmět a účel nájmu**

**1) Pronajímatel pronajímá nájemci ve výše uvedené nemovitosti nebytové prostory v přízemí a suterénu domu o celkové rozloze 127.3m<sup>2</sup>.**

Pronajímatel uvedené nebytové prostory pronajímá za účelem - **restaurace** tak, jak jsou určeny v archivní dokumentaci uložené u odboru výstavby Úřadu MČ Praha 7.

Vybavení a technický stav nebytového prostoru jsou blíže specifikovány v protokolu o předání a převzetí nebytového prostoru, který je přílohou č.1 a nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce zároveň podpisem této smlouvy prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, je mu znám jeho stav popsáný v příloze č. 1 této smlouvy a tento stav mu vyhovuje a v tomto stavu předmět nájmu přijímá.

**2) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajmát nebytový prostor dále podnajímat.**

## I.

## Nájemné

1) Nájemné se sjednává dohodou a činí:

za 1 m<sup>2</sup>/rok **3.770,- Kč**

slovy: třítisícisedmsetdesát

za celkovou plochu **127.3m<sup>2</sup> /rok 479.921,-Kč**

slovy: čtyřístasedmsetdesátdevět tisíc devět set dvacet jedná korun českých

za celkovou plochu **127.3m<sup>2</sup> /měsíc 39.993,-Kč**

slovy: třicetdevět tisíc devět set devadesát tři korun české

Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné v souladu s mírou inflace publikované Českým statistickým úřadem, s tím, že za základ bude považována výše nájemného ke dni podpisu této smlouvy, nebo ke dni posledního zvýšení nájemného. Zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn provést vždy od prvního dne II. čtvrtletí běžného kalendářního roku. Zvýšení nájemného a způsob jeho výpočtu bude nájemci sdělen písemně.

2) Nájemné a zálohy na úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem (el. energie společných prostor objektu, vodné a stočné, úklid společných prostor domu, příp. jiné služby) jsou splatné měsíčně předem bezhotovostním převodem, a to vždy do 15. dne příslušného měsíce na účet správce pověřeného pronajímatelem na číslo účtu: [REDAKCE] dle výpočtového listu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a je její nedílnou součástí. Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohu na úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem ode dne účinnosti smlouvy.

3) Cenu za odběr elektrické energie a plynu v pronajatých prostorech bude nájemce hradit přímo těm subjektům, jež tyto služby poskytují k tíži vlastních nákladů. Pronajímatel je povinen (prostřednictvím správce) skutečné náklady za ceny služeb nájemci každoročně vyúčtovat a provést vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků vždy do 60 dnů ode dne doručení vyúčtování dodavatelem služeb. Na požádání nájemce mu budou správcem objektu předloženy potřebné doklady.

4) Nájemce bere tímto na vědomí, že nájemné, jakož i ceny za služby, bude hradit pronajímateli prostřednictvím správce. Pro tento účel budou nájemci pronajímatelem písemně sděleny o správci veškeré potřebné údaje.

5) Pokud je nájemce v prodlení s úhradou nájemného, záloh na služby poskytované s užíváním předmětu nájmu či vyúčtování služeb po dobu delší než jeden měsíc, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Tato pokuta je splatná bez předchozí výzvy pronajímatele.

6) Nájemce je povinen při podpisu této smlouvy prokázat složení částky rovnající se trojnásobku měsíčního nájemného uvedeného v článku III. odst. 1, tj. **119.979,- Kč** na účet pronajímatele, číslo účtu: [REDAKCE] jako kauci, která bude vyúčtována při skončení nájemního vztahu.

Pronajímatel je oprávněn započíst si tuto částku pouze k vyrovnání splatných neuhrazených závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy, tj. na úhradu dlužného nájemného a služeb, na úhradu majetkových sankcí při neplacení nájemného a úhrad za služby nebo při nevyklizení předmětu nájmu, popřípadě na náhradu škod způsobených nájemcem na pronajatém nebytovém prostoru nebo objektu, v němž se nebytový prostor nachází.

V případě použití kauce ze strany pronajímatele se nájemce zavazuje doplnit složenou kauci do výše uvedené v článku III. odst. 6 této smlouvy, a to ve lhůtě jednoho měsíce od doručení písemného oznámení pronajímatele o použití složené kauce či její části.

## I.

**Nájemné**

1.) Nájemné se sjednává dohodou a činí:

za 1 m<sup>2</sup>/rok **3.770,- Kč**

slovy: třítisíc sedm set sedmdesát

za celkovou plochu **127.3m<sup>2</sup> /rok 479.921,-Kč**

slovy: čtyřístasedm set devět tisíc devět set dvacet jednorunčeských

za celkovou plochu **127.3m<sup>2</sup> /měsíc 39.993,-Kč**

slovy: třicet devět tisíc devět set devadesát třikoroných českých

Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné v souladu s mírou inflace publikované Českým statistickým úřadem, s tím, že za základ bude považována výše nájemného ke dni podpisu této smlouvy, nebo ke dni posledního zvýšení nájemného. Zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn provést vždy od prvního dne II. čtvrtletí běžného kalendářního roku. Zvýšení nájemného a způsob jeho výpočtu bude nájemci sdělen písemně.

2) Nájemné a zálohy na úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem (el. energie společných prostor objektu, vodné a stočné, úklid společných prostor domu, příp. jiné služby) jsou splatné měsíčně předem bezhotovostním převodem, a to vždy do 15. dne příslušného měsíce na účet správce pověřeného pronajímatelem na číslo účtu: [REDAKCE] dle výpočtového listu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a je její nedílnou součástí. Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohu na úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem ode dne účinnosti smlouvy.

3) Cenu za odběr elektrické energie a plynu v pronajatých prostorech bude nájemce hradit přímo těm subjektům, jež tyto služby poskytují k tíži vlastních nákladů. Pronajímatel je povinen (prostřednictvím správce) skutečné náklady za ceny služeb nájemci každoročně vyúčtovat a provést vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků vždy do 60 dnů ode dne doručení vyúčtování dodavatelem služeb. Na požádání nájemce mu budou správcem objektu předloženy potřebné doklady.

4) Nájemce bere tímto na vědomí, že nájemné, jakož i ceny za služby, bude hradit pronajímateli prostřednictvím správce. Pro tento účel budou nájemci pronajímatelem písemně sděleny o správci veškeré potřebné údaje.

5) Pokud je nájemce v prodlení s úhradou nájemného, záloh na služby poskytované s užíváním předmětu nájmu či vyúčtování služeb po dobu delší než jeden měsíc, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Tato pokuta je splatná bez předchozí výzvy pronajímatele.

6) Nájemce je povinen při podpisu této smlouvy prokázat složení částky rovnající se trojnásobku měsíčního nájemného uvedeného v článku III. odst. 1, tj. **119.979,- Kč** na účet pronajímatele, číslo účtu: [REDAKCE] jako kauci, která bude vyúčtována při skončení nájemního vztahu.

Pronajímatel je oprávněn započíst si tuto částku pouze k vyrovnání splatných neuhrazených závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy, tj. na úhradu dlužného nájemného a služeb, na úhradu majetkových sankcí při neplacení nájemného a úhrad za služby nebo při nevyklizení předmětu nájmu, popřípadě na náhradu škod způsobených nájemcem na pronajatém nebytovém prostoru nebo objektu, v němž se nebytový prostor nachází.

V případě použití kauce ze strany pronajímatele se nájemce zavazuje doplnit složenou kauci do výše uvedené v článku III. odst. 6 této smlouvy, a to ve lhůtě jednoho měsíce od doručení písemného oznámení pronajímatele o použití složené kauce či její části.

Pronajímatel se zavazuje, že složená kauce bude nájemci vrácena po skončení nájmu výpovědí nebo dohodou, a to ve lhůtě 15 dnů ode dne převzetí vyklizeného a protokolárně předaného nebytového prostoru.

Úroky ze složené kauce, připsané peněžním ústavem, budou zúčtovány ve prospěch nájemce na [REDACTED] vždy do 31.03. běžného kalendářního roku.

#### IV.

##### Doba nájmu

Nájemní poměr se uzavírá na dobu **neurčitou**.

#### V.

##### Všeobecná ujednání

- 1) Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady běžnou údržbu.
- 2) Nájemce je povinen provádět na své náklady opravy nebytového prostoru, jejichž potřeba vznikne bez zavinění pronajímatele.
- 3) Pokud opravy či úpravy v pronajatých prostorách z důvodů vzniklých na straně pronajímatele prokazatelně omezí či znemožní činnost nájemce v těchto prostorách, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného.

4) Nájemce bere na vědomí, že v souladu s ustanovením § 667 OZ pro stavební úpravy, opravy či jiné investice vložené do nebytového prostoru (dále jen „investice“), je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. Žádost o povolení uvažované investice nájemce předkládá prostřednictvím OMA Majetkové komisi (dále jen „MK“). O předložené žádosti o povolení uvažované investice, která musí obsahovat projektovou dokumentaci a předběžný rozpočet, rozhodne Rada MČ Praha 7.

V případě, že se v průběhu realizace schválené investice změní podmínky, za kterých byl souhlas udělen (např. zvýší se náklady, změní se projekt), je nájemce povinen požádat o schválení této změny.

V souvislosti s těmito investicemi bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda, zejména o poměru finančního zatížení obou smluvních stran.

Úhradu nákladů spojených s investicí může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel ve výše uvedené dohodě písemně zavázal. Dal-li pronajímatel souhlas s investicí, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. Výše této protihodnoty bude stanovena znaleckým posudkem, zpracovaným dle v té době platných právních předpisů soudním znalcem, kterého zvolí pronajímatel.

Provede-li nájemce změny na věci bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak. Hrozí-li v důsledku prováděných změn na věci pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

5) Nájemce je povinen v pronajatých prostorách dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany a bezpečnosti apod.).

6) Strany se dohodly, že nájemce s předchozím písemným souhlasem pronajímatele uplatní v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., ustanovením § 24 a § 28 odst. 3 odpisy technického zhodnocení písemným souhlasem pronajímatele pronajatého hmotného majetku, které provede na vlastní náklady.

V této souvislosti se nájemce zavazuje do 14 dnů po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí předložit pronajímateli písemnou zprávu o finanční výši (celkové hodnotě) provedeného zhodnocení a dále se zavazuje předložit pronajímateli originály výdajových dokladů s tímto spojených, na požádání pronajímatele pak vydat fotokopie těchto dokladů.

Nájemce se dále zavazuje po zániku nájemního poměru pronajímateli písemně sdělit výši uplatněných odpisů a zůstatkovou cenu technického zhodnocení pronajatého hmotného majetku.

**VI.****Zánik nájmu**

- 1) Nájemní poměr zaniká:
  - písemnou dohodou
  - písemnou výpovědí
- 2) Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna vypovědět tuto smlouvu písemně bez udání důvodu v souladu s ustanovením § 10 zákona č. 116/1990 Sb.
- 3) Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
- 4) Do pěti dnů po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli prostřednictvím správce nemovitosti ve stavu způsobilém k dalšímu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení na základě písemného předávacího protokolu.
- 5) Za každý den prodlení s vyklizením podle předchozího bodu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2500,- Kč (slovy: dvatisícepětsetkorunčeských) bezhotovostním převodem na výše uvedený účet pronajímatele.

Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody.

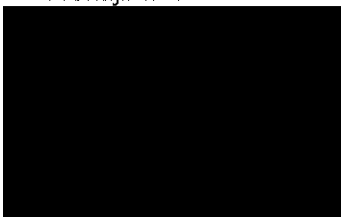
**VII. Závěrečná ustanovení**

- 1) Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran zákonem č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Tato smlouva může být měněna pouze písemným dodatkem, odsouhlaseným oběma smluvními stranami.
- 3) Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s tím, že pronajímatel obdrží po dvou vyhotoveních, správní firma a nájemce po jednom vyhotovení.
- 4) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž nabyla platnosti.
- 5) Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor.
- 6) Pronajímatel prohlašuje, že předmětné prostory nejsou pojištěné v rámci pojistky celé nemovitosti. Nájemce se zavazuje pojistit si své věci umístěné v pronajatých prostorách.
- 7) Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

22.04.2010

V Praze dne .....

Pronajímatel:



Nájemce:



Ověřujeme, že byly splněny podmínky platnosti tohoto právního úkonu MČP 7 podle § 43 zák. č. 131/2000 Sb.

Ověřovatelé

1.

2.

