

Níže uvedene 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: Mgr. Terezií Radoměřskou, starostkou

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

a

Název: **COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o.**
IČ: 62915797
Datová schránka: r4wv97h
Sídlo: Na Poříčí 1042/16, Praha 1, PSČ 110 00
Zastoupená: Janem Mužátkem, jednatelem

(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 č. 2022/1154

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 dům č.p. 1042, k. ú. Nové Město, **Na Poříčí 16**, Praha 1 (dále jen „*Dům*“);
- (iii) v Domě se v 1. podzemním a v 1. a 2. nadzemním podlaží nachází prostor sloužící podnikání o výměře cca 728,5 m², který je dle kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaného odborem výstavby Úřadu městské části Praha 1 dne 12.08.2011 pod č.j. S UMCP1/088135/2011/VÝS-Ki-2/1042 určen k provozování pizzerie (dále jen „*Nebytový prostor*“). Nebytový prostor je vyznačen v 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. UR22_1237 ze dne 11.10.2022;
- (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 oprávněný provozovat v předmětu nájmu činnost dle účelu sjednaného v této smlouvě. Předmětem jeho podnikání v této provozovně bude: hostinská činnost, prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin. 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 **hostinská činnost, kavárna, pizzerie, vinotéka** 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 prohlašuje, že je mu stav Nebytového prostoru znám, neboť jej v současné době užívá bez právního důvodu (účinnost Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 2016/0969 ze dne 16.11.2016, ve znění pozdějších dodatků, skončila uplynutím výpovědní doby dne 01.08.2022).

III. PLATEBNÍ PODMÍNKY

A. Nájemné

1. Nájemné za užívání Nebytového prostoru činí **170.468 Kč** (*slovy: jedno sto sedmdesát tisíc čtyři sta šedesát osm korun českých*) bez DPH za každý kalendářní měsíc (dále jen „nájemné“).
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 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 uhrazených 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 Pronajímateli.

C. Splatnost a způsob plnění

1. Nájemné a zálohy na úhradu nákladů na služby hradí Nájemce ode dne účinnosti této smlouvy.
2. Nájemné se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, který předchází kalendářnímu měsíci, za který se nájemné a zálohy na úhradu nákladů za služby platí. Zálohy na úhradu nákladů na služby se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který se zálohy na služby platí. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou odpovídající peněžní prostředky připsány na bankovní účty, a to následovně:
 - a) nájemné na účet Pronajímatele číslo [REDACTED]
 - b) zálohy na úhradu nákladů na služby na účet správce domu číslo [REDACTED]
3. 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 Pronajímateli 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.
4. Nájemce a Pronajímatel se dohodli, že peněžní prostředky zaslané Nájemcem na bankovní účty uvedené v odst. 2 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. Pronajímatel tímto potvrzuje, že Nájemce složil peněžní prostředky ve výši 495.012 Kč jakožto záruku za dodržení podmínek nájemní smlouvy číslo 2016/0969 a dne 31.10.2022 na účet číslo [REDACTED] peněžní prostředky ve výši 16.392 Kč, tj. celkem **511.404 Kč** (slovy: *pět set jedenáct tisíc čtyři sta čtyři koruny české*) odpovídající trojnásobku měsíční platby nájemného (dále jen „kauce“). Smluvní strany se dohodly, že tyto peněžní prostředky budou použity pro potřeby této nájemní smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel 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 Pronajímatel oprávněn uspokojit tuto svou splatnou pohledávku z této kauce. O této skutečnosti vystaví Pronajímatel 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. Pronajímatel 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 Pronajímateli.
6. Nájemce souhlasí, aby případné úroky, které poplynou Pronajímateli 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. částí A., 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, nenastane 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 smlouvu 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. Užívání Nebytového prostoru

1. Nájemce je povinen udržovat Nebytový prostor v řádném technickém stavu. 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 doba, 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/>.

B. 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 dobu v maximálním rozmezí od 6:00 hodin do 24:00 hodin. Pronajímatel má právo jednostranně písemným oznámením bez uvedení důvodu omezit provozní (otevírací) dobu do 22:00 hodin, a to ode dne následujícího po doručení oznámení o omezení provozní (otevírací) doby Nájemci. Nedodržování provozní (otevírací) doby Nájemcem může být důvodem k ukončení této smlouvy výpovědí ze strany Pronajímatele. Mimo tuto provozní dobu není Nájemce oprávněn užívat Nebytový prostor k pořádání soukromých akcí, které by ustanovení o provozní době obcházely.

C. 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 B. 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. 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 do 30.06.2027.**
2. Tato smlouva může být předčasně 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 změnila 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 smluvenému 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 doby, přičemž výpovědní doba 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 (ii), čl. VI. část B. odst. 1 bod (viii) nebo čl. VI. část B odst. 2 bod (ii) této smlouvy, je výpovědní doba 1 měsíc.

C. Odstoupení

1. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit pouze v případě, že
 - (i) Nájemce provede v Nebytovém prostoru stavební změny v rozporu s článkem IV. této smlouvy.
 - (ii) 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. ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ

1. Smluvní strany shodně konstatují, že Nájemce v období od 02.08.2022 do dne účinnosti této smlouvy užíval Nebytový prostor bez právního důvodu, neboť účinnost Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 2016/0969 ze dne 16.11.2016, ve znění pozdějších dodatků, skončila uplynutím výpovědní doby dne 01.08.2022.
2. Nájemce je povinen za období užívání Nebytového prostoru bez právního důvodu uhradit Pronajímateli částku ve výši nájemného a záloh na úhradu nákladů na služby sjednaných ve Smlouvě o nájmu nebytových prostor číslo 2016/0969.

VIII. 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., nemají-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: Plán předmětu nájmu*
 - Příloha 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 smlouvy oběma smluvními stranami a účinnosti 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 vlastnoručními podpisy.

Osvědčující doložka

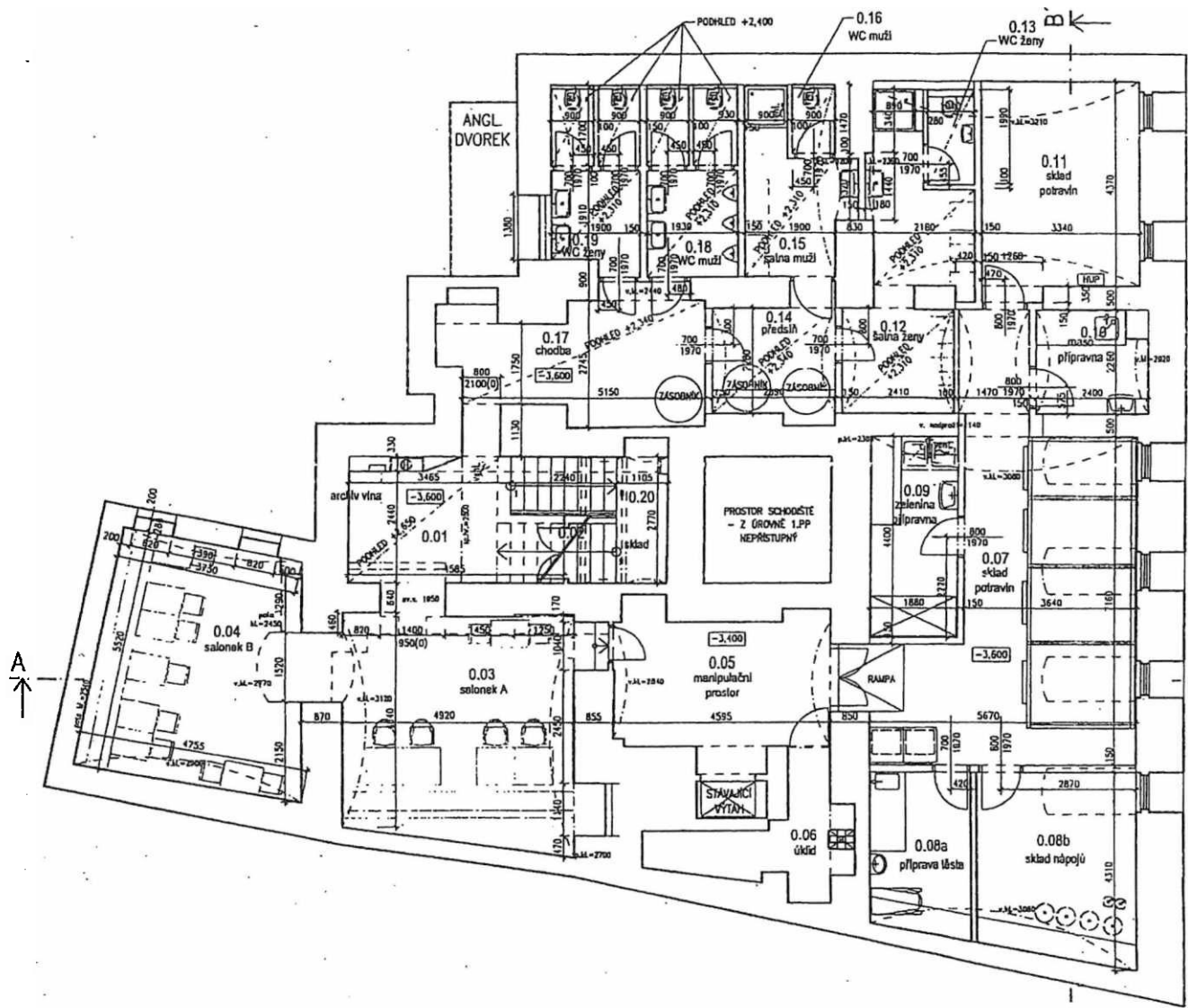
Tímto se osvědčuje v souladu s ustanovením § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, že záměr pronajmout Nebytový prostor specifikovaný v čl. I. odst. 1 bod iii této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městské části Praha 1 od 08.09.2022 do 23.09.2022. Rovněž se osvědčuje, že návrh na uzavření této nájemní smlouvy byl projednán a schválen Radou městské části Praha 1 dne 11.10.2022, usnesením č. UR22_1237.

V Praze dne: 23 -11- 2022

V Praze dne: 1. 12. 2022

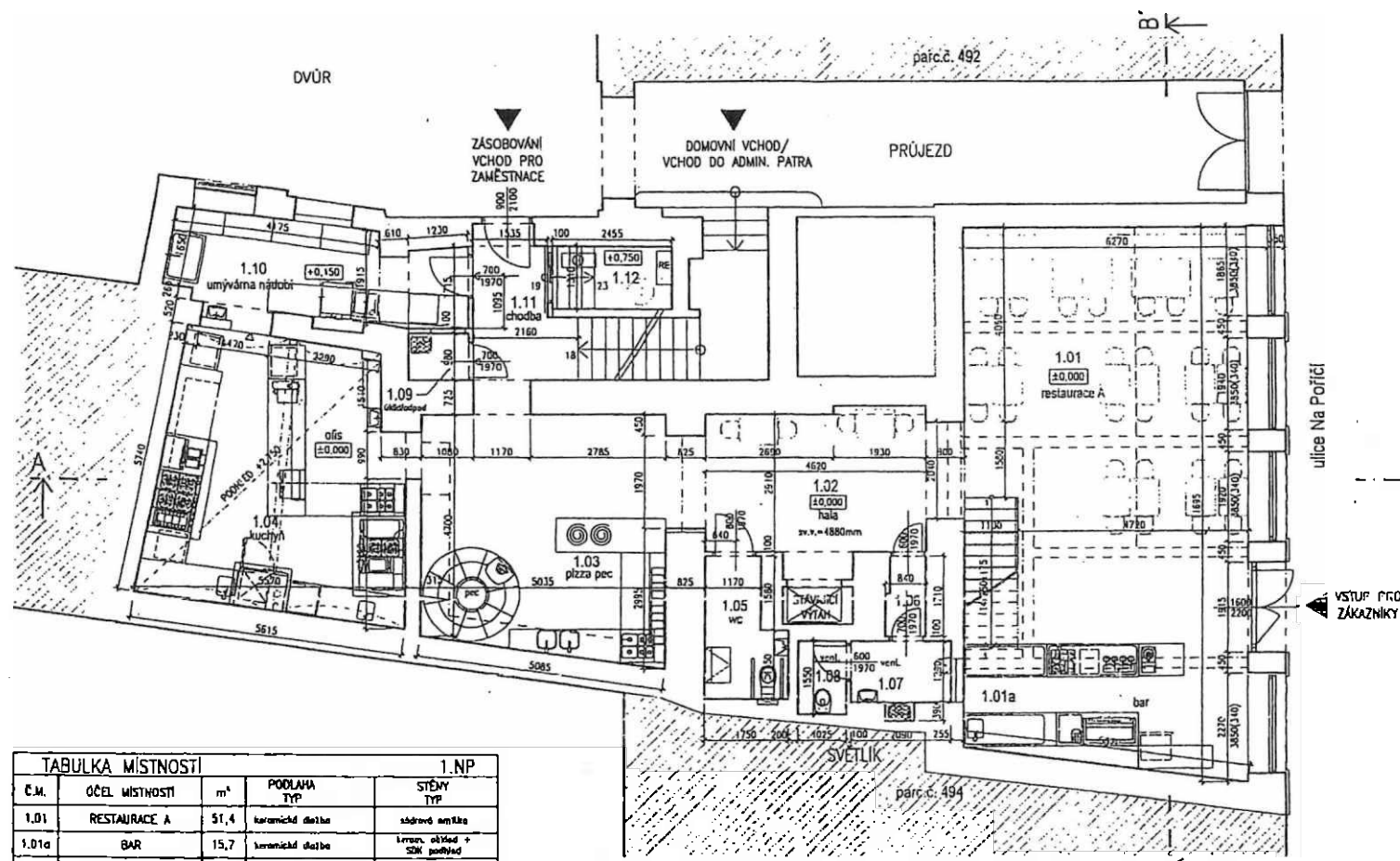
Městská část Praha
Mgr. Terezie Radoměřská,
Pronajímatel

COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o.
Jan Mužátko, jednatel
Nájemce



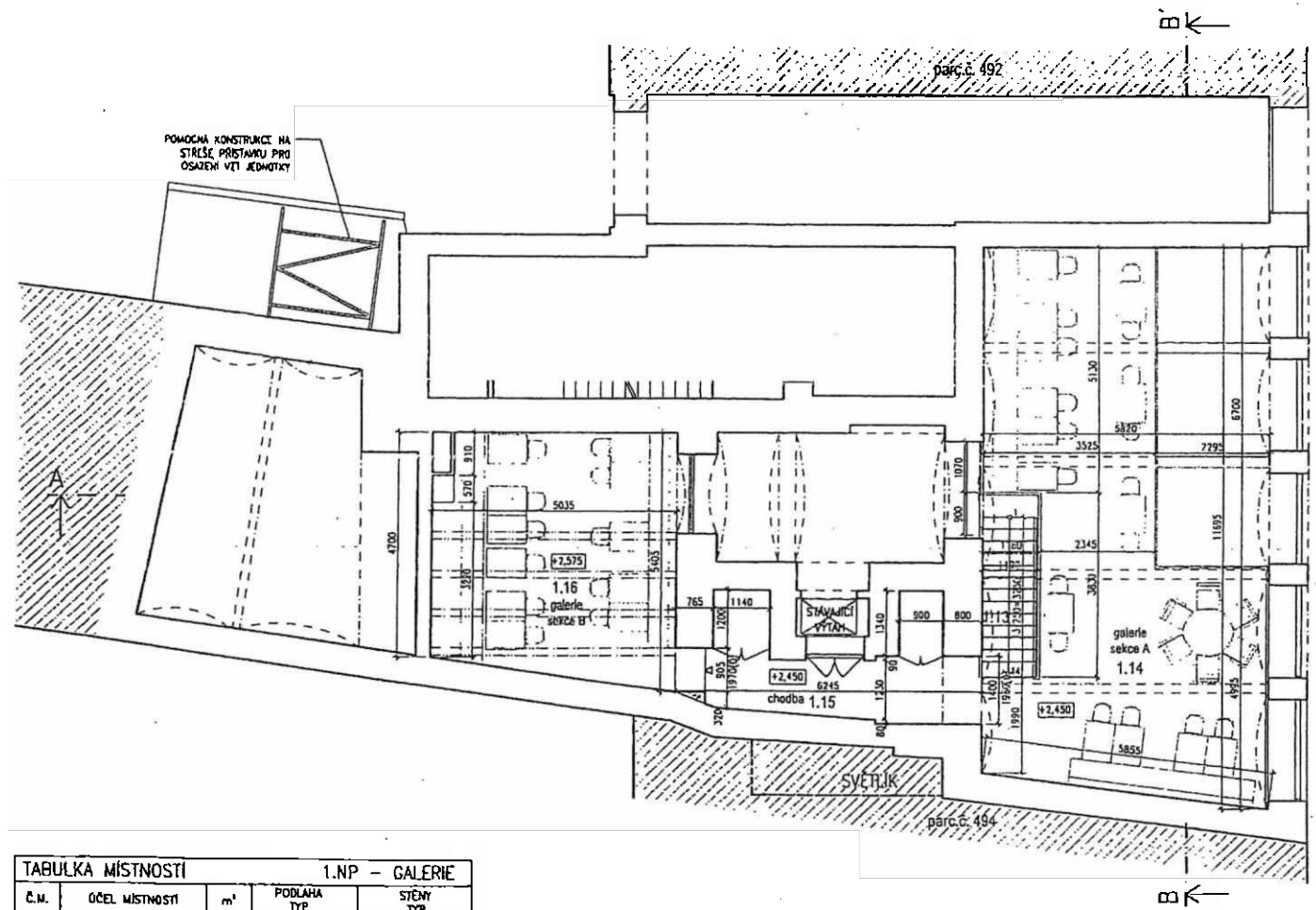
TABULKA MÍSTNOSTI			1.PP
Č.M.	ÚČEL MÍSTNOSTI	m ²	PODLAHA
0.01	ARCHIV VINA	10,2	sklad práva ob. sušený
0.02	SKLAD	3,1	keramická dlažba
0.03	SALÓNEK A	26,1	sklad práva ob. sušený
0.04	SALÓNEK B	23,2	sklad práva ob. sušený
0.05	MANIPULAČNÍ PROSTOR	13,2	keramická dlažba
0.06	OKLAD	0,8	keramická dlažba
0.07	SKLAD POTRAVIN	36,3	keramická dlažba
0.08a	PŘÍPRAVA TĚSTA	7,5	keramická dlažba
0.08b	SKLAD NÁPOJŮ	13,5	keramická dlažba
0.09	PŘÍPRAVA ZELENINY	8,3	keramická dlažba
0.10	PŘÍPRAVA MASA	5,1	keramická dlažba
0.11	SKLAD POTRAVIN	15,0	keramická dlažba
0.12	SÁHNA ŽENY	12,8	keramická dlažba
0.13	WC ŽENY	1,9	keramická dlažba
0.14	PŘEDSÍŇ	6,7	keramická dlažba
0.15	SÁHNA MUŽI	2,2	keramická dlažba
0.16	WC MUŽI	1,3	keramická dlažba
0.17	CHODBA / KOTELNA	14,7	keramická dlažba
0.18	WC MUŽI	7,5	keramická dlažba
0.19	WC ŽENY	6,9	keramická dlažba
0.20	SCHODIŠTĚ	9,2	keramická dlažba

Vyšetro
 úřadem výstavby ÚMČ P1
 při koleždačské stavbě
 dne 12. 8. 2011
 č.j. výsk. 088/135/2011-Ú-2/1042



TABULKA MÍSTNOSTI		1.NP		
Č.M.	ČEJ MÍSTNOSTI	m ²	PODLAHA TYP	STĚNY TYP
1.01	RESTAURACE A	51,4	keramická dlažba	sádkové omítky
1.01a	BAR	15,7	keramická dlažba	keram. obklad + SZK podhled
1.02	CHODBA	18,0	keramická dlažba	sádkové omítky
1.03	PIZZA PEC	25,5	keramická dlažba	sádkové omítky
1.04	KUCHYŇE/OFIS	28,1	keramická dlažba	keram. obklad + sádkové omítky
1.05	WC-os.handicap.	4,4	keramická dlažba	keram. obklad + sádkové omítky
1.06	PŘEDSÍN WC	1,4	keramická dlažba	keram. obklad + sádkové omítky + SZK podh.
1.07	WC - MUŽI	2,9	keramická dlažba	keram. obklad + sádkové omítky
1.08	WC - MUŽI	1,6	keramická dlažba	keram. obklad + sádkové omítky
1.09	SKLID/ODPAD	1,2	keramická dlažba	keram. obklad + sádkové omítky
1.10	UMÝVÁRNA NÁDOBI	12,0	keramická dlažba	keram. obklad + sádkové omítky
1.11	CHODBA	6,5	keramická dlažba	keram. obklad + sádkové omítky
1.12	TECH. MÍSTNOST	3,2	keramická dlažba	celá stěna nebo sádkové omítky

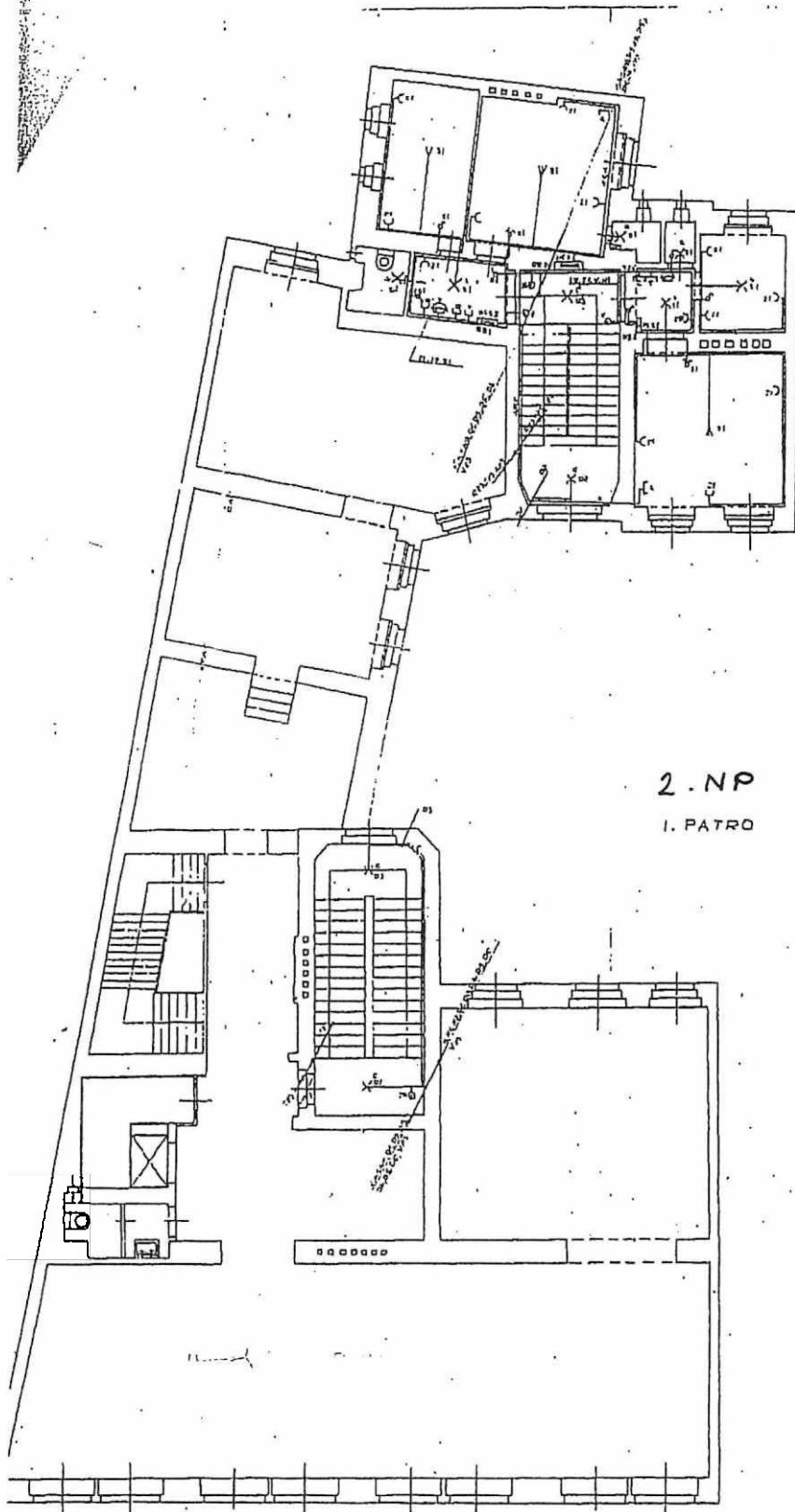
UVEDENO
 odborem výstavby ÚMČ P1
 při kolaudační stavbě
 dne 12.8.2011
 Č.j. výř. 088/135/2011-10 - 6/1042



TABUĽKA MÍSTNOSTÍ		1.NP - GALERIE		
č.m.	ÚČEL MÍSTNOSTI	m ²	PODLAHA TYP	STĚNY TYP
1.13	SCHODIŠTĚ	3,6	dřevěná prkna duh malovaný	zdivoké omítka
1.14	RESTAURACE GALERIE - SEKCE - A	16,1	opukové prkna duh malovaný	zdivoké omítka
1.15	CHODBA	7,8	dřevěná prkna duh malovaný	zdivoké omítka
1.16	RESTAURACE GALERIE - SEKCE - B	25,0	dřevěná prkna duh malovaný	zdivoké omítka

0 4 2 0 0 0
 odborem výstavby ÚMČ P1,
 při kolaudaci stavby
 dne 11. 8. 2011
 S. J. Václav (1388135) 2011-08-11-211042

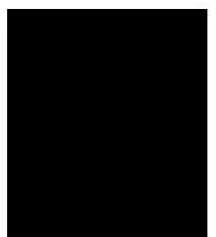
Příloha č. 1



2. NP
1. PATRO

Handwritten notes:
 1.11
 1.11
 1.11

	PRŮMYSLOVÁ ÚSTŘEDNA DESIGNU PRŮMYSLOVÉHO ÚSTŘEDÍ PRAHA	PRŮMYSLOVÁ ÚSTŘEDNA DESIGNU PRŮMYSLOVÉHO ÚSTŘEDÍ PRAHA
	PRŮMYSLOVÁ ÚSTŘEDNA DESIGNU PRŮMYSLOVÉHO ÚSTŘEDÍ PRAHA	PRŮMYSLOVÁ ÚSTŘEDNA DESIGNU PRŮMYSLOVÉHO ÚSTŘEDÍ PRAHA
PRŮMYSLOVÁ ÚSTŘEDNA DESIGNU PRŮMYSLOVÉHO ÚSTŘEDÍ PRAHA	PRŮMYSLOVÁ ÚSTŘEDNA DESIGNU PRŮMYSLOVÉHO ÚSTŘEDÍ PRAHA	PRŮMYSLOVÁ ÚSTŘEDNA DESIGNU PRŮMYSLOVÉHO ÚSTŘEDÍ PRAHA
PRŮMYSLOVÁ ÚSTŘEDNA DESIGNU PRŮMYSLOVÉHO ÚSTŘEDÍ PRAHA	PRŮMYSLOVÁ ÚSTŘEDNA DESIGNU PRŮMYSLOVÉHO ÚSTŘEDÍ PRAHA	PRŮMYSLOVÁ ÚSTŘEDNA DESIGNU PRŮMYSLOVÉHO ÚSTŘEDÍ PRAHA



Plnění poskytovaná spolu s nájmem nebytového prostoru

I. Výčet plnění poskytovaných spolu s nájmem nebytového prostoru (služby)

1. Pronajímatel v souladu s částí B čl. III nájemní smlouvy stanovuje tyto zálohy za úhradu plnění poskytovaných spolu s nájmem:

Druh plnění	Měsíční záloha sjednaná při podpisu smlouvy
Vodné a stočné	24 880,- Kč
Vytápění	20 000,- Kč
Dodávka teplé užitkové vody	0,- Kč
Úklid společných prostor domu	350,- Kč
Odvoz tuhého domovního odpadu	0,- Kč
Provoz Výtahu	0,- Kč
Dodávka elektrické energie ve společných prostorách domu	500,- Kč
Kontrola a čištění komínů	0,- Kč
Společná TV a rozhlasová anténa	0,- Kč
Celkem záloha za služby:	45 730,- Kč

II. Pravidla pro rozúčtování služeb

1. Pronajímatel pro rozúčtování použije cenu služby sjednanou s dodavatelem služby, maximálně však cenu obvyklou v místě a čase plnění zjištěnou podle jiného právního předpisu.
2. Ceny služeb se rozúčtují na jednotlivé nájemce podle obecně závazného předpisu a v souladu s metodikou používanou Společenstvím vlastníků jednotek pokud v domě vzniklo. Ceny služeb, pro které není způsob rozúčtování takto stanoven, se rozúčtují na základě dohody mezi pronajímatelem a dvoutřetinovou většinou nájemců v domě. Nedojde-li k dohodě, rozúčtují se ceny služeb podle podlahových ploch bytů.
3. Výše zálohy na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním nebytové jednotky se stanoví dohodou s nájemcem. Nedohodnou-li se, účtuje pronajímatel nájemci měsíční zálohy za jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, nebo z ceny odvozené z předpokládaných cen běžného roku, jestliže některé služby v uplynulém období nebyly placeny nebo poskytovány.
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranným písemným oznámením upravit výši záloh, zejména v případě, že dojde ke zvýšení cen služeb, jejich kvality anebo ke zvýšené či snížené spotřebě ze strany Nájemce.
5. Měsíční zálohu ve výši změněné podle odstavce 4 může pronajímatel požadovat nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po písemném oznámení nové výše zálohy nájemci. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení nedojde.
6. Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen doložit cenu jednotlivých služeb, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování podle této položky.

PROVÁDĚNÍ A ÚHRADA ÚDRŽBY A OPRAV

- Nájemce nese veškeré náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu.
 - **Běžnou údržbou** Nebytového prostoru se rozumí zejména malování Nebytového prostoru, včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah a obkladů stěn, údržba a čištění zařizovacích předmětů, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a obnova vnitřních nátěrů. Pod běžnou údržbu Nebytového prostoru spadá také povinnost Nájemce zajistit a zaplatit revizi, čištění a opravu kotle.
 - Podle věcného vymezení se za **drobné opravy** považují:
 - opravy nášlapných vrstev podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;
 - opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
 - výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů včetně elektrických zámků;
 - výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Nebytový prostor;
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuků;
 - opravy měřičů tepla a teplé vody.
- Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, vařičů, kuchyňských linek, vestavěných skříní apod. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy uzavíracích a regulačních armatur. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí výše uvedených stavebních dílů, zařizovacích předmětů a technických zařízení.

POVINNOSTI NÁJEMCŮ NEBYTOVÝCH PROSTOR

- Opravy a údržba Nebytového prostoru musí být provedena tak, aby nezasáhla rušivě tvarem, barvou či jinými prvky do vnějšího vzhledu Domu a byl tak zachován jednotný pohled do fasády domů.