



Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

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

**IČ: 00063754**

zastoupena: **radní Mgr. Marcelou Justovou**

Bank. spojení: ČS. a.s., Dukelských hrdinů 29, Praha 7

Číslo účtu : [REDACTED]

na straně jedné (dále jen "pronajímatel")

a

**MALINA s.r.o.**

se sídlem: **Kladenská 115, čp. 96, 160 00 Praha 6**

**IČ : 26687160**

zastoupena: **jednatelům Alešem Malinou**

**jednatelům Petrem Malinou**

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. 0759/13-R, ze dne 08.10.2013

následující

## **SMLOUVU**

### **O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

**č. 1181 / 13**

#### **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. 568, ul. Strojnická č. orient. 25, Praha 7, k.ú. Holešovice,**

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

#### **II.**

##### **Předmět a účel nájmu**

**1) Pronajímatel pronajímá nájemci ve výše uvedené nemovitosti nebytové prostory provozovna v 1. NP a v 1.PP domu o celkové rozloze 223,90 m<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 se stane přílohou č. 2 a nedílnou součástí této smlouvy po fyzickém předání nebytového prostoru. Nájemce zároveň podpisem této smlouvy prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, je mu znám jeho stav, tento stav mu vyhovuje a v tomto stavu předmět nájmu přijímá.

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

#### **III.**

##### **Nájemné**

**1) Nájemné se sjednává dohodou a činí:**

za 1 m<sup>2</sup>/rok **3.103,- Kč** hlavní plochy

slovy: třítisícejednostotřikorunyčeské

za hlavní plochu **140,50 m<sup>2</sup> /rok 435.972,-Kč**

slovy: čtyřistatřicetpětsícdevětsedmdesátdvěkorunyčeské

za hlavní plochu **140,50 m<sup>2</sup> /měsíc 36.331,- Kč**

slovy: třicetšesttisíctřistatřicetjednakorunačeská

a

za 1 m<sup>2</sup>/rok **776,- Kč** vedlejší plochy

slovy: sedmsetšedesátšestkorunčeských

za vedlejší plochu **83,40 m<sup>2</sup> /rok 64.718,-Kč**

slovy: šedesátčtyřitisícesedmsetosmnáctkorunčeských

za vedlejší plochu **83,40 m<sup>2</sup> /měsíc 5.393,- Kč**

slovy: pětšesttisíctřiděsátšestkorunčeské

**Za celkovou plochu 223,90 m<sup>2</sup> /měsíc 41.724,-Kč**

slovy: čtyřicetjedentisícesedmsetdvacetčtyřikorunčeské

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. 1 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. **125.172,-Kč** na účet pronajímatele, číslo účtu: [REDAKCE] **v.s:** [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 účet [redacted] vedený u ČS, a.s., vždy do 31.03. běžného kalendářního roku.

**7)** Nájemce je povinen platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním nebytového prostoru ode dne převzetí předmětu nájmu, nejpozději však od 16.dne po nabytí platnosti a účinnosti této smlouvy.

#### **IV.**

##### **Doba nájmu**

Nájemní poměr se uzavírá na dobu **určitou 10 let.**

#### **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 odboru majetku ÚMČ P7. 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, změni 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 třech vyhotoveních s tím, že pronajímatel, správní firma a nájemce obdrží po jednom vyhotovení.**

**4) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od 01.11.2013.**

**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.**

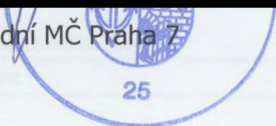
**29 -10- 2013**

V Praze dne .....

Pronajímatel:



Radní MČ Praha 7

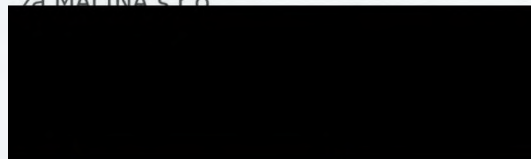


Nájemce:



Aleš Malina – jednatel

za MALINA s.r.o.



Petr Malina - jednatel

za MALINA s.r.o.

**MALINA s.r.o.**  
 Kladenská 115, Praha 6, 160 00  
 IČO: 26687160, DIČ: CZ26687160  
 č.ú.: 170314379/0800  
 tel.: 220 610 366

## Výpočtový list platný od 11.2013

## Adresát

MALINA, s.r.o.  
 KLADENSKÁ 115/96  
 160 00 PRAHA 6

Bank. spojení pronajímatele		
Uživatel		
Jméno	MALINA, s.r.o.	
IČ	26687160	
DIČ		
Plátce DPH	Ne	

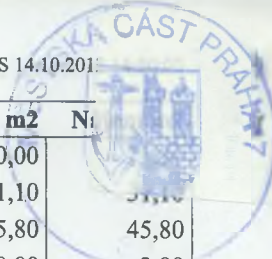
Variabilní symbol		Adresa prostoru	
Nebytový prostor	restaurace	STROJNICKÁ 568/25	
Číslo prostoru	301	170 00 Praha 7	
Smlouva		Platnost smlouvy	Od 01.11.2013 do 31.10.2023
Splatnost	30.01.2013	Podání výpovědi	
Doba placení	Měsíční	Penalizace	Úrok z prodlení
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob	1
Výpočet nájemného	Dohodnutá sazba za m2 (prostor)	Roční sazba za m2	2 236,20
Plocha pro náj.	223,90 m2	Roční nájemné	500 685,18 Kč
Topení	dálkové	Směrné číslo (120/2011)	80
Podlaží	1	Výtah	N
Tech. stav		Počet místností	22

## Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Částka Kč
Nájemné	41 724,00 V
Teplo	7 000,00 S
Úklid	12,00 S
Společná elektřina	6,00 S
<i>Nájemné celkem</i>	<i>41 724,00</i>
<i>Služby celkem</i>	<i>7 018,00</i>
Měsíční předpis celkem Kč	48 742,00
<b>Platební příkaz</b>	<b>48 742,00</b>

## Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
balkón	žádné topení	2,60	2,60	0,00	0,00	2,60
chodba	žádné topení	4,20	4,20	0,00	0,00	4,20
chodba	žádné topení	0,90	0,90	0,00	0,00	0,90
kuchyň	žádné topení	18,70	18,70	0,00	0,00	18,70



Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem
kuchyň	žádné topení	13,30	13,30	0,00	0,00	3,10
jídelna	ústřední	31,10	31,10	0,00	31,10	3,10
jídelna	ústřední	45,80	45,80	0,00	45,80	45,80
zázemí	žádné topení	2,00	2,00	0,00	0,00	2,00
sklad	žádné topení	2,70	2,70	0,00	0,00	2,70
umývárna	žádné topení	4,40	4,40	0,00	0,00	4,40
umývárna	žádné topení	3,80	3,80	0,00	0,00	3,80
WC	žádné topení	0,90	0,90	0,00	0,00	0,90
WC	žádné topení	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00
WC	žádné topení	1,20	1,20	0,00	0,00	1,20
WC	žádné topení	4,10	4,10	0,00	0,00	4,10
kancelář	ústřední	17,70	17,70	0,00	17,70	17,70
chodba	žádné topení	4,80	4,80	0,00	0,00	4,80
chodba	žádné topení	5,00	5,00	0,00	0,00	5,00
sklad	žádné topení	23,20	23,20	0,00	0,00	23,20
chodba	žádné topení	18,10	18,10	0,00	0,00	18,10
šatna	žádné topení	12,00	12,00	0,00	0,00	12,00
zádveří	žádné topení	6,40	6,40	0,00	0,00	6,40
<b>Celkem</b>		<b>223,90</b>	<b>223,90</b>	<b>0,00</b>	<b>94,60</b>	<b>223,90</b>

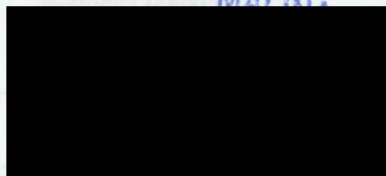
### Seznam osob

Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
MALINA, s.r.o.		Nájemce	01.11.2013		

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Úrok z prodlení" dle nájemní smlouvy.

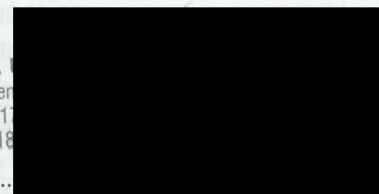


Pronajímatel



Nájemce

160 00 SEDMÁ  
6687160  
00  
Orter  
17  
IČO: 26418



Správce

Praha 7 dne 14.10.2013

