

1) Hlavní město Praha - Městská část Praha 5

Praha 5, nám. 14. října 4,

IČO 00063 631

zastoupená panem Milanem Jančíkem, starostou
na straně jedné jako pronajímatel

a

2) podnikatelé :

p. Jiří Zajiček, bytem

p. Jaroslav Kolanda, bytem

p. Marek Vištejn, bytem

IČO 43817718

IČO 69825891

IČO 49025716

na straně druhé jako nájemce

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, na základě usnesení Rady městské části Prahy 5 č.1/4/2003 ze dne 14.1.2003, když záměr pronájmu níže uvedených nebytových prostor / prostor býv. prodejny potravin/ byl v souladu s ustanovením § 36 odst. 1. zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze zveřejněn na úřední desce Městské části Praha 5 od 3.6.2002 do 1.7.2002 tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor

číslo smlouvy 5/2003

Čl. I.

Předmět nájmu

1. Městské části Praha 5 je v souladu s ustanovením § 19, odst. 1) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, svěřen do správy majetek hlavního města Prahy, který byl ke dni 12. listopadu 2000 hlavním městem Prahou svěřen do hospodaření Městské části Praha 5. Ke svěření do hospodaření došlo v souladu s ustanovením § 8, odst. 2), písm. a) zákona č. 418/1990 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn, za použití Statutu hlavního města Prahy ve znění platném ke dni 12. listopadu 2000 a v souladu s ustanovením čl. 3., odst. 1) vyhlášky hlavního města Prahy č. 23/1994 o hospodaření s majetkem hlavního města Prahy.

2. Městská část Praha 5 (dále pronajímatel) podle ustanovení § 19 zákona č. 145/2001 Sb. v platném znění o hlavním městě Praze nakládá se svěřeným majetkem a vykonává práva a povinnosti vlastníka ve vztahu ke svěřenému majetku v budově domu č. p. 29 na adrese Praha 5, ulice Nádražní 21, kat. území Smíchov.

3. V budově domu č. p. 29, na adrese Praha 5, ulice Nádražní 21, kat. území Smíchov se v prvním nadzemním a prvním podzemním podlaží / tj. přízemí a suterénu téže budovy/ nacházejí nebytové prostory sestávající ze:

sedmi místností v přízemí a příslušenství, dále z jedné prostory v suterénu domu

o celkové podlažní ploše 229,07 m² (dále "předmět nájmu").

Čl. II.

Nájemní poměr a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává výše uvedeným podnikatelům (dále "nájemce") nebytové prostory, blíže popsané v čl. I., odst. 2 a 3 této smlouvy, do užívání a nájemce tyto nebytové prostory do svého nájmu přijímá.

2. Pronajímatel pronajímá nájemci předmětné nebytové prostory za účelem provozování prodejny potravin, tj. v souladu se stavebně-technickým určením předmětu nájmu.

3. K provozování této činnosti je nájemce oprávněn na základě živnostenského listu vydaných nájemci na nákup a prodej zboží a na hostinskou činnost na dobu neurčitou, které jsou nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 1.

4. V případě rekolaudace předmětu nájmu dle čl. X. na restauraci, v souladu s touto smlouvou a platnými právními předpisy, se mění účel nájmu na provozování restaurace za stejných podmínek sjednaných touto smlouvou.

Čl. III.

Doba nájmu

1. Nájemní poměr se uzavírá na dobu určitou **10 let** s účinností od **1.4.2003 do 31.3.2013.**
2. Pronajímatel touto smlouvou zakládá pro nájemce jeho právo na prodloužení nájmu dle bodu 1 tohoto článku o **5 let**, přičemž nájemce toto své právo přijímá.
3. Výše uvedené právo na prodloužení nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou se bude považovat za využité pokud nájemce doručí pronajímateli písemné oznámení o uplatnění práva na prodloužení doby nájemního poměru založeného touto smlouvou.
4. Nájemce může právo na prodloužení doby nájmu dle tohoto článku uplatnit nejdříve tři měsíce před uplynutím doby nájmu dle bodu 1 tohoto článku, nejpozději však do prvního dne posledního kalendářního měsíce nájemního poměru.
5. Písemné oznámení o uplatnění výše uvedeného práva na prodloužení doby nájmu se považuje za doručené pronajímateli i v případě předání tohoto písemného oznámení kurýrní cestou na adresu pronajímatele. Nesdělí-li písemně pronajímatel nájemci jinou adresu, má se za to, že platí adresa pro

doručování jak jest uvedena v této smlouvě.

6. Právo prodloužení nájmu dle tohoto článku nevznikne ani při splnění všech podmínek uvedených v tomto článku v případě, že nájemce bude mít vůči pronajímateli nesplacené závazky ve výši vyšší či rovnající se výši měsíční částky za nájem předmětných prostor sjednaných dle čl. IV této smlouvy.

Čl. IV. Nájemné

1. Smluvní strany si ujednávají za najaté nebytové prostory, blíže popsané v čl. I., odst. 2 a 3 této smlouvy čisté měsíční nájemné ve výši **118.353,- Kč** (slovy jedno sto osmnáct tisíc tři sta padesát tři korun českých).
2. Smluvní strany si současně ujednávají, že pronajímatel poskytne za provedené objemy oprav stavební části objektu, které ve znění platných právních předpisů jsou vždy předepsány k tíži straně pronajímatele / dle znění Občanského zák. §§ 664 až 669 a §. 5 zák. č. 116/1990 Sb., / v souvislosti s rekonstrukcí pronajatého nebytového prostoru, nájemci **snížení nájmu** z plnění dohodnutého nájemného dle odst. 1 a to ve výši podle skutečně vynaložených nákladů na odsouhlasené stavební opravy na pronajatém majetku s počátkem účinnosti snížení nájmu od prvního dne měsíce následujícího po schválení poskytnutí slevy v Radě městské části Praha 5, max. však nejdéle do doby vyrovnání objemů předepsaného čistého nájemného s výši objemů prokázaných a odsouhlasených nákladů Radou městské části Praha 5 za provedené stavební opravy.
3. Pronajímatel současně potvrzuje, že v případě vzniklého a odborně prokázaného technického zhodnocení pronajatého nebytového prostoru vzniklého při stavebních úpravách činností a nákladem nájemce uzavře s nájemcem dohodu o umožnění odpisování tohoto technického zhodnocení v účetnictví nájemce a to podle zákona o dani z příjmů.
4. Pronajímatel je oprávněn zvyšovat nájemné o míru inflace, která byla dosažena v České republice v předcházejícím kalendářním roce podle uveřejnění v Cenovém věstníku a to vždy k prvnímu dni kalendářního měsíce následujícího po oznámení změny ve výši nájemného nájemci nebytového prostoru. Mírou inflace se rozumí roční klouzavý průměr změny hladiny spotřebitelských cen v předmětném kalendářním roce. Pro určení míry inflace je určující příslušný index, který bude zveřejněn Českým statistickým úřadem.
Míra inflace bude započítávána rovněž do snížení nájmu dle odst. 2 .

Čl. V. Ostatní služby

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli veškeré služby poskytnuté pronajímatelem spojené s užíváním předmětu nájmu. Tyto služby jsou blíže specifikovány v Příloze č. 2 této smlouvy.
2. Nájemce bude při likvidaci odpadu postupovat v souladu se zákonem č. 125/97 Sb. o

- odpadech, ve znění pozdějších změn a doplnění a souvisejících předpisů. Všechny produkované odpady je nájemce povinen likvidovat ve smyslu výše uvedeného zákona č. 125/97 Sb. sběr a likvidace odpadu není pronajímatelem zajišťována.
3. Nájemce zřídí pro měření spotřeby svého provozu samostatný vodoměr a uzavře s Pražskými vodárnami smlouvu o odběru vody a stočného. Po předložení smlouvy nebude předepisována a počítána měsíční záloha na vodné a stočné.

Čl. VI

Splatnost a způsob placení nájemného a ostatních služeb

1. Nájemce bude hradit pronajímateli měsíční nájemné v pravidelných měsíčních platbách, které jsou splatné vždy nejpozději do 5. dne příslušného měsíce za který je úhrada poskytována.
2. Nájemce bude hradit pronajímateli náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu a poskytnuté mu pronajímatelem v pravidelných měsíčních zálohách, které budou splatné spolu s nájemným vždy nejpozději do 5. dne příslušného měsíce. Výše měsíčních záloh se určí s přihlédnutím k výši souhrnných nákladů pronajímatele, které tento bude muset vynaložit na veškeré služby spojené s užíváním předmětu nájmu nájemcem. Celkové vyúčtování jednotlivých služeb spojených s užíváním předmětu nájmu bude splatné nejpozději do 15 dnů ode dne vyúčtování těchto služeb. Nájemce je oprávněn nahlížet do příslušných dokumentů (faktur, apod.), kteréžto dokumenty se vztahují k těmto nákladům.
3. První splátka nájemného dle této smlouvy včetně měsíční zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu je za měsíc duben 2003 ve výši **124.794,- Kč** (slovy jedno sto dvacet čtyři tisíc sedm set devadesát čtyři korun českých). a je splatná nejpozději do 5.4.2003 / tj. dle znění odst. 1/.
4. Nájemné spolu s úhradou služeb spojených s užíváním předmětu nájmu bude hrazeno bezhotovostně poukazáním příslušné částky na účet pronajímatele vedený u ČS.spořitelny Praha 5, č.ú. [REDACTED], konst. symbol 0379 var. symbol 0002900902.
5. Podkladem pro placení peněžitých závazků jsou příslušná ustanovení této smlouvy.
6. V případě prodloužení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb po dobu delší než 30 pracovních dnů, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši ve výši **0,1 %** z dlužné částky za každý započatý den prodloužení. Smluvní strany si ujednávají, že prodloužení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb po dobu delší než 30 pracovních dnů, považují za zvlášť hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit. Zaplacením smluvní pokuty zůstává nedotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, která se pronajímateli přiznává v plném rozsahu.
7. Smluvní stany se dohodly, že peněžité závazky vzniklé na základě této smlouvy jsou splněny okamžikem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

Čl. VII. Postoupení pohledávky

1. Smluvní strany se dne 12.9.2001 dohodly, že pronajímatel Městská část Praha 5 a podnikatelé/nájemce / uzavřou Smlouvu o postoupení pohledávky Městské části Praha 5 vůči obchodní společnosti VEKOMAC s.a. spol. s r.o. se sídlem Praha 5, Štefánkova 51, PSČ 150 00, IČO 48117633, ve výši 258.006,- Kč (slovy dvě stě padesát osm tisíc šest korun českých), za podmínek uvedených ve smlouvě o postoupení pohledávky.
2. Smluvní strany k podpisu této nájemní smlouvy shodně potvrzují, že Smlouva o postoupení pohledávky byla již řádně splněna uhrazením sjednané částky sdružením podnikatelů /nájemcem/ a jejím přijetím pronajímatelem dne 11.3.2003 a dále, že tato převzatá částka za postoupenou pohledávku je již nevratná.

Čl. VIII. Základní práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a hradit pronajímateli smluvně ujednané nájemné a ostatní náklady spojené s užíváním předmětu nájmu. Neužívání najatých nebytových prostor nájemcem či užívání předmětu nájmu v rozporu s jeho současným stavebnětechnickým určením jako „prodejna potravin,, a budoucím (po rekolaudaci) jako „restaurace“ se považuje za hrubé porušení povinností nájemce založených touto smlouvou a je důvodem k výpovědi této nájemní smlouvy pronajímatelem s výpovědní lhůtou jeden měsíc.
2. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy zejména dodržovat a zabezpečit dodržování protipožárních předpisů, předpisů o ochraně památek a životního prostředí, apod. a nést náklady s tím spojené.
V rámci provozních nákladů bude nájemce hradit též případné místní poplatky a podobně.
3. Nájemce se zavazuje na písemnou výzvu pronajímatele umožnit vstup do pronajatých nebytových prostor pracovníkům pronajímatele, popř. jím zmocněným osobám.
4. Nájemce se dále zavazuje zajistit na vlastní náklady úklid a údržbu předmětu nájmu v takovém stavu, v jakém byl převzat, s ohledem na běžné opotřebení.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto případných oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
6. Po skončení platnosti této smlouvy je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, v případě provedené a kolaudované změny užívání na restauraci potom dle tohoto posledního platného stavu užívání.
7. Při ukončení nájmu je nájemce povinen jím instalovaná zařízení a vybavení pořízená na vlastní náklady odebrat nebo po dohodě s pronajímatelem tyto předměty ponechat v pronajatém prostoru a převést je bezplatně či za dohodnutou úplatu do vlastnictví

- pronajímatele nebytového prostoru.
8. Nájemce se zavazuje uzavřít do 15 dnů ode dne podpisu nájemní smlouvy pojištění na své věci a majetek vnesený do předmětu nájmu a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám. Nájemce bere současně na vědomí informaci, že pronajímaný majetek pojištěn není.

Čl. IX.

Základní práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému plnění účelu nájmu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci veškeré služby, které jsou nyní vyžadovány jako obvyklé a jsou rovněž spojeny s užíváním předmětu nájmu.
3. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu a účelu nájmu. Pronajímatel provádí kontrolu předmětu nájmu sám nebo prostřednictvím kontrolního orgánu, který si určí. Zmocněný zástupce pronajímatele se může přesvědčit po předchozím jednodenním upozornění a v době dohodnuté s nájemcem, že provoz a údržba předmětu nájmu a případné opravy poruch a havárií jsou nájemcem zajišťovány řádně a pečlivě. Výše uvedenou kontrolou prováděnou pronajímatelem v předmětu nájmu nebude narušena běžná provozní činnost nájemce.
4. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci potřebnou součinnost při předávání důležitých informací či podkladů pro řádné plnění povinností nájemce. Podle potřeby pronajímatel vystaví pro nájemce plné moci nutné k zajištění uvedených činností.
5. Pronajímatel neručí za škody způsobené nájemcem na předmětu nájmu, jeho vybavení nebo na věcech v něm uložených, ať již ve vlastnictví nájemce nebo 3. osob.

Čl. X.

Počáteční stavební úpravy

1. Nájemce je povinen dokončit realizaci **úplné rekonstrukce** pronajatých prostor zakončené **kolaudací** s využitím všech prostor uvedených v čl. I odst. 3 se schváleným způsobem užívání k provozování „**restaurace**“. Přitom uvedené práce pro rekolaudaci prostor nájemce zajistí v těchto postupových termínech :
 - b1- podá žádost o stavební povolení na rekonstrukci pronajatých prostor nejpozději do **12** měsíců od uzavření nájemní smlouvy,
 - b2- podá žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí k užívání pronajatých prostor jako „**restaurace**“ nejpozději do lhůty **18** měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení k rekonstrukci pronajatých prostor.
3. Nebude-li splněna i pouze jedna z výše uvedených podmínek, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy jednostranně odstoupit.

Čl. XI. Stavební úpravy

1. Nájemce není oprávněn v pronajatých nebytových prostorech provádět jakékoli stavební úpravy ani jiné podstatné změny či měnit charakter nebytových prostor bez předchozí písemného souhlasu pronajímatele. Smluvní strany si ujednávají, že provádění výše uvedených úprav nebytového prostoru bez písemného souhlasu pronajímatele považují za zvlášť hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a jsou důvodem pro výpověď nájemní smlouvy s jednoměsíční výpovědní lhůtou vč. ostatních ustanovení §. 9 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
2. Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem seznámen s celkovým technickým stavem předmětu nájmu, který si prohlédl.
3. Po ukončení nájemního poměru není nájemce oprávněn požadovat po pronajímateli protihodnotu toho, co po dobu nájemního poměru se souhlasem pronajímatele účelně vynaložil a o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu, pokud nebude písemně dojednáno jinak.

Čl. XII. Podnájem

1. Nájemce je oprávněn přenechat jinému předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Smluvní strany si ujednávají, že porušení výše uvedeného ujednání, považují za zvlášť hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a je důvodem k výpovědi nájemní smlouvy s výpovědní lhůtou jeden měsíc.

Čl. XIII. Ukončení nájemního poměru

Nájemní poměr lze vypovědět z výpovědních důvodů, které jsou dány zákonem a výpovědní lhůta činí 3 měsíce, není-li v této smlouvě dohodnuto jinak a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena na adresu druhé smluvní strany.

2. Nájemní vztah lze ukončit před uplynutím doby, na kterou byl sjednán:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran;
 - b) výpovědí podle odstavce 1. tohoto článku.
 - c) jednostranným odstoupením od smlouvy za podmínek stanovených touto smlouvou v souladu s platnou právní úpravou.
3. Smluvní strany této smlouvy se dohodly následujícím způsobem na adrese doručování písemné korespondence :

a/ adresa pro doručování pronajímateli je: Úřad městské části Praha 5
Praha 5 , nám. 14. října 4
Odbor správy bytů a nebytových
prostor

b/ adresa pro doručování nájemci je: p. Marek Vištejn, Svornosti 20,
Praha 5- Smíchov, 150 00

Čl. XIV. Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny počtu osob zaměstnaných v nebytových prostorech, změny sídla, místa bydliště, adresy pro doručování či jiných údajů podléhajících zápisu do obchodního, živnostenského či jiného rejstříku, budou písemně informovat o této skutečnosti nejpozději do 30-ti dnů od vzniku změny druhou smluvní stranu. Při zahájení provozu bude výchozí stav celkem 10 zaměstnanců.
2. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování podle této smlouvy se analogicky použijí ustanovení zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, o doručování.
3. Stav předmětu nájmu je zaznamenán v písemném Protokolu o předání a převzetí nebytového prostoru, který se po podpisu stane nedílnou součástí této nájemní smlouvy jako příloha.
4. Smluvní strany jsou povinny podepsat Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu do 7 dnů od podpisu této nájemní smlouvy o nájmu nebytových prostor.
Nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení smluvních podmínek této smlouvy a je důvodem pro okamžité odstoupení od této smlouvy.
Protokol o předání a převzetí NP rovněž obsahuje plánek pronajatých nebytových prostor podle této smlouvy.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran.
Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu oběma smluvními stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
6. K této smlouvě náleží následující přílohy:

Příloha č. 1- Živnostenské listy nájemců

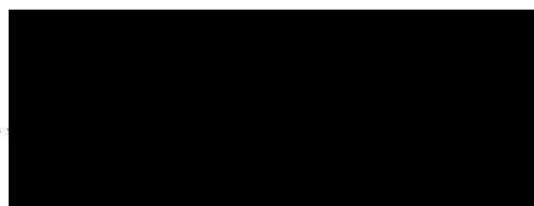
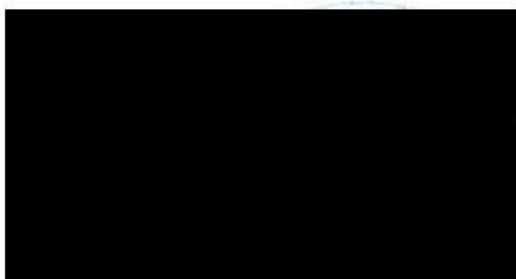
Příloha č. 2- Rozpis jednotlivých služeb se stanovením výše úhrad/výpočtový list nájmu platný od 04.2003/

7. Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží nájemce a po jednom pronajimatel a správní firma.
8. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení této smlouvy.
9. Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy a prohlašují, že si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými níže připojenými

vlastnoručními podpisy osoby oprávněné jednat za smluvní strany.

Přílohy: viz Čl. XIII., odst. 5

V Praze dne 13 III 2003 2003



✓ Jiří Z a j í č e k
nájemce ✓



.....
nájemce



.....
Marek Vi š t e j n
nájemce

