



Změna smlouvy o nájmu č. NAN/OSM/0277/2013 ze dne 10.6.2013,
ve znění Dodatku č.1 ze dne 1.10.2014,
na pronájem nebytové jednotky č. 972/106 v domě čp.972, ul. Sokolovská 195,
k.ú. Libeň, Praha 9
označená jako
Dodatek č. 2

Městská část Praha 9

se sídlem úřadu : Sokolovská 14/324, 180 49, Praha 9,
zastoupená : starostou Ing. Janem Jarolímem
IČ: 00063894, DIČ: CZ00063894
Zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vl. 73670
dále jen „pronajímatel“

a

REVEP s.r.o.

se sídlem: Sokolovská 195/972, 190 00 Praha 9
zastoupená: Vojtěchem Rettem, jednatelem
IČ: 27585280, DIČ: CZ27585280
dále jen „nájemce“

uzavírají níže uvedeného dne tento Dodatek č 2 k nájemní smlouvě č. NAN/OSM/0277/2013
ze dne 10.6.2013, ve znění Dodatku č.1 ze dne 1.10.2014.
Ustanovení výše citované smlouvy se mění takto:

I.

V Čl. III – Doba nájmu, zánik nájmu se ruší stávající text odst. 3.1 a nahrazuje se tímto novým
zněním:

„ Nájemní poměr se sjednává na dobu určitou 5 let, do 10.6.2023 s možností prolongace, nebo
změny doby trvání na dobu neurčitou, po dohodě smluvních stran.“

II.

Všechna ostatní ustanovení nájemní smlouvy č. NAN/OSM/0277/2013 ze dne 10.6.2013, ve
znění jejích dodatku č. 1 ze dne 1.10.2014, nedotčená tímto dodatkem zůstávají v platnosti beze
změn.

Dodatek č. 2 je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jeden stejnopis a
pronajímatel obdrží tři stejnopisy.

Smluvní strany souhlasí s obsahem Dodatku č. 2 a na důkaz připojují své podpisy.

21. 05. 2018

V Praze dne:.....

V Praze dne:..... 14.5. 2018

Pronajímatel:

Nájemce:

...



Změna smlouvy o nájmu č. NAN/OSM/0277/2013 ze dne 10.6.2013
na pronájem nebytové jednotky č. 972/106 v domě čp.972, ul. Sokolovská 195,
k.ú. Libeň, Praha 9
označená jako
Dodatek č. 1

Městská část Praha 9

se sídlem úřadu : Sokolovská 14/324, 180 49, Praha 9,
zastoupená : starostou Ing. Janem Jarolímem
IČ: 00063894, DIČ: CZ00063894
Zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vl. 73670
dále jen „pronajímatel“

a

REVEP s.r.o.

se sídlem: Sokolovská 195/972, 190 00 Praha 9
zastoupená: Vojtěchem Rettem, jednatelem
IČ: 27585280, DIČ: CZ27585280
dále jen „nájemce“

uzavírají níže uvedeného dne podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v
platném znění (dále jen „NOZ“), tuto změnu smlouvy označenou jako Dodatek č.1 o nájmu
prostoru sloužícího podnikání.

Ustanovení výše citované smlouvy se mění takto:

I.

V Čl. I. Předmět nájmu

a) se ruší stávající text odst. 1.1. a nahrazuje tímto novým zněním:

1.1. Městská část vykonává práva vlastníka na základě zákona č. 131/ 2000 Sb., o hlavním městě Praze a vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb.hl. města Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, když je jí svěřena správa nemovitostí ve vlastnictví obce, tj. hlavního města Prahy, a to nebytové jednotky č.972/106 v budově čp. 972, ul. Sokolovská č.or. 195, Praha 9, stojící na pozemcích parc. č. 3097/7 a 3098/8 v k.ú. Libeň, zapsané na listu vlastnictví č. 13263 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jako „nemovitost“).

b) se ruší stávající text odst. 1.3. a nahrazuje se tímto zněním:

1.3.Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nebytovou jednotku č. 972/106 v přízemí domu vč. přilehlé terasy o celkové výměře 396,80 m² (276,80 m² činí NJ a 120 m² činí terasa) a nájemce tuto jednotku přijímá.

II.

V Čl. IV. Nájemné

a) se ruší stávající text odst. 4.1. a nahrazuje tímto novým zněním:

4.1. Nájemné za pronajatou nebytovou jednotku vč. terasy, která je součástí jednotky, bylo stanoveno výslovnou dohodou smluvních stran v souladu se zákonem č. 526/90 Sb., o cenách, v platném znění a činí bez DPH a služeb :

	roční sazba v Kč za 1 m ²	roční nájem v Kč
plocha nebytové jednotky v m ²	2.077,-	574.956,-
276,80		
plocha terasy v m ²	500,-	60.000,-
120,00		
celkem	396,80	634.956,-

Roční nájemné činí celkem 634.956,- Kč bez DPH a služeb.

Měsíční nájemné činí 52.913,- Kč bez DPH a služeb.

b) se doplňuje nový odstavec 4.9. ve znění:

4.9. Smluvní strany shodně konstatují, že za bezesmluvní užívání terasy v období od 1.12.2013 do 30.9.2014 (tj. 10 měsíců), nájemce uhradil pronajímateli před podpisem tohoto dodatku částku 50.000,- Kč, což je poměrná část ročního nájmu.

IV.

V Čl. VII. Zvláštní ujednání

se doplňuje text odstavce 7.1. v tomto znění:

7.1.1. Podmínky provozu terasy

- 1) Zařízení terasy musí být umístěno tak, aby nebránilo volnému a bezpečnému průchodu chodců kolem terasy
- 2) Nájemce je povinen na své náklady udržovat technický stav terasy, který umožní její bezpečné provozování
- 3) Provoz terasy je umožněn vždy jen od 10,00 hodin do 22,00 hodin, přičemž hosté budou obslouženi nejpozději do 21:30 hodin a ve 22:00 hodin bude terasa uzavřena (tzn. po 22:00 hod. se na terase již nikdo nebude zdržovat, dopíjet nápoje a kouřit).
- 5) Provozní řád terasy musí být viditelně umístěn tak, aby si ho každý z hostů přečetl a dodržel.

V případě stížností od občanů, oznámení od městské policie na porušení výše uvedených podmínek bude s nájemcem neprodleně zahájeno správní řízení.

III.

Tento dodatek je platný dnem uzavření a účinný od 1.10.2014.

Všechna ostatní ustanovení nájemní smlouvy č. NAN/OSM/0277/2013 nedotčená tímto Dodatkem č.1 zůstávají v platnosti beze změn.

7

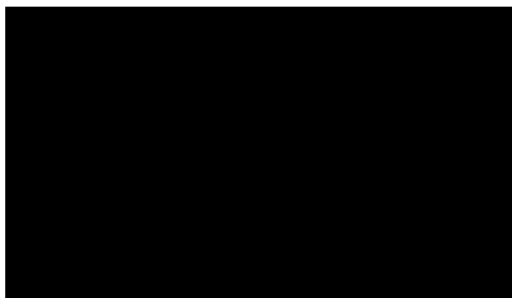
Dodatek č.1 je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jeden stejnopis a pronajímatel obdrží tři stejnopisy.

Smluvní strany souhlasí s obsahem Dodatku č.1 a na důkaz připojují své podpisy.

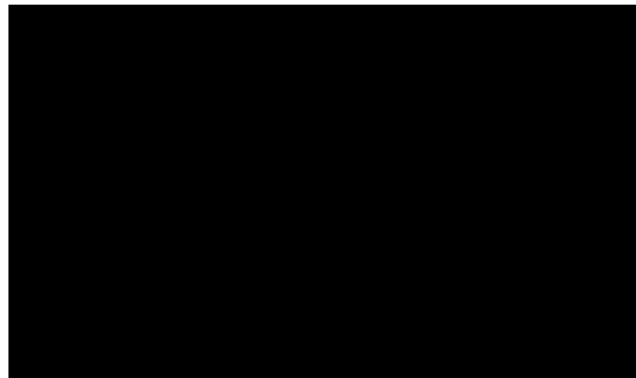
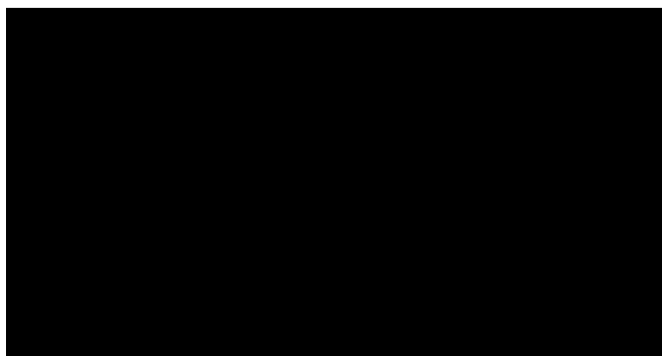
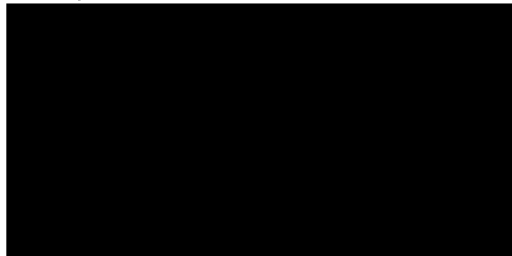
V Praze dne:.....*1.10.2014*.....

V Praze dne:.....*30.9.2014*.....

Pronajímatel:



Nájemce:





SMLOUVA O NÁJMU

Č. NAN/OSM/0277/2013

Městská část Praha 9

se sídlem : Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 - Vysočany
IČ: 00063894, DIČ CZ 00063894
zastoupená: starostou ing. Janem Jarolímem
dále jen „pronajímatel“

a

REVEP s.r.o.

se sídlem: Sokolovská 195/972, 190 00 Praha 9
zastoupená: Vojtěchem Rettem, jednatelem
IČ: 27585280, DIČ: CZ27585280
Zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze , oddíl C, vl. 11713
dále jen „nájemce“

uzavírají níže uvedeného dne podle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor.

I. Předmět nájmu

1.1. Městská část vykonává práva vlastníka na základě zákona č. 131/ 2000 Sb., o hlavním městě Praze, a vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb.hl. města Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, když je jí svěřena správa nemovitostí ve vlastnictví obce, tj. hlavního města Prahy, a to nemovitost čp. 972, ul. Sokolovská 195, Praha 9, k.ú. Libeň, zapsaného na listu vlastnictví č. 1943 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jako „nemovitost“).

1.2. Správcem nebytové jednotky je na základě mandátní smlouvy firma - TOMMI-holding, spol. s r.o., se sídlem U Svobodárny 1110/12, Praha 9. Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

1.3. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu **nebytovou jednotku č. 972/106 v přízemí domu čp. 972, ulice Sokolovská 195 v Praze 9-Libni o celkové výměře 276,80 m²** a nájemce tyto prostory do nájmu přijímá.

II. Účel nájmu

2.1. Výše uvedená nebytová jednotka se pronajímá za účelem: **provozování hostinské činnosti - pizzerie**

2.2. Nájemce se zavazuje, že provede na odboru výstavby a územního rozvoje MČ Praha 9, v souladu s platnými předpisy, změnu způsobu užívání pronajímané nebytové jednotky včetně zajištění potřebné výkresové dokumentace, a to na vlastní náklady.

III. Doba nájmu, zánik nájmu

3.1. Nájemní smlouva se uzavírá na **dobu určitou 5 let** s možností prolongace, nebo změny doby trvání na dobu neurčitou, po dohodě smluvních stran. Smluvní strany si dále sjednávají, že nájemce je jednostranně oprávněn prodloužit dobu nájmu o dalších pět kalendářních let svým jednostranným písemným oznámením doručeným pronajímateli formou doporučené poštovní zásilky na jeho doručovací adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nejpozději 6 (šest) měsíců před uplynutím původně sjednané doby nájmu. Nevykoná-li nájemce ve sjednané lhůtě takovéto své oprávnění (opci) dle předchozí věty, toto bez dalšího zaniká. Nájemce je oprávněn opci ve smyslu tohoto článku této smlouvy (čl. IV.3) využít a vykonat jen za předpokladu, že se během původně sjednané doby nájmu nedostane do prodlení s plněním jakéhokoli peněžitého či jiného závazku vyplývajícího vůči pronajímateli z této smlouvy či přímo ze zákona, které by v každém jednotlivém případě (tj. nikoli agregovaně) bylo delší než 10 (deset) pracovních dní, přičemž k takovému prodloužení této smlouvy může dojít tímto způsobem pouze jednou.

3.1.1. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědí lhůtou běžící ode dne, kdy byla nájemci výpověď doručena, a to v těchto případech:

- a) nájemce užívá nebytovou jednotku v rozporu se smlouvou;
- b) nájemce je o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
- c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytovou jednotku, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytové jednotky
- e) nájemce přenechá nebytovou jednotku nebo její část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele
- f) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele

3.1.2. Nájemce a pronajímatel se dohodli, s ohledem na výši další plánované investice která bude vložena do úprav nebytové jednotky, že pronajímatel po dobu pěti let ode dne účinnosti této smlouvy tuto smlouvu nevypoví vyjma ustanovení 3.1.1. této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že náklady na úpravu nebytové jednotky nese nájemce a je oprávněn takovou investici samostatně evidovat a odepisovat. Po skončení nájmu je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

3.2. Po skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit a protokolárně odevzdat předmět nájmu pronajímateli prostřednictvím obstaravatelské firmy, ve stavu, v jakém ho převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení - včetně dodatečných úprav, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději v den skončení nájmu.

3.3. Pokud nájemce nevyklidí a neodevzdá předmět nájmu dle ust. bodu 3.2, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu a nájemce je povinen tuto smluvní pokutu na výzvu pronajímatele uhradit, a to za každý den prodlení ve výši Kč 100,- (slovy: jedno sto korun českých), a to až do vyklizení, s tím, že právo na náhradu vzniklé škody zůstává pronajímateli zachováno.

IV. Nájemné

4.1. Smluvní nájemné v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb. o cenách za pronajatou nebytovou jednotku o celkové výměře 276,80 m² (z toho hlavní prostory 191,00 m² a ostat. prostory 85,80 m²) činí Kč 574.956,-/rok bez DPH a služeb.

Měsíční nájemné činí Kč 47.913,- bez DPH a služeb.

4.2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude každoročně upraveno v závislosti na růstu inflace dle ČSÚ, pokud pronajímatel nerozhodne jinak. Zvýšení nájemného oznámí pronajímatel nájemci.

Vzhledem k tomu, že oficiální stat. údaje jsou zveřejňovány s určitým zpožděním, nemůže pronajímatel úpravu nájemného pro běžný rok vyplývající z inflace stanovit nájemci k datu 1.1. běžného roku, ale až po zveřejnění údajů Českého statistického úřadu zpětně k 1.1.

Smluvní strany se dohodly, že ke zvýšení nájemného na základě inflace není třeba dodatku ke smlouvě. Nájemné bude v tomto případě zvyšováno písemným oznámením obstaravatelské firmy /v zastoupení pronajímatele/ nájemci.

4.2.1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že náklady na rekonstrukci a úpravu nebytové jednotky provede nájemce na své náklady.

Pro vyloučení všech pochybností pak smluvní strany s ohledem na obecná ustanovení o dobrých mravech konstatují, že nájemce není oprávněn po skončení nájmu požadovat protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci provedením rekonstrukce a úpravy nebytové jednotky.

4.3. Nájemné je splatné **v měsíčních splátkách**, ve výši 1/12 ročního nájemného, a to vždy do 15. dne příslušného měsíce na účet pronajímatele **var. symbol 972106.**

4.4. Pro účely této smlouvy se za den úhrady považuje připsání sjednané ceny nájmu na účet pronajímatele.

4.5. Nesplnění povinnosti platit nájemné a úhrady za plnění spojené s nájmem řádně a včas je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,1 % (jedno promile) z dlužné částky, za každý započatý den prodlení.

4.6. Výše úroku z prodlení se stanoví podle nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

4.7. Za den zdanitelného plnění dle zákona č. 235/2004 Sb., zákona o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen zákon o DPH), v souladu s odst. 4.3. tohoto článku, se pro účely této smlouvy považuje den, kdy má být platba připsána na účet pronajímatele, tzn. každý 15. den kalendářního měsíce příslušného roku, za který je placeno.

4.8. K ceně nájmu dle odstavce 4.1. tohoto článku, v souladu s odstavcem 4.7. tohoto článku bude připočtena základní sazba DPH v souladu se zákonem o DPH.

V. Úhrada za plnění spojené s nájmem

5.1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za plnění spojené s užíváním nebytové jednotky, tj. zejména za vodné, stočné, dodávku tepla, odběr elektrické energie ve společných prostorách, úklid společných prostor.

5.2. Zálohy na služby spojené s užíváním nebytové jednotky dle odst. 5.1 čl. V. smlouvy jsou splatné vždy v termínu platby nájemného, tedy v souladu s odst. 4.3. čl. IV. této smlouvy. Totéž platí i o způsobu úhrady.

5.3. Vyúčtování za plnění spojené s nájmem dle tohoto článku provede správce do 3 měsíců po skončení příslušného období. Přebytky jistin správce vyplatí nájemci do 15 dnů po uplynutí jednoměsíčního reklamačního období, nebo doručení vyúčtování. V případě, kdy jistiny nekryjí v plné míře vyúčtované plnění, má správce právo inkasovat od nájemce ve stejné lhůtě jako v předcházející větě tohoto odstavce dodatečně jistinu v takové výši, aby byly pokryty náklady vyčíslené ve vyúčtování.

5.4. Pronajímatel má právo započítat zaplacené jistiny vůči vyúčtování dle odst. 4 tohoto článku.

5.5. Jistiny nejsou ve smyslu zákona o DPH zdanitelným plněním.

5.6. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení jistin ve výpočtovém listě. V tom případě musí být vypracován správcem nový výpočtový list, který se tímto stane další přílohou této smlouvy.

5.7. Úhrady za plnění neuvedené ve výpočtovém listě a které si sjednal přímo nájemce, hradí nájemce přímo poskytovateli činnosti.

5.8. Plnění spojená s nájmem nejsou považována za zdanitelná plnění plátce (pronajímatele).

VI. Technický stav

6. 1. Nájemce přebírá nebytovou jednotku v takovém stavu, jaký je uveden v předávacím protokolu. Nájemce se zavazuje provést nasmlouvání vlastního měření el.energie při dodržení podmínek viz bod 7.2. smlouvy na vlastní náklady tak, aby byly splněny podmínky pro provozování činnosti, uvedené v čl.II. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce u dodavatele el. energie přihlásil odběr na své jméno po celou dobu trvání nájmu. Nájemce se zavazuje provést na vlastní náklady veškeré rekonstrukční a opravné práce potřebné pro zprovoznění pronajaté nebytové jednotky za účelem provozování předmětu podnikání, při dodržení podmínek viz. bod 7.2. smlouvy. Veškeré náklady pak přímo hradí nájemce. Nájemce se zavazuje, že při užívání nebytové jednotky budou dodržovány všechny hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy.

VII. Zvláštní ujednání

7.1. Nájemce je povinen nebytovou jednotku vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu. Je povinen zabezpečovat běžné opravy a údržbu pronajatých prostorů, udržovat prostory vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je povinen udržovat v domě klid a i na něho se vztahují příslušná ustanovení domovního řádu.

7.2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět úpravy pronajatých prostorů, které vyžadují stavební povolení, či podléhají ohlášení stavebnímu úřadu. Náklady na úpravu pronajatých prostorů nese nájemce a zhodnotí-li nájemce touto úpravou předmět nájmu, souhlasí s tím, že ke dni skončení nájmu nemůže požadovat na pronajímateli uhrazení tohoto zhodnocení, pokud nebude dohodnuto jinak.

7.3. Nájemce je oprávněn bez souhlasu pronajímatele provést drobné vnitřní úpravy (např. malování), včetně zavádění poplašného zařízení, za účelem zprovoznění předmětu nájmu podle této smlouvy, umístění zvonků a firemních tabulek u hlavního vchodu do domu.

7.4. Nájemce je povinen provádět kontroly předmětu nájmu z hlediska požární ochrany a prevence bezpečnosti práce, jakož i další. Nájemce se zavazuje na svůj náklad zabezpečovat v souladu se zákonem povinné revize technických zařízení v předmětu nájmu v termínech stanovených zákonem. Kopie revizních zpráv je nájemce povinen ihned po jejich zpracování předkládat pronajímateli.

7.5. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které vzniknou v souvislosti s užíváním přenechané nebytové jednotky č. 972/106. Nájemce odpovídá pronajímateli též za škodu, způsobenou na pronajatém majetku dalšími osobami, vyskytujícími se v pronajatém prostoru.

7.6. Nájemce může přenechat nebytovou jednotku nebo její část do podnájmu jiné osobě pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7.7. Pronajímatel neodpovídá za škody, které vzniknou v pronajatých prostorách na

majetku a věcech vnesených nájemcem nebo dalšími osobami. Pojištění majetku si provádí nájemce na vlastní náklady.

7.8. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit.

7.9. Nájemce je povinen uzavřít smlouvu o odvozu odpadu s dodavatelem této služby, příp. uzavřít s obstaravatelskou firmou dohodu o úhradě za používání odpadních nádob, příslušejících k domu.

VIII. Závěrečná ustanovení

8.1. Pronajímatel je oprávněn jednostranně započítat jakoukoliv svou pohledávku oproti svému závazku na úhradu nákladů vynaložených nájemcem podle odstavce 4.2.1. této smlouvy.

8.1.1. Nájemce složí a prokáže, nejpozději v den podpisu smlouvy jistinu, která bude sloužit jako krycí položka na nájemné, a to ve výši trojnásobku měsíčního nájemného na [REDACTED]

[REDACTED] var.symbol 972106. Tato částka bude nájemci vrácena v plné výši, nejpozději do 30 dnů po skončení nájmu, a to pouze v případě, že nájemce nebude mít vůči pronajímateli žádné dluhy, vzniklé v souvislosti s nájmem nebytové jednotky. Účelem složení jistiny na nájemné je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele vůči nájemci a úhrad, spojených s vyklizením předmětné nebytové jednotky při skončení nájmu, pokud ji nájemce řádně nevyklidí a neodevzdá pronajímateli sám.

Pronajímatelovo oprávnění užít na úhradu dlužného nájemného zcela nebo z části nájemcem složenou zálohu na nájemné vzniká uplynutím lhůty 30 dnů ode dne splatnosti dlužného nájemného. Nájemce je povinen do 14 dnů od obdržení oznámení pronajímatele o použití složené zálohy na nájemné doplnit tuto zálohu na smluvně určenou původní výši. Pronajímatelovo oprávnění užít na úhradu případných nákladů, spojených s vyklizením předmětné nebytové jednotky při skončení nájmu, zcela nebo z části nájemcem složenou zálohu na nájemné, vzniká dnem, kdy měla být nebytová jednotka vyklizena a odevzdána nájemcem.

8.2. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem a zákonem č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

8.3. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě.

8.4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Pravost a původnost své vůle potvrzují smluvní strany podpisem.

8.5. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel 3 vyhotovení a nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran.

V Praze dne: 70/6/2013

V Praze dne: 10.6.2013

