



MHMPXOZQWWM4

27.8.2014 C. 1

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. NAN/83/01/014737/2014

kterou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají
podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
(dále také jako „nájemní smlouva“ nebo „smlouva“)

Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1
zastoupené na základě plné moci ze dne 11. 5. 2011
ředitelem odboru evidence, správy a využití majetku MHMP Ing. Radkem Svobodou
IČO: 00064581
(dále jen „pronajímatel“)

na straně jedné
a

Lorinfaj Promotion s.r.o.

se sídlem: Těšnov 1163/5, 110 00 Praha 1
IČO: 02570041 [REDACTED]
jednající: Lorenc Hysi, jednatel
(dále jen „nájemce“)
na straně druhé

(oba dále jen jako „smluvní strany“)

takto:

Nájemní smlouva I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č.p. 548, na pozemku parc. č. 548, v k.ú. Staré Město, vše zapsáno na LV č. 122, vedené u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha se sídlem v Praze. Hlavní město Praha nabylo vlastnictví k budově na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.
2. Správcem budovy je na základě smlouvy o správě nemovitostí, uzavřené mezi Hlavním městem Prahou a společností Solid a.s., Truhlářská 33, 110 00 Praha 1, tato společnost (dále jen „správce“).
3. Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

4. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že předmět nájmu je památkovou rezervací ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. Jakýkoliv zásah v nebo na předmětu nájmu je nutné předem písemně projednat s příslušnými orgány státní památkové péče.
5. Předmět nájmu tvoří nebytové prostory nacházející se v 1. nadzemním podlaží, jak je vyznačeno na situačním plánu budovy, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a je její nedílnou součástí (dále jen „předmět nájmu“).
6. Celková výměra pronajatého předmětu nájmu činí 58,24 m².

II.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem jeho užívání Café bar s prodejní galerií a muzeem.
2. Účelem nájmu předmětu nájmu bude provozování podnikatelské činnosti nájemcem a předmět nájmu bude využíván převážně k podnikání.
3. Nájemce se zavazuje zajistit si případný souhlas se změnou užívání a využívat předmět nájmu pouze pro účel, stanovený v této smlouvě.

III.

Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

IV.

Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté nájemné, které činí v tomto případě 26.666,- Kč/m²/rok (slovy: dvacet šest tisíc šest set šedesát šest korun českých), tedy celkem 1.553.028 Kč (jeden milion pět set padesát tři tisíc dvacet osm korun českých). Nájem je dle ust. § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, od daně osvobozen.
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné pronajímateli v pravidelných měsíčních splátkách, tj. ve výši 129.419,-Kč (slovy sto dvacet devět tisíc čtyři sta devatenáct korun českých), vždy k 5 dni příslušného měsíce, za něž je nájemné placeno, a to formou bezhotovostního převodu na účet správce vedený u PPF banky a.s., Evropská 2690/17, Praha 6, č.ú.49023-5157998/6000, VS: 548106. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění.
3. Nájemce složil, podle podmínek výběrového řízení (záměr č.ev. SVM-920/2014), na účet pronajímatele č.ú. 6015-0005157998/6000, VS 1518300116, KS: 0558, 80 000,-Kč (slovy osmdesát tisíc korun českých). Jistina bude použita jako záloha na úhradu nájemného.
4. Pronajímatel se zavazuje, do 15 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy, poukázat výše specifikovanou částku ve výši 80 000 Kč na účet správce, vedený u PPF banky a.s., č.ú.49023-5157998/6000, VS: 548106.

5. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného, uvedená v odst. 1. tohoto článku, bude každoročně upravena takto:
 - a) počínaje rokem 2016 bude výše nájemného každoročně upravena vždy o částku odpovídající míře valorizace nájemních smluv v daném roce stanovené usnesením Rady hl. m. Prahy, maximálně však odpovídající roční míře inflace oficiálně vyhlášené ČSÚ za uplynulý kalendářní rok,
 - b) výměr upravující výši nájemného, doručí správce nájemci nejpozději do 30. 4. běžného kalendářního roku současně s novým výpočtovým listem, který bude tvořit přílohu této smlouvy a stane se její nedílnou součástí.
6. Doplatek odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle IV. odst. 5. této smlouvy za období od 1. 1. běžného roku do doby doručení nového výpočtového listu zaplatí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu správce při nejbližším řádném termínu úhrady nájemného.
7. Nájemce se zavazuje upravené nájemné a doplatek nájemného platit v dohodnutých termínech.

V.

Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (zejm. vodné, stočné, dodávku tepla) uvedené ve výpočtovém listu zálohovou částkou. Zálohová částka bude uvedena ve výpočtovém listu vystaveném správcem do 15 dnů po protokolárním převzetí předmětu nájmu. Výpočtový list se stane přílohou nájemní smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listu jsou závazným podkladem pro úhradu služeb prostřednictvím správce.
2. Poplatky za služby podle výpočtového listu jsou splatné vždy společně s termínem platby nájemného. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede správce dle „Pravidel o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek“ schválených usnesením Rady hl. m. Prahy č. 0962 ze dne 24. 6. 2003, ve znění případných pozdějších změn. Tato pravidla jsou k nahlédnutí u správce.
3. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy uvedené ve výpočtovém listu.
4. Úhrady za služby, které nejsou uvedeny ve výpočtovém listu, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.

VI.

Závazková část

1. Nájemce přejímá předmět nájmu ve stavu, v jakém se ke dni nabytí účinnosti této smlouvy nachází.
2. Pronajímatel se zavazuje protokolárně odevzdat nájemci předmět nájmu ve lhůtě 30 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy, nebylo-li smluvními stranami sjednáno jinak. O předání

předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol, ve kterém se uvede zejména popis předmětu nájmu, jeho aktuální stav, popř. závady.

3. Nájemce se zejména zavazuje:

- a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě,
- b) užívat předmět nájmu tak, aby nájemci sousedních prostor nebyli omezováni a rušeni,
- c) udržovat čistotu a pořádek v předmětu nájmu,
- d) před zahájením provozu osadit v předmětu nájmu vodoměr a elektroměr, není-li dohodnuto jinak,
- e) provádět na své vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy na předmětu nájmu, přičemž se běžnou údržbou rozumí: provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu, tzn. zejména úklid (čištění), malování (zdí), natírání (oken, dveří atd.), revize (elektro, plynu, atd.), dále drobné opravy (zámečnické, sklenářské, truhlářské, zdravotní instalace a elektroinstalace),
- f) řádně a včas platit nájemné dle čl. IV. této smlouvy,
- g) na žádost pronajímatele, resp. správce, umožnit v nezbytném rozsahu prohlídku a revizi předmětu nájmu, jakož i přístup k i do předmětu nájmu za účelem kontroly, stavu a způsobu užívání,
- h) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovi na základě právních předpisů a úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení,
- i) bezodkladně hlásit pronajímateli, resp. správci, všechny vady vážnějšího charakteru, změny a okolnosti na předmětu nájmu, které by mohly způsobit pronajímateli škodu,
- j) v předmětu nájmu dodržovat hlukové limity dle platné právní úpravy a noční klid,
- k) na předmětu nájmu plnit povinnosti původce odpadů, dle ust. § 16 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění. Nejpozději do 24 hodin po nabytí účinnosti této smlouvy smluvně zajistit nakládání s odpady (sběrná nádoba na směsný komunální odpad, separační sběrné nádoby na jednotlivé komodity, které při provozu živnostenské činnosti vznikají, pokud není původce odpadů na základě písemné smlouvy zapojen do systému organizovanému HMP aj.), udržovat čistotu kolem místa nájmu cca 2 m všemi směry,
- l) při skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat/odevzdat pronajímateli, resp. správci, ve stavu v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol, ve kterém bude uveden zejména popis předmětu nájmu, jeho aktuální stav, popř. závady,
- m) jakýkoliv zásah v, nebo na předmětu nájmu je nutné předem písemně projednat s příslušnými orgány státní památkové péče, zejména umístění nebo odstranění označení provozovny, reklamní poutače, nátěry fasády, výkladců apod.

4. Nájemce je povinen:

- n) pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda, příp. odstranit veškeré vady na předmětu nájmu, které způsobil nájemce, jeho zaměstnanci nebo ostatní osoby prodlévající v předmětu nájmu se souhlasem nájemce, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
- o) umožnit pronajímateli, resp. správci, vstup do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání, provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu, apod. Je-li nezbytné zabránit škodě (např. havárie, požár na předmětu nájmu apod.), ke vstupu je pronajímatel, resp. správce, oprávněn i v nepřítomnosti nájemce.

5. Nájemce je povinen případné stavební úpravy potřebné ke splnění účelu nájmu na předmětu nájmu provést na vlastní náklady. Dohodu o provedení stavebních úprav v předmětu nájmu prováděných nájemcem pověřenou osobou uzavře nájemce do 1 měsíce od nabytí platnosti smlouvy, s pověřeným správcem: Solid a.s., Truhlářská 33, 110 00 Praha 1. Ve lhůtě do 30 dnů od nabytí platnosti této smlouvy je nájemce rovněž povinen prostory převzít.
6. Výše uvedené stavební úpravy budou provedeny do 9 měsíců od nabytí platnosti nájemní smlouvy, a nájemce předloží v této lhůtě pronajímateli kolaudační souhlas příslušného stavebního úřadu, případně jeho souhlas se změnou užívání předmětu nájmu, nebo vyjádření správce o připravenosti předmětu nájmu k užívání.
7. Jestliže nájemce neprovede stavební úpravy předmětu nájmu v uvedené lhůtě, může pronajímatel tuto lhůtu na základě písemné žádosti nájemce před jejím uplynutím prodloužit. Prolongace lhůty je možná pouze jedenkrát.
8. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu nákladů, které vloží do předmětu nájmu. Nájemce souhlasí, že mu nevzniká vůči pronajímateli žádný nárok na úhradu výše uvedených nákladů ani jejich částí
9. Nájemce nesmí zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo, podnájem, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že bude nájemce žádat o souhlas ke zřízení užívacího práva, předloží pronajímateli v jednom výtisku podnájemní smlouvu. Úhrada za užívací právo přitom nebude převyšovat nájemné.
10. Nájemce je oprávněn provádět daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do pronajatých prostor v souladu s předchozími odstavci po celou dobu trvání této smlouvy, přičemž se pronajímatel zavazuje, že o investiční prostředky vložené do technického zhodnocení nezvýší vstupní cenu pronajatého majetku.
11. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a rozhodnutí příslušného stavebního úřadu nesmí nájemce na předmětu nájmu provádět změny, nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, především pokud překračují stav předání nebo se od něj jinak odchylují. Takové změny na předmětu nájmu, stavební či jiné úpravy či opravy přesahující rámec běžné údržby provádí nájemce na svůj náklad. Provede-li nájemce jakoukoliv změnu na předmětu nájmu, stavební či ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, a to bez souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději při skončení nájmu, neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu uvést do původního stavu na náklady nájemce.
12. Nepředá-li nájemce při ukončení nájmu vyklizený předmět nájmu pronajímateli dle odst. 3 písm. l) tohoto článku, je pronajímatel oprávněn překonat překážky bránící vstupu do předmětu nájmu a vstoupit zde za přítomnosti notáře či exekutora, který o tom napíše zápis. Předmět nájmu je poté pronajímatel oprávněn vyklidit na náklady a nebezpečí nájemce a věci na předmětu nájmu se nacházející uskladnit. O místě uskladnění zašle pronajímatel nájemci písemné oznámení s tím, že nájemce je povinen si uskladněné věci převzít nejpozději do 10 pracovních dnů od obdržení příslušného oznámení o uskladnění. Nepřevzme-li nájemce věci v uvedené lhůtě, je pronajímatel oprávněn uskladněné věci prodat. Výtěžek z prodeje bude po započtení pohledávek pronajímatele vůči nájemci poukázán nájemci bez zbytečného prodlení. Pro odstranění jakýchkoliv pochybností nájemce prohlašuje, že jakékoliv věci nacházející se ke dni skončení této nájemní smlouvy v předmětu nájmu, jsou ve vlastnictví nájemce.

VII.

Výpověď smlouvy a skončení nájmu

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní lhůtě.
2. Pronajímatel je oprávněn, po předchozím upozornění nájemce, obsahujícím náhradní lhůtu k plnění, která nesmí být kratší než 7 dnů, vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě v případě prodlení nájmu s placením nájemného nebo úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než jeden měsíc.
3. Pronajímatel je též oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě v případě, poruší-li nájemce podmínky této smlouvy a nesjedná nápravu do 30 dnů od písemného upozornění pronajímatele, nebo užíval-li nájemce předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem nájmu a nesjedná nápravu do 30 dnů ode dne doručení písemného upozornění pronajímatele.
4. Účinnost této nájemní smlouvy lze ukončit i v dalších případech stanovených občanským zákoníkem, není-li touto smlouvou ujednáno něco jiného.
5. Výpovědní lhůty počínají běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
6. Výpověď bude druhé smluvní straně doručena do vlastních rukou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, případně na jinou adresu oznámenou dle odst. 7 věty druhé.
7. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některého z účastníků smlouvy, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty. (Výpověď, písemnost, výzva, oznámení, to vše pro účel úpravy doručování dále jen jako „zásilka“.)
8. Nebyl-li pronajímatel nebo nájemce na adrese uvedené v této smlouvě případně na jiné adrese oznámené dle odst. 7 věty druhé zastížen, nebo v případě, že si zásilku odmítne převzít, a jedná-li se o zásilku doručovanou do vlastních rukou, zásilka se prostřednictvím poštovního doručovatele uloží na poště a o uložení se adresát uvědomí vhozením oznámení o uložení takové zásilky do jeho poštovní schránky, které provede poštovní doručovatel. Nevyzvedne-li si adresát takovou zásilku do deseti kalendářních dnů od jejího uložení na poště, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se účastník o doručení nedozvěděl.
9. V případě zásilek, které se nedoručují do vlastních rukou, vhodí poštovní doručovatel zásilku do poštovní schránky adresáta na adrese uvedené v této smlouvě, případně na jiné adrese, oznámené dle odst. 7 věty druhé. Vhozením uvedené zásilky do poštovní schránky adresáta se zásilka považuje za doručenu.

VIII.

Smluvní pokuty

1. Za porušení níže uvedených smluvních povinností je nájemce povinen zaplatit pronajímateli tyto smluvní pokuty:
 - a) za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu dle čl. II. této smlouvy smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých), a to za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinností trvat,

8. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami, nebo formou písemných oznámení pronajímatele nájemci týkajících se nájemného k této smlouvě dle čl. IV. odst. 3 této smlouvy.
9. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl.m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č.89/2012Sb., občanský zákoník a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
10. Tato smlouva byla vyhotovena v 5 stejnopisech o 8 stranách textu a jedné strany příloh, z nichž nájemce obdrží po jednom stejnopise a pronajímatel, resp. správce, po čtyřech stejnopisech.
11. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem předání předmětu nájmu, nejpozději však do 2 měsíců od nabytí platnosti této smlouvy.
12. Účastníci smlouvy výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetli, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

- 8 -09- 2014

- 8 -09- 2014

V Praze dne
Za pronajímatele:



V Praze dne
Za nájemce:

.....
Ing. Rádek Svoboda
ředitel odboru

.....
Lorenc Hysi
jednatel LORINFAJ Promotion s.r.o.

Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci

Správce je zejména oprávněn a povinen:

- předávat a přejímat předmět nájmu,
- stanovovat výši záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, provádět jejich vyúčtování, vybírat a vymáhat příslušné částky včetně poplatků z prodlení a smluvních pokut, a to i soudně,
- vymáhat, a to i soudně na nájemcích (příp. jejich právních nástupcích) splnění povinností odstranit škody na předmětu nájmu a ve společných prostorách domu, v nichž se předmět nájmu nachází, za něž nájemce odpovídá a plnění povinností provádět běžnou údržbu,
- po předchozím upozornění vstupovat do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jejich užívání,
- veškerá podání, žádosti a návrhy činí nájemce pronajímateli prostřednictvím správce,
- zajišťovat a provádět opravy předmětu nájmu, které jsou povinností pronajímatele.

Pro styk s nájemcem je určeno pracoviště správce:

Solid a.s., Truhlářská 33, 110 00 Praha 1,
Roman Khek, tel.: 221 778 330

PRÍZEMÍ - část
1 : 100

Dům U zlatého jednorožce
Staroměstské náměstí 20/548, Praha 1 - Staré Město

Situační plánek předmětu nájmu



Tabulka podlahových ploch

Číslo	Účel místnosti	Výška max. Podlaha	Plocha(m ²)	Provazovna
1.21	bar	3040	39,06	prkna
1.22	bar	2510	10,83	prkna
1.23	WC	2500	2,16	dlažba
1.24	chodba	2690	6,19	prkna
Celkem			58,24	