

N-02/046

N-02/046

Městská část Praha 1 se sídlem v Praze 1, Vodičkova 18, 115 68, IČ 00063410, zastoupená a základě zmocnění OR MČ Praha 1, č. u98_0597 místostarostou, Ing. Karlem Louckým id. 7/8

JUDr. Iva Staňková, bytem V uličce 1246, 253 01 Hostivice, [redacted] id. 1/8
Zastoupena na základě plné moci JUDr. Františkem Staňkem, [redacted] bytem tamtéž,
na straně jedné
dále uváděni jako *pronajímatel*

a

VEGARO s. r. o.

jednající : Jiří Borský - jednatel

sídlo: Václavské nám. 821/39, 110 00 Praha 1

IČ: 61 45 77 44,

dle výpisu z obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíle C., vložce 27962

na straně druhé

dále uváděna jako *nájemce*

uzavírají na základě zákona č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů tuto

SMLOUVU

o nájmu nebytových prostorů

I.

Předmět smlouvy

(1) Městské části Praha 1 byl Statutem hl.m. Prahy, II. částí, svěřen ideální 7/8 podíl nemovitosti č.p. **821** v k.ú. **Praha 1 - Nové Město, Václavské náměstí 39**. JUDr. Iva Staňková je vlastníkem ideálního 1/8 podílu této nemovitosti. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory o orientační celkové výměře **731,1 m²** v suterénu, přízemí a zvýšeném přízemí této nemovitosti (dle plánek v příloze této smlouvy).

(2) Nájemce bude tyto prostory užívat jako **restaurant-café** bez provozu hracích přístrojů (automatů).

(3) Pronájem se sjednává na dobu **určitou od data 1.8.2001 do 31.12.2010**, s přednostním právem jednat o prodloužení smlouvy bez výběrového řízení, pokud budou podmínky této nájemní smlouvy ze strany nájemce řádně plněny.

II.

Nájemné

(1) Nájemné se stanoví dohodou uzavřenou mezi účastníky ve výši:

5.884,--Kč/m ² /rok	za obchodní prostory	241,9 m ²	=	1,423.340,-- Kč/rok
1.177,--Kč/m ² /rok	za sklady a ostatní	489,2 m ²	=	575.788,-- Kč/rok,

s účinností od data 1.8.2001.

(2) Celková částka 1,999.128,-- Kč ročně je splatná v měsíčních splátkách do 5. dne příslušného měsíce, podle výše spoluvlastnických podílů takto :

a) id. 7/8 z celkové částky, to je 1,749.237,-- Kč, bude zasíláno na účet pronajímatele MČ Praha 1 číslo [REDACTED] KS 4218, [REDACTED] vedený u České spořitelny a.s., Praha 1;

b) id. 1/8 z celkové částky, to je 249.891,-- Kč, bude zasíláno na účet spoluvlastníka JUDr. Ivy Staňkové číslo [REDACTED]

Proti nájemnému, uvedenému výše pod písmeny a), b) je nájemce oprávněn započítávat hodnotu zhodnocení, přiznanou mu pronajímatelem, ve výši uvedené v odstavci 3 tohoto článku, a to vždy do výše 2/3 tohoto nájemného, až do úplné úhrady hodnoty tohoto zhodnocení.

(3) Na základě předložených dokumentů, prokazujících účelně vynaložené náklady nájemce na zhodnocení pronajatých nebytových prostor uznává pronajímatel zhodnocení těchto pronajatých prostor ve výši 13,789.998,-- Kč (slovy třináctmilionůsedmsetosmdesátdevět tisícdevětsetdevadesátosm korun českých). Zhodnocení připadající na pronajímatele Městskou část Praha 1, majitele 7/8 nemovitosti, činí 12,066.248,-- Kč, zhodnocení připadající na pronajímatele JUDr. Ivu Staňkovou, majitelku 1/8 nemovitosti, činí 1,723.750,-- Kč.

(4) Nájemce vůči pronajímateli uznává co do důvodu a výše svůj dluh na nájemném ve výši 1,822.106,50 Kč. Nájemce uhradil částku 1/8 dlužného nájemného, tj. 227.763,-- Kč pronajímateli JUDr. Ivě Staňkové dle podmínek stanovených dohodou o skončení nájmu podepsanou mezi stranami dne 24.1.2000.

(5) Zbývající částka 7/8 dlužného nájemného, tj. 1,594.344,-- Kč bude započtena jako pohledávka nájemce proti pronajímatelem uznaným nákladům, které nájemce vynaložil na zhodnocení nebytových prostor ve výši dle odst. (3), tzn. že o tuto částku bude snížena hodnota uznaných nákladů na zhodnocení majetku pronajímatele MČ Praha 1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že zůstatek zhodnocení předmětu nájmu ve výši 10,471.904,-- Kč (MČ Praha 1) a 1,723.750,-- Kč (JUDr. Iva Staňková) se bude odečítat od celkové částky od srpna 2001 včetně.

(6) Z celkové částky nájemného dle odst. (2) se bude započítávat částka 1,332.752,-- Kč ročně (tj. 2/3 nájemného) proti účelnému zhodnocení nemovitosti, resp. úhrada zhodnocení předmětu nájmu provedená nákladem nájemce ve smyslu odst. (3) tohoto článku. V případě, že během doby trvání nájmu, nebo do doby uplynutí doby nájmu, nedojde k úplnému vzájemnému započtení, bude toto vypořádáno ve smyslu §667 občanského zákoníku.

(7) Nájemcem v penězích placená část nájemného ve výši 666.376,-- Kč ročně (po úpravách ve smyslu valorizační doložky dle odst. (10) je splatná v měsíčních splátkách do 5. dne příslušného měsíce, podle výše spoluvlastnických podílů a to tak, že 7/8, tj. 48.590,-- Kč bude zasíláno na účet pronajímatele MČ Praha 1 číslo [REDACTED] VS 8208215820, vedený u České spořitelny a.s., Praha 1 a 1/8, tj. 6.942,-- Kč bude zasílána na účet spoluvlastníka JUDr. Ivy Staňkové číslo [REDACTED]

(8) Nájemce prohlašuje, že nebude provádět odepisování technického zhodnocení najaté nemovitosti ve výši přiznaného zhodnocení podle § 28 odst. 3 z. č. 586/1992 Sb., o daních

z příjmu, vzhledem k ujednáním odst. (6) tohoto článku o dočasném zápočtu nájemného z důvodu tohoto zhodnocení.

(9) Nájemce je povinen prokázat osobě, kterou určí pronajímatel, poukázanou platbu nájemného ke dni splatnosti.

(10) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že výše nájemného se bude každoročně k 1. lednu valorizovat (zvyšovat) procentuální hodnotou indexu cen ČSÚ "702 - Pronájem vlastních nemovitostí" zveřejněného za předchozí kalendářní rok, a to počínaje datem 1.1.2003. Zvyšovat se bude vždy plná výše v penězích placeného nájemného za předchozí období. Pokud hodnota tohoto indexu bude nižší než 100%, výše nájemného se nemění.

(11) Při prodlení s placením uvedených částek zaplatí nájemce pronajímateli úroky z prodlení dle nař. vl. č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení. Zároveň zaplatí smluvní pokutu ve výši 500,-- Kč za každý započatý týden prodlení s každou jednotlivou splátkou.

(12) Nájemce je povinen sdělit pronajímateli podstatné změny, týkající se osobních údajů, zejména změny adresy.

(13) V nájemném není zahrnuta úhrada za služby např. úklid společných prostor a jejich osvětlení, vodné, stočné, otop, apod. Tyto služby budou hrazeny zálohově správě domu a ročně vyúčtovány.

(14) Smluvní strany se dohodly, že nájemce uhradí nájemné za měsíce srpen 2001 až únor 2002 nejpozději do 15.4.2002.

III.

Povinnosti nájemce

(1) Nájemce je povinen udržovat pronajaté prostory v řádném stavu na svůj náklad včetně výkladních skříní. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu zajišťovat na svůj náklad veškeré běžné opravy a údržbu pronajatých prostor a je oprávněn vlastním nákladem provést úpravy nutné k provozování činnosti podle článku I. této smlouvy. Za běžné opravy a údržbu se považují veškeré práce, při nichž nebude nutno zasáhnout hlouběji jak 5 cm pod povrch stěn, podlah a stropů, jakož i veškeré opravy oken a dveří.

(2) Nájemce je povinen zajistit nejméně třikrát týdně úklid společných prostor domu, přes které vedou jeho komunikace (chodba, schody, dvůr apod.), popřípadě i vícekrát, pokud by znečištění vzniklo jeho provozem.

(3) V případě, že by nájemce tyto své povinnosti řádně a včas neplnil, je pronajímatel oprávněn tyto práce nechat vykonat na účet nájemce.

(4) Nájemce se zavazuje, že nebude skladovat ani odkládat materiál, zboží nebo nepotřebné věci ve společných prostorách domu ani na chodníku, dvorku apod.

(5) Stavební úpravy pronajatých prostor může nájemce provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

(6) Nájemce je povinen dodržet provozní dobu maximálně do 24.⁰⁰ hodin. Pronajímatel má právo jednostranně písemným oznámením bez uvedení důvodu omezit provozní dobu do 22.⁰⁰ hodin, a to ode dne následujícího po doručení oznámení. Nepodaří-li se nájemci upozornění doručit na adresu jeho sídla uvedeného ve smlouvě (či jiného sídla, které bude pronajímateli písemně oznámeno), považuje se třetí den od vrácení nedoručené zásilky pronajímateli za den doručení, i když se nájemce o tom nedozvěděl. Porušování tohoto závazku nájemcem i přes

písemné upozornění ze strany pronajímatele bude posuzováno jako výpovědní důvod ve smyslu ustanovení § 9 odst. 2 písm. d) zákona č. 116/1990 Sb.

IV.

Další ujednání

(1) Nájemce se zavazuje používat pronajaté prostory v rozsahu a k účelu této smlouvy. Je povinen o pronajaté nebytové prostory řádně pečovat a dodržovat platné bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy.

(2) Nájemce je dále povinen předem projednat s pronajímatelem jakékoliv stavební úpravy a rovněž označení a reklamu své firmy na domě.

(3) Nájemce není oprávněn přenechat k užívání předmětné nebytové prostory (popřípadě výkladní skříň) formou podnájmu či jakýmkoli jiným způsobem, jímž by převáděl právo k nájmu respektive užívání prostor na někoho jiného nebo společně s někým jiným bez předchozího souhlasu pronajímatele. Je povinen na žádost pronajímatele umožnit vstup do pronajatých prostor ke kontrole povinností vyplývajících z této smlouvy.

(4) Nájemní vztah je vázán pouze na nájemce uvedeného v záhlaví smlouvy a nepřechází, bez výslovného souhlasu pronajímatele, na právního nástupce nájemce. Jakýkoliv převod práv týkající se nájmu je právně neúčinný.

(5) Dojde-li ke změně vlastnictví k nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele vyplývajícího z této smlouvy.

(6) V souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech je nájemce povinen uzavřít smlouvu o odvozu a likvidaci odpadu vzniklého v souvislosti s provozem předmětného nebytového prostoru.

V.

Obecné ustanovení

(1) Ve věcech touto smlouvou neupravených se vztahy pronajímatele a nájemce řídí obecně závaznými právními předpisy.

(2) Veškeré změny nebo doplňky mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku k této smlouvě.

VI.

Skončení nájmu

(1) Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže:

- a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
- b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
- c) nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat pronajímateli na úhradu nájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas,
- d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
- e) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru,

f) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,

(2) Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže:

- a) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou mu byl nebytový prostor pronajat,
- b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvnímu užívání,
- c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z ustanovení § 5 odstavce 1 zákona č. 116/1990 Sb.

(3) Z důvodů uvedených v odst. (1) a (2) mohou dát účastníci písemnou výpověď, jejíž lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení a činí tři měsíce.

(4) Strany se dohodly, že v případě porušení závazku nájemce neprovozovat v najatých prostorách hrací přístroje (automaty), činí výpovědní lhůta 30 dní od doručení výpovědi nájemci.

(5) K zániku nájemního vztahu může dojít též písemnou dohodou podepsanou oběma stranami.

(6) V případě ukončení nájemního vztahu je dosavadní nájemce povinen ke dni skončení nájmu vyklidit užívané nebytové prostory, odstranit event. reklamní zařízení a vyklizené nebytové prostory ve stavu obvyklého užívání předat odpovědné osobě pověřené pronajímatelem. Pokud tak neučiní, je povinen platit smluvní pokutu ve výši 10.000,-- Kč za každý započatý týden prodlení. Pokud přes výzvu pronajímatele předmětné nebytové prostory nevyklidí, je pronajímatel oprávněn tyto nebytové prostory vyklidit na náklady nájemce.

VII.

Závěrečná ustanovení

(1) Smlouva je sepsána na pěti stranách, v pěti vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží nájemce a tři vyhotovení pronajímatelé a nabývá platnosti dnem podpisu jejich účastníků. Účinnost je stanovena v článku II., odst. (1) této smlouvy. Uzavřením této smlouvy zanikají veškeré předchozí smlouvy a dohody mezi smluvními stranami, týkající se předmětných nebytových prostor.

(2) Obě strany prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámily, je jim jasný a nemají vůči němu doplňků ani námitek. Dále strany prohlašují, že smlouva vyjadřuje jejich jasnou a svobodnou vůli, což potvrzují svými podpisy.

V Praze dne : 28.05.2002

Pronajímatel:

JUDr. Iva Staňková

N á j e m c e:

VEGARO s.r.o.
Jiří Borský
jednatel

VEGARO
ředitels
Václavské náměstí
DIČ 001-61

ROZLOHA NEBYTOVÝCH PROSTOR

Václavské náměstí 39, č.p. 821, 110 00 Praha 1 – Nové Město

Nájemce: VEGARO s.r.o.

PŘÍZEMÍ

1. Chlazení vzduchotechniky	8,00 m ²
2. Přípravná zeleniny	7,00 m ²
3. Suchý sklad	3,50 m ²
4. Chodba	14,20 m ²
5. Sklad odpadků	4,70 m ²
6. Sklad papíru	4,00 m ²
7. Chodba	6,38 m ²
8. Úklidová místnost	1,30 m ²
9. Šatna personálu – ženy	15,50 m ²
10. WC ženy	6,30 m ²
11. WC muži	6,30 m ²
12. Chodba	16,80 m ²
13. Šatna personálu – muži	15,50 m ²
14. Denní místnost	11,70 m ²
15. Přípravná masa	8,40 m ²
16. Chodba	10,00 m ²
17. Strojovna vzduchotechniky	10,40 m ²
18. Umývárna černého nádobí	6,46 m ²
19. Sklad potravin	14,90 m ²
20. Chodba	9,43 m ²
21. WC muži	18,00 m ²
22. Chodba	8,40 m ²
23. Schodiště	3,00 m ²
24. Schodiště	5,40 m ²
25. WC ženy	10,10 m ²
26. WC invalidé	4,40 m ²
27. Chodba	12,00 m ²
28. Sklad	8,76 m ²
29. Velký salón	22,00 m ²
30. Stanoviště číšníků	6,20 m ²
31. Office	7,00 m ²
32. Umývárna nádobí	7,90 m ²
33. Kuchyň	20,70 m ²
34. Jídelní sál	46,00 m ²
35. Malý salón	11,00 m ²
36. Chodba	6,00 m ²
37. Hudební sál	49,00 m ²
38. Sklad	4,50 m ²
39. Rytířský sál	50,00 m ²

40. Mytí, příprava	18,20 m ²
41. Bar	25,70 m ²
42. Václavská síň	38,20 m ²

SUTERÉN

43. Sklad nápojů	25,80 m ²
44. Sklad nápojů	26,20 m ²
45. Chodba – sklad	1,30 m ²
46. Schodiště	3,00 m ²

ZVÝŠENÉ PŘÍZEMÍ

1. místnost	27,00 m ²
2. místnost	36,20 m ²
3. místnost	25,50 m ²
4. místnost	4,80 m ²
5. místnost	2,50 m ⁵
6. místnost	15,60 m ²

Celkem:

731,10 m²

SPECIFIKACE NEBYTOVÝCH PROSTOR

Václavské náměstí 39, č.p. 821, 110 00 Praha 1 – Nové Město

Nájemce: VEGARO s.r.o.

OBCHODNÍ PROSTORY

Přízemí:

29. Velký salón	22,00 m ²
34. Jídelní sál	46,00 m ²
35. Malý salón	11,00 m ²
37. Hudební sál	49,00 m ²
39. Rytířský sál	50,00 m ²
41. Bar	25,70 m ²
42. Václavská síň	38,20 m ²

Celková rozloha „OBCHODNÍ PROSTORY“:

241,90 m²

SKLADY A OSTATNÍ PROSTORY

Přízemí:

1. Chlazení vzduchotechniky	8,00 m ²
2. Příprava zeleniny	7,00 m ²
3. Suchý sklad	3,50 m ²
4. Chodba	14,20 m ²
5. Sklad odpadků	4,70 m ²
6. Sklad papíru	4,00 m ²
7. Chodba	6,38 m ²
8. Úklidová místnost	1,30 m ²
9. Šatna personálu – ženy	15,50 m ²
10. WC ženy	6,30 m ²
11. WC muži	6,30 m ²
12. Chodba	16,80 m ²
13. Šatna personálu – muži	15,50 m ²
14. Denní místnost	11,70 m ²
15. Příprava masa	8,40 m ²
16. Chodba	10,00 m ²
17. Strojovna vzduchotechniky	10,40 m ²
18. Umývárna černého nádobí	6,46 m ²
19. Sklad potravin	14,90 m ²
20. Chodba	9,43 m ²
21. WC muži	18,00 m ²

22. Chodba	8,40 m ²
23. Schodiště	3,00 m ²
24. Schodiště	5,40 m ²
25. WC ženy	10,10 m ²
26. WC invalidé	4,40 m ²
27. Chodba	12,00 m ²
28. Sklad	8,76 m ²
30. Stanoviště čišníků	6,20 m ²
31. Office	7,00 m ²
32. Umývárna nádobí	7,90 m ²
33. Kuchyň	20,70 m ²
36. Chodba	6,00 m ²
38. Sklad	4,50 m ²
40. Mytí, příprava	18,20 m ²

Suterén:

43. Sklad nápojů	25,80 m ²
44. Sklad nápojů	26,20 m ²
45. Chodba – sklad	1,30 m ²
46. Schodiště	3,00 m ²

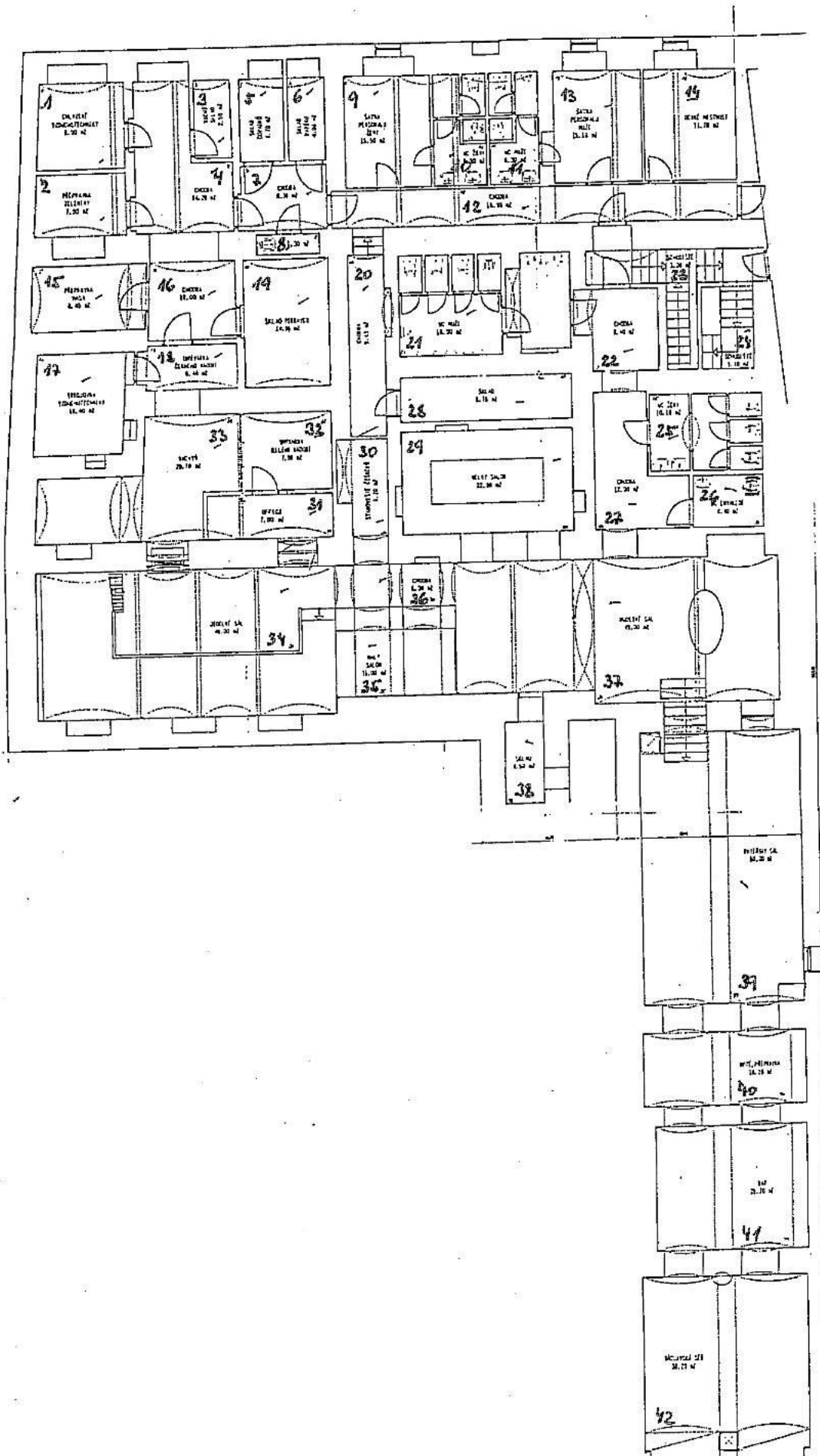
Zvýšené přízemí:

1. místnost	27,00 m ²
2. místnost	36,20 m ²
3. místnost	25,50 m ²
4. místnost	4,80 m ²
5. místnost	2,50 m ²
6. místnost	15,60 m ²

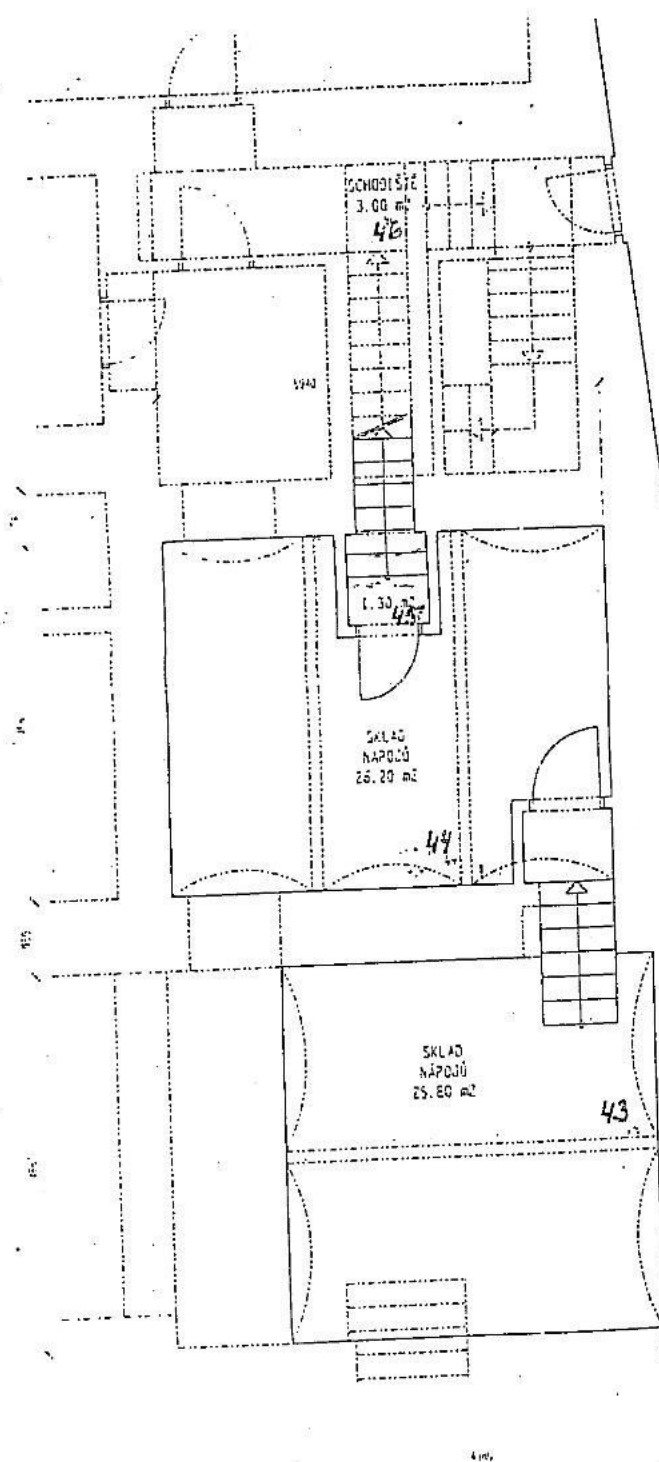
Celková rozloha „SKLADY A OSTATNÍ PROSTORY“:

489,20 m²

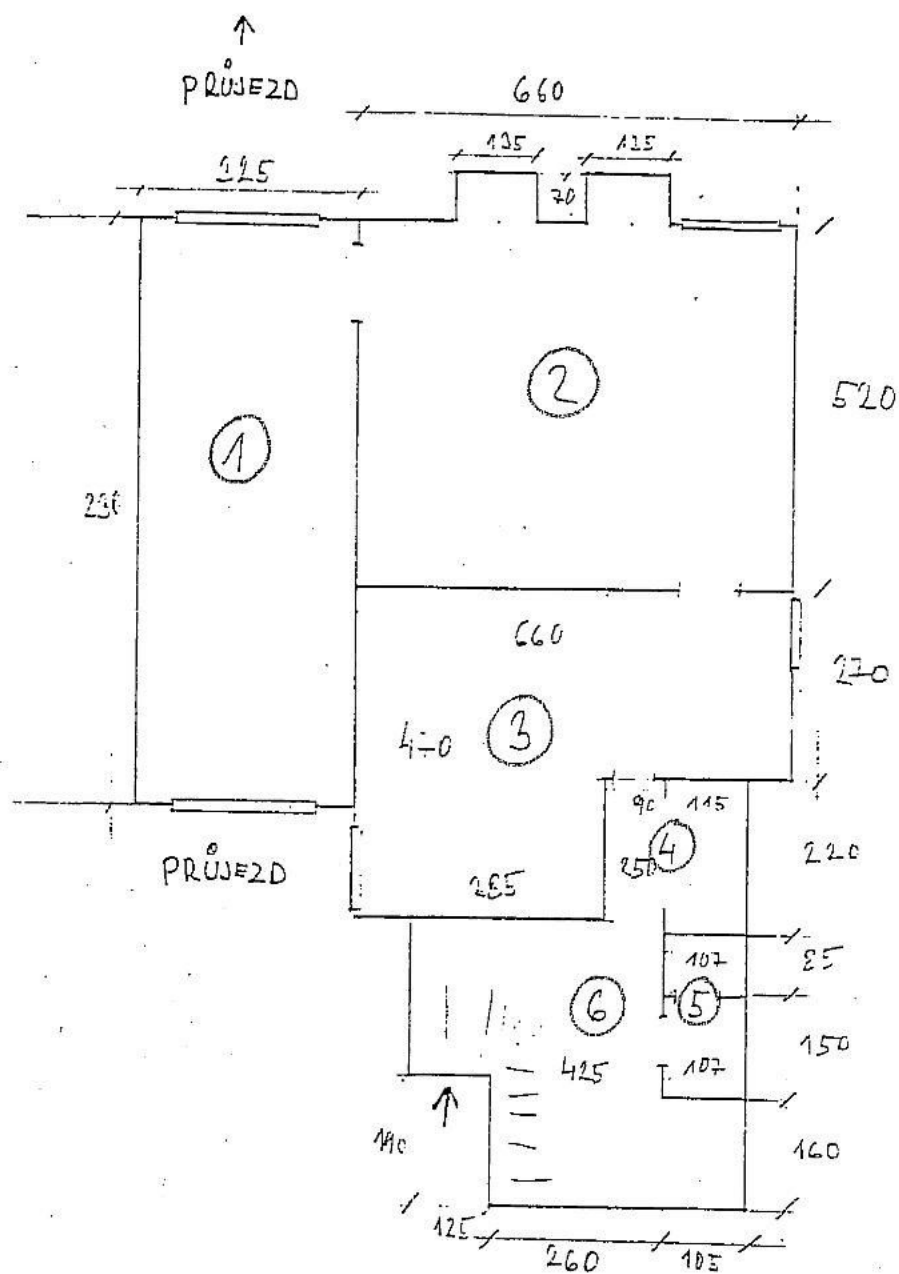
VÁCLAVSKÉ NÁMĚSTÍ 39/821 - přízemí



VÁCLAVSKÉ NÁMĚSTÍ 39/821 - suterén



VÁCLAVSKÉ NÁMĚSTÍ 39/821 – zvýšené přízemí





2

