



MHMPXOUR6KHP

Stejnopsis č.: 1

Nájemní smlouva č. NAN/83/01/000781/2011

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení zák. č. 116/1990 Sb.,
v platném znění

Smluvní strany:

Hlavní město Praha

se sídlem Praha 1, Mariánské náměstí 2
zastoupené Ing. Radkem Svobodou
pověřeným řízením odboru evidence, správy a využití
majetku MHMP
IČ: 00064581
DIČ: CZ00064581

dále jen „pronajímatel“

a

BAFF, s.r.o.

Nad tratí 1178, Vlašim 258 01, okr. Benešov
zastoupená Janem Benešem, jednatelem společnosti
IČ: 264 86 709
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č.ú.:
0325579399/0800

dále jen „nájemce“

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 17 a č.p. 18, Nám. Franze Kafky (dále jen objekt) zapsané na LV č. 122 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, pracoviště Praha pro k.ú. Staré Město s pozemkem parc. č. 14 a parc. 15. Hlavní město Praha nabyla vlastnictví k pozemku na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.
2. Správcem objektu je na základě smlouvy o správě nemovitostí, mezi Hlavním městem Prahou a společností LIGA – servis, s.r.o. se sídlem Národní 43, Praha 1, IČ: 49619594, tato společnost. Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č.l, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Předmět nájmu tvoří nebytové prostory o výměře 151,47 m² nacházející se v přízemí a o výměře 163,28 m² nacházející se v suterénu objektu – vyznačeno na situačním plánu objektu, který tvoří přílohu č.2 této smlouvy a je její nedílnou součástí. (dále jen „předmět nájmu“)
4. Celková výměra pronajatého předmětu nájmu činí **314,75 m²**.

II. Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu za účelem provozování restaurace a rychlého občerstvení. Nájemce se zavazuje ke sjednanému účelu, na vlastní náklady, zajistit kolaudační souhlas příslušného stavebního úřadu.

III. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou**.

IV. Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. za dohodnuté nájemné ve výši **19.015 Kč/m²/rok** (slovy: devatenácttisícnulapatnáct korun českých) za prostory v přízemí a **12.248,-Kč/m²/rok** (slovy: dvanácttisícdvěstěčtyřicet osm korun českých) za prostory v suterénu. Celková výše ročního nájemného činí **4.880.055,- Kč** (slovy: čtyřimilionyosmsetosmdesáttisícnulapadesátpět korun českých).
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné pronajímateli v pravidelných měsíčních splátkách, tj. ve výši 1/12 ročního nájemného, vždy k 5. dni kalendářního 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. 1690250005157998/6000. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění. Nájemné je dle §56 odst. 4. Zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, osvobozeno od DPH.
3. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného podle odst. 1. tohoto článku bude každoročně upravena takto:
 - počínaje rokem 2013 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,
 - 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.
4. Doplatek odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle článku IV. odst. 3. 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 rádném termínu úhrady nájemného.
5. Nájemce se zavazuje upravené nájemné a doplatek nájemného platit v dohodnutých termínech.

6. Pronajímatel a nájemce se dohodli, pro případ nevydání kolaudačního souhlasu na prostory suterénu k provozování restaurace, přesto, že nájemce podá bezchybnou žádost o jeho vydání příslušnému stavebnímu úřadu, takto:
- pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. za dohodnuté nájemné ve výši **19.015 Kč/m²/rok** (slovy: devatenáctisícnulapatnáct korun českých) za prostory v přízemí a **4.451,-Kč/m²/rok** (slovy: čtyřitisícečtyřstapadesátjedna koruna česká) za prostory v suterénu. Celková výše ročního nájemného činí **3.607.807,- Kč** (slovy: třimilionyšestsetsedmtisícosmsetsedm korun českých).

Pro placení nájemného platí ujednání odst. 2. až 6. tohoto článku obdobně.

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-ti 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. Společná ujednání

1. Nájemce je povinen:

- a) udržovat čistotu a pořádek pronajatého nebytového prostoru,
- b) užívat předmět nájmu tak, aby nájemci sousedních prostor nebyli omezováni a rušeni,
- c) provést zcela na vlastní náklady veškeré stavební úpravy potřebné ke splnění účelu nájmu prostorů uvedených v článku I. této smlouvy. Smlouvu o organizačním zajištění potřebných stavebních úprav v předmětu nájmu prováděných nájemcem pověřenou osobou, uzavře do jednoho měsíce od opatření této smlouvy doložkou podle zákona č. 131/2000 Sb., ve znění zákona č. 145/2001 Sb., k této smlouvě, s pověřeným správcem objektu.: LIGA –servis. s.r.o., Praha 1, Národní 43. Ve lhůtě do 14-ti dnů od uzavření smlouvy o zajištění a provedení úprav v předmětu nájmu je nájemce povinen prostory

- převzít. Nájemci nevzniká vůči pronajímateli žádný nárok na úhradu výše uvedených nákladů ani jejich části,
- d) výše uvedené stavební úpravy budou provedeny do šesti měsíců ode dne vydání stavebního povolení a nájemce předloží v této lhůtě pronajímateli kolaudační souhlas příslušného stavebního úřadu,
 - e) jestliže nájemce neproveď stavební úpravy předmětu nájmu v uvedené lhůtě, může pronajímatel tuto lhůtu na základě písemné žádosti nájemce před jejím uplynutím dle článku VI. odst. 1 d) této smlouvy, prodloužit. Prolongace lhůty je možná pouze jedenkrát,
 - g) před zahájením provozu osadit v předmětných prostorech vodoměr a elektroměr,
 - h) provádět běžnou údržbu pronajatého předmětu nájmu svým nákladem, přičemž se běžnou údržbou rozumí: provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu, tzn. zejména úklid (čištění), malování (zdí), natíráni (oken, dveří atd.), revize (elektro, plynu, atd.), dále drobné opravy (zámečnické, sklenářské, truhlářské, zdravotní instalace a elektroinstalace),
 - i) odstranit závady a poškození v předmětu nájmu, které způsobil on, jeho zaměstnanci, nebo ostatní osoby prodlévající v nich s jeho souhlasem, popřípadě nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
 - j) umožnit pronajímateli a správci objektu vstup do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání,
 - k) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovi na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení,
 - l) ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu vyklenutý a ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení,
 - m) v případě havarijní situace neprodleně oznámit správci potřebu oprav předmětu nájmu,
 - n) na předmětu nájmu plnit povinnosti původce odpadů, dle ustanovení § 16 zákona č. 85/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů. 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 organizovaném HMP aj.), udržovat čistotu kolem místa nájmu cca 2 m vsemi směry.

2. Nájemce je oprávněn:

- a) přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání jinému na dobu určitou pouze s předchozím písemným souhlasu pronajímatele; v případě, že bude nájemce žádat o souhlas k podnájmu, předloží pronajímateli v jednom výtisku podnájemní smlouvu k evidenci; úhrada za podnájem přitom nebude převyšovat nájemné,
- b) provádět stavební úpravy a opravy přesahující rámec běžné údržby pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,
- c) 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.

3. Nájemce se zavazuje:

- a) ve lhůtě do 30 dnů od uzavření této smlouvy podat příslušnému stavebnímu úřadu bezchybnou žádost, spolu se všemi náležitostmi, o vydání stavebního povolení, které bude nájemce opravňovat k provedení prací za účelem následného užívání dle účelu této smlouvy.

V případě nesplnění tohoto závazku sjednávají smluvní strany jako rozvazovací podmínu, že tato smlouva zaniká.

VII. Ukončení nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká výpovědí nájemní smlouvy ze strany pronajímatele či nájemce.
2. Pronajímatele i nájemce jsou oprávněni tuto nájemní smlouvu kdykoliv jednostranně vypovědět z jakéhokoliv důvodu či bez jeho uvedení v šestiměsíční výpovědní lhůtě.
3. V případě prodlení nájemce s placením nájemného nebo úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu po dobu delší 1 měsíce je pronajímatele po předchozím
4. upozornění nájemce, obsahujícím náhradní lhůtu k plnění, která nesmí být kratší 7 dnů, oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě.
5. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
6. Výpověď bude nájemci doručena do vlastních rukou na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě, případně na adresu určenou nájemcem.

VIII. Smluvní pokuty

1. Za nedodržení podmínek této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli tyto smluvní pokuty :
 - a) při nezaplacení kterékoliv splátky v daném termínu pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení, minimálně však 300,- Kč celkem,
 - b) za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu podle této smlouvy jednorázově 10.000,- Kč (deset tisíc korun českých),
 - c) v případě, že nájemce nepředá předmět nájmu ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit pronajímatele smluvní pokutu ve výši 0,5 % z měsíčního nájemného za každý započatý den prodlení,
 - d) za nedodržení každé další podmínky stanovené touto smlouvou 1.000,- Kč (slovy jeden tisíc korun českých) za každý den, v němž bude toto porušení trvat,
 - e) za porušení povinnosti určit místo doručování korespondence podle čl. IX. odst. 6. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímatele smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den, v němž bude toto porušení trvat.

IX. Zvláštní ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že se s předmětem nájmu náležitě seznámil.

2. O předání a převzetí předmětu nájmu budou pořízeny předávací protokoly. V protokolu se uvede zejména popis předmětu nájmu, jeho aktuální stav, popř. závady.
3. Oběma smluvními stranami bylo sjednáno, jako obchodní podmínka této smlouvy, že nájemci po skončení nájmu nenáleží nárok na poskytnutí jakékoliv náhrady za finanční prostředky vložené do realizace jakýchkoliv změn předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.
4. Práva a povinnosti smluvních stran, jakož i právní vztahy touto smlouvou výslově neupravené se řídí ustanoveními zákona č.116/1990 Sb., O nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 40/1964 Sb. Občanského zákoníku v aktuálním znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
5. Nájemce byl seznámen s tím, že předmět nájmu není hlídán a pojištěn! Na vzniklé škody se nevztahuje §435 Obč. zák., nájemci uplatňují pojistná plnění v rámci svého vlastního pojištění.
6. S výjimkou věcí uvedených v této smlouvě se nájemce obrací v ostatním na správce objektu.
7. Nepředá – li nájemce při ukončení nájmu vyklopený předmět nájmu pronajímateli, je pronajímatel oprávněn překážky bránící vstupu do předmětu nájmu a vstoupit
8. 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 oznamení o uskladnění. Nepřeveze-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 jakékoli věci nacházející se ke dni skončení této nájemní smlouvy v předmětu nájmu, jsou ve vlastnictví nájemce.
9. Nájemce je povinen při změně adresy uvedené ve smlouvě určit pronajímateli místo pro doručování korespondence.
10. Písemnost se doručuje na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě.
11. Doručení písemnosti nájemci se řídí příslušnými ustanoveními o doručování podle občanského soudního rádu. Pokud si adresát nevyzvedne zásilku do deseti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za doručení. Za doručení písemnosti nájemci se považuje též případ, kdy nájemce odmítne osobní předání, nebo doručení poštou, nebo není-li po oznamení o uložení na poště, písemnost vyzvednuta nájemcem do 10-ti dnů od takového uložení.

12. Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu dodržovat hlučkové limity dle platné právní úpravy a noční klid.
13. V případě, že nájemce bude v prvním roce trvání nájmu plnit povinnosti z této smlouvy pro něho vyplývající, platit nájemné rádně a včas bude dále mezi smluvními stranami jednáno o změně doby nájmu z neurčité na dobu určitou 10 let.

X.
Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku v platném znění a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Majetkové sankce sjednané v této smlouvě se nijak netýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci.
3. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami vyjma článku IV., odst. 3.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem nabytí právní moci kolaudačního souhlasu příslušného stavebního úřadu, případně jeho souhlasem se změnou užívání předmětu nájmu, nebo vyjádřením správce o připravenosti předmětu nájmu k užívání, nejpozději však do 6 měsíců od nabytí platnosti této smlouvy.
5. Pokud nedojde k uzavření smlouvy o zajištění potřebných úprav anebo k převzetí prostorů ve lhůtách dle článku VI. této smlouvy, tato smlouva zaniká.
6. Smlouva se vyhotovuje v šesti stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží čtyři, nájemce a správce po jednom vyhotovení. Každý stejnopsis sestává ze sedmi stran textu smlouvy a dvou příloh.
7. Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoliv z nich.
8. 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, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

V Praze dne 18.4.2011

Za hl.m.Praha
pronajímatel

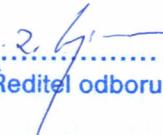


V Praze dne 15.4.2011

Baff s.r.o.
Nádražní 1178, 258 01 Vlašim ...
IČO: 26486709 DIČ: 022-26486709
nájemce

Potvrzuji věcnou, obsahovou i formální správnost a úplnost listiny opatřované doložkou a úplnost souvisejících dokladů.

13 -04- 2011

SVM MHMP 

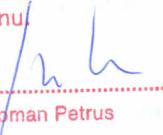
Dne

Ředitel odboru

.....

DOLOŽKA

Potvrzujeme ve smyslu § 43 z.č. 131/2000 Sb.,
že byly splněny podmínky pro platnost
tohoto právního úkonu.



Petr Hana

Roman Petrus

Pověření členové
zastupitelstva hlavního města Prahy

V Praze dne 26 -04- 2011

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 povinnosti 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.

Přehled podlahových ploch

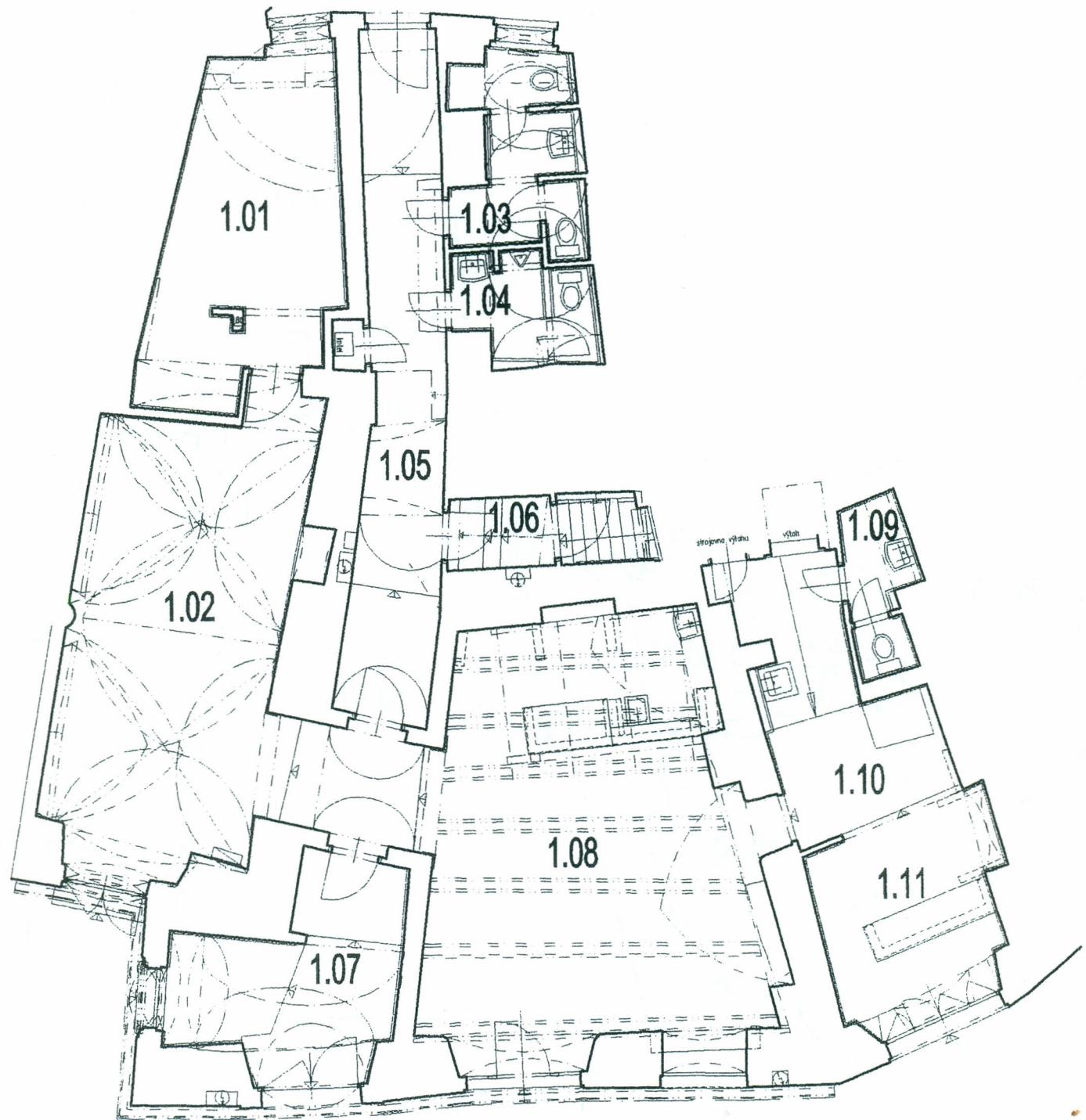
Tabulka místností

Číslo	Účel místnosti	Výška	Podlaha	Plocha(m2)
Podzemí				
01.01	sklep	4000	dlažba	26,33
01.02	sklep	4540	dlažba	23,70
01.03	sklep	4100	dlažba	61,48
01.04	sklep	2600	dlažba	12,65
01.05	sklep	2750	dlažba	30,94
01.06	vstup	2700	dlažba	8,18
Celkem				163,28
Přízemí				
1.01	kuchyň	3200	dlažba	16,01
1.02	restaurace	3500	dlažba	34,42
1.03	WC ženy	3650	dlažba	5,98
1.04	WC muži	3650	dlažba	3,76
1.05	chodba	3330	dlažba	15,85
1.06	schodiště	3600	dlažba	2,09
1.07	občerstvení	3600	dlažba	10,92
1.08	restaurace	3990	dlažba	38,87
1.09	WC	3250	dlažba	2,97
1.10	kuchyň	3330	dlažba	10,43
1.11	občerstvení	3330	dlažba	10,17
Celkem				151,47

16/2020


- Staré Město

PŘÍZEMÍ - část



Náměstí Franze Kafky 7/17,18, Praha
1 : 100

PODZEMÍ

