

ZNALECKÝ POSUDEK č. 28/2021-4818

o obvyklé ceně nájmu restaurační budovy č.p. 523, na pozemcích č.parc. 742/2, 743 a 744/2, LV č. 468, v katastrálním území Malá Strana, obec Praha

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Objednatel znaleckého posudku:

Magistrát hlavního města Prahy
odbor hospodaření s majetkem
Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1
objednávka č. OBJ/35/04/00274/2021

Účel znaleckého posudku:

odhad ceny obvyklé

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., a ke dni 4.11.2021 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jana Opočenská

ve spolupráci s B.T.R.T. GROUP, a.s.
Dlouhá 705/16, 110 00 Praha 1

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu, 9 listů příloh a 5 listů fotodokumentace. Tento znalecký posudek byl vypracován v 5 vyhotoveních. 3 vyhotovení obdrží objednatel, 1 vyhotovení je uloženo v archivu spolupracující organizace a 1 vyhotovení v archivu znalce.

V Praze, dne 9.11.2021

Vyhotovení č. 3

1. Znalecký úkol

1.1. Odborná otázka zadavatele – zpracovat znalecký posudek na určení obvyklé ceny nájmu restaurační budovy č.p. 523, na pozemcích č.parc. 742/2, 743 a 744/2, LV č. 468, v katastrálním území Malá Strana, obec Praha

1.2. Účel znaleckého posudku – pronájem nemovitosti

1.3. Skutečnosti sdělené objednatelům mající vliv na přesnost závěru posudku - nejsou

Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: restaurační budova č.p. 523 na pozemcích č.parc.742/2,743 a 744/2, LV č. 468 v katastrálním území Malá Strana, obec Praha

Adresa nemovitosti: 118 00 Praha 1 – Malá Strana, Na Kampě 523/8b

Kraj a okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Malá Strana

Počet obyvatel: 1 324 277

Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 4.11.2021 za přítomnosti paní Petry Jelínkové.

2. Výčet podkladů

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a. podklady dodané objednatelům

- Skutečnosti zjištěné na místě
- Úplné znění revidované nájemní smlouvy č. A/09/163/01 z 20.7.2001
- Půdorys přízemí restaurace Kampa park z 2/2001 včetně výměr místností (273,20 m²)
- Půdorys podkrovní restaurace Kampa park z 2/2001 včetně výměr místností (439,70 m²)

b. podklady opatřené znalce

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb.
- Cenová mapa Magistrátu hl.m.Prahy pro rok 2021, pozemky jsou v cenové mapě oceněny ve výši 41 150 Kč/m²
- Územní plán Magistrátu hl.m.Prahy, pozemky jsou umístěny v oblasti pro stavby všeobecně obytné (zkratka OV)
- Částečný výpis z katastru nemovitostí z 26.10.2021 na pozemky č.parc. 742/2, 743 a 744/2 a na budovu č.p. 523 na pozemku č.parc. 742/2, LV č. 468, k.ú. Malá Strana. Pozemky a budova jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy
- Snímek z pozemkové mapy z 26.10.2021
- Skutečnosti zjištěné na místě

3. Věrohodnost zdroje dat

Podklady pro zpracování posudku jsou převzaty z důvěryhodných ověřených zdrojů, pouze půdoryse přízemí chybí zasklený balkón u hlavního sálu o výměře 2,38 x 14,69 - 2,35 x 14,69 = 33,04 m², a schodiště s chodbou na pozemku č.parc. 743 do čtvrtého sálu o podlahové výměře 21,65 m². Pro ocenění byly použity informace o nabízených nájmech na internetových stránkách realitních kanceláří.

3. Nález

3.1. Výčet sebraných a zpracovaných dat

Vlastnické a evidenční údaje z částečného výpisu z katastru nemovitostí

list vl. č.	468
kat.území	Malá Strana
obec	Praha
vlastník	Hlavní město Praha
pozemky	č.parc. 742/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 522 m ² č.parc. 743 ost.pl. jiná plocha o výměře 214 m ² č.parc. 744/2 ost.pl. jiná plocha o výměře 262 m ²
budova	č.p. 523 bydlení na pozemku č.parc. 742/2
omezení vl. práva	Věcné břemeno služebnosti stezky a cesty právo po pozemcích č.parc. 742/2 a 744/2 ve prospěch pozemku č.parc. 742/7
ochrana nemovitosti	nemovitá kulturní památka pam. rezervace – pozemek, budova v památkové rezervaci
nabývací tituly	Vznik práva ze zákona

Možné využití pozemků z hlediska územního plánu

OV - všeobecně obytné

Území sloužící pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Funkční využití: Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mímoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba, veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení, sběrný surovin, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 1 500 m² prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, nerušící služby.

Doplňkové funkční využití: Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití: Vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15 000 m² prodejní plochy, ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví. Jako výjimečně přípustné bude posuzováno i umístění některé z obecně přípustných funkcí ve všeobecně obytném funkčním využití, navrhované v převažujícím podílu celkové kapacity.

Celkový popis nemovitosti

Restaurační budova č.p. 523 je umístěna na Malé Straně, na ostrohu soutoku Vltavy a náhonu Čertovka, v bezprostřední blízkosti Karlova mostu. Jedná se o přízemní nepodsklepenou stavbu, se zařízeným podkrovím (0 PP a 2 NP), s valbovou střechou a krytinou z prejzových tašek.

Malá Strana byla do roku 1784 samostatným městem, do roku 1949 městským obvodem Praha III, nyní je to jen městská čtvrť a katastrální území v centru Prahy na levém břehu Vltavy. Malá Strana má rozlohu 1,3728 km². Skoro celá čtvrť se nachází na území městské části Praha 1, malá část jižně od ulice Vítězné náleží k území Prahy 5.

Historická restaurační budova č.p. 523 byla převážně přestavěna do dnešní podoby v roce 2001, spojením dvou budov. Přístavby nejsou dosud zapsány do katastru nemovitostí. V roce 2002 byla zasažena povodní, voda zasáhla prakticky celé přízemí. Po povodni byla budova

opět nájemcem celkově opravena. Budova obsahuje jeden hlavní restaurační sál a dva menší s 50 místy u stolu. Mezi nimi je restaurační kuchyně. Točítým vnitřním kovovým schodištěm je přístupné podkroví. Zde jsou pouze šatny personálu, kanceláře, plynová kotelná pro ohřev TUV a strojovna vzduchotechniky.

Přístup k budově je komplikovaný. Spolu se sousední stavbou Pinkasova paláce je přístupná přes parkoviště, na které je úzký vjezd z ulice Na Kampě. Podél paláce je k restaurační budově přístup po podlouhlém oploceném pozemku č.parc. 744/2. Pinkasův palác je nemovitá kulturní památka, je ve vlastnictví společnosti PPF reality a.s. a v současné době je přestavován k bytovým účelům.

Restaurační budova má podélný dvůr na jižní straně s možností umístění venkovních stolů se 16 místy, severní hranice pozemku je nepřístupná. Jedná se prudký svah k Čertovce. Ze dvora je do budovy hlavní vchod, vchod do kuchyně a po malém venkovním schodišti přístup ke čtvrtému restauračnímu sálu. Tento sál je na pozemcích ve vlastnictví ČR – Povodí Vltavy a jeho nájemné není předmětem tohoto posudku.

Restaurační budova není nemovitá kulturní památka. Nemovitá kulturní památka je sousední stavba Pinkasova paláce.

Pozemky č.parc. 742/2, 743 a 744/2 jsou jako celek řadové, rovinné, v místě je možnost napojení na rozvod elektro, na veřejný vodovod, plynovod a kanalizaci. Sítě jsou přivedeny do domu. Pozemek č.parc. 742/2 je zastavěn restaurační budovou a dvorem před ní. Je na něm také umístěno malé, z části venkovní, schodiště do dalšího restauračního sálu na pozemku ve vlastnictví ČR – Povodí Vltavy. Tento sál je společností Kampa park s.r.o. najímán od povodí Vltavy. Pozemek č.parc. 743 je svažité pozemek severním směrem k Čertovce a je na něm postavená přístavba menšího restauračního sálu a části restaurační kuchyně. Tyto přístavby nejsou zapsané do katastru nemovitostí. Pozemek č.parc. 744/2 vede podél bočního křídla paláce a tvoří přístupovou komunikaci k posuzované nemovitosti. K tomuto pozemku se váže věcné břemeno zapsané do katastru nemovitostí služebnosti stezky a cesty ve prospěch pozemku č.parc. 742/7 (zastavěný pozemek stavbou Pinkasova paláce).

Vybavení restaurační kuchyně a veškerý nábytek je ve vlastnictví nájemce.

Popis konstrukcí budovy:

Základy:	mělké základy bez izolace
Nosná konstrukce:	masivní zdivo
Stropy:	dřevěné trémové a SDK podhled krovu
Střešní konstrukce:	valbový dřevěný vázaný krov
Krytina:	prejzové tašky
Klemp.prvky:	měděný plech
Vnitřní omítky:	vápenné štukové
Vnitřní obklady:	keramické obklady v sociálním zařízení a v kuchyni
Fasád.omítky:	vápenocementové hladké
Schody:	venkovní kovové schodiště do podkroví – neužívané vnitřní točité kovové schodiště do podkroví
Dveře:	hladké do kovových zárubní, vstupní kovové
Okna:	dřevěná s dvojsklem, kovové zasklení balkónu
Podl.hlavních.m.:	PVC, koberce, keramické dlažby
Podl.ost.m.:	keramické dlažby
Vytápění:	sály jsou vytápěné vháněným teplým vzduchem, elektricky přímotopně ohříváním

Elektroinst.: světelná a motorová
 Bleskosvod: je proveden
 Rozvod vody: studené a teplé
 Zdroj tep.vod.: plynový kotel v podkroví
 Inst. plynu: je provedena do kotelny v podkroví a do restaurační kuchyně
 Kanalizace: do veřejné kanalizace
 Vnitř. vyb.: nedostatečné sociální vybavení pro návštěvníky
 malé sociální zařízení se sprchou v podkroví pro personál
 Výtah: není
 Ostatní: vzduchotechnika pro restaurační kuchyni a pro sály

TABULKA MÍSTNOSTI

ČÍSLO MÍST.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	POVRCHY PODLAH
2.1	STROJOVNA VZT	17,0 m ²	PVC
2.2	SÁLNA MUŽ	16,2 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
2.3	WC - MUŽ	1,2 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
2.4	OKUPOVA KUMOPA	1,5 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
2.5	WC	1,1 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
2.6	WC - ŽENY	1,1 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
2.7	SÁLNA - ŽENY	6,7 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
2.8	CHODBA	12,8 m ²	JEKOR
2.9	CHODBA	24,0 m ²	JEKOR
2.10	STROJOVNA VZT	16,9 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
2.11	SÁLNA	7,2 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
2.12	KANCELAR	28,6 m ²	JEKOR
2.13	STROJOVNA VZT	29,3 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
2.14	SCHODISŤE	2,0 m ²	ŽEBROVANÝ PLECH

TABULKA MÍSTNOSTI

ČÍSLO MÍST.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	POVRCHY PODLAH
1.1	ZAVĚŠŤE	5,3 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.2	ZAVĚŠŤE	5,3 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.3	WC - MUŽ	1,2 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.4	WC - MUŽ	1,1 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.5	WC - ŽENY	1,1 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.6	WC - ŽENY	1,0 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.7	WC - ŽENY	1,1 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.8	RESTAURACE I	28,2 m ²	PAPÍRETY
1.9	BAR	11,8 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.10	STUJENNA KUCHYNĚ	12,8 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.11	HLAVNI KUCHYNĚ	35,0 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.12	CHODBA	17,8 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.13	SÁLNA	6,6 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.14	SÁLNA	6,7 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.15	UNYVAŠNA NÁDOS	7,7 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.16	CHODBA	4,8 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA

ČÍSLO MÍST.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	POVRCHY PODLAH
1.17	OKUPOVA KUMOPA	2,3 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.18	WC - MUŽ	1,0 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.19	WC - MUŽ	1,2 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.20	RESTAURACE II	30,6 m ²	PAPÍRETY
1.21	RESTAURACE III	21,5 m ²	PAPÍRETY
1.22	OKUPOVA KUMOPA	1,5 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.23	WC - ŽENY	2,8 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.24	WC - ŽENY	2,3 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.25	SCHODISŤE	1,7 m ²	ŽEBROVANÝ PLECH

Vyhodnocení nemovitosti pozemku z hlediska ocenění (SWOT analýza)

Analýza silných (strengths) a slabých (weaknesses) stránek, příležitostí (opportunities) a hrozeb (threats)

Výhody nemovitosti:

- restaurační budova je umístěna ve velmi žádané oblasti
- z restauračních sálů je výhled do Čerovky, na Vltavu a na Staré Město
- větší dobře vybavená restaurační kuchyně
- kuchyně je využívána i pro čtvrtý restaurační sál na pozemcích ČR – Povodí Vltavy
- v místě jsou vybudována protipovodňová opatření, budovu ohrožuje případné zvýšení hladiny Vltavy do doby postavení mobilní protipovodňové hráze

Nevýhody nemovitosti:

- pro návštěvníky i pro personál je malé sociální zázemí
- přístup k budově je komplikovaný
- k přístupové komunikaci se váže věcné břemeno ve prospěch sousedního paláce
- nemovitost je umístěna mimo hlavní turistické trasy
- podkroví je přístupné úzkým točitým schodištěm

4.1. Posudek - stanovení obvyklé ceny

4.1.1. popis postupu při analýze dat

Úkolem posudku je stanovení obvyklé ceny nájmu restaurační budovy č.p. 523 na pozemcích č.parc. 742/2, 743 a 744/2, LV č. 468 v katastrálním území Malá Strana, obec Praha

Obvyklá cena je definovaná v § 2 zákona č. 151/1997 Sb.. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obdobně je stanovena obvyklá cena Mezinárodním výborem pro oceňovací normy (IVSC - International Valuation Standards Committee) „Hodnota nemovitosti je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně prodávajícím a kupujícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

Tržní hodnotou se podle zákona č. 151/1997 Sb. rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

V posudku je určena tržní hodnota vzhledem ke skutečnosti, že informace o dosažených cenách nájmu nejsou veřejně dostupné. Pro stanovení odhadu tržní hodnoty je v posudku vycházeno z obecně užívané metody, tj. metody porovnávací. Porovnávací metoda je jedním ze způsobů zjištění obvyklé ceny nájmu. Cena nájmu stanovena porovnáním vychází z porovnání cen obdobných nájmu k datu ocenění v daném místě. Při porovnání nemovitosti se zohledňuje zejména druh nemovitosti, lokalita, velikost, využitelnost, vybavenost apod.

Příklady nabízených nájmu v dané případně obdobné lokalitě byly převzaty z internetových stránek realitních kanceláří. Takto získané údaje byly při výpočtu ceny objektivizovány koeficientem 0,90 za zdroj informací a dále byly upraveny v těch parametrech, ve kterých se od oceňované nemovitosti odlišují.

V souladu s § 23 zák.č. 254/2019 Sb. byl přibrán konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek, kterými bylo v tomto případě prověření vlastností porovnatelných nemovitostí, které byly zvoleny jako referenční.

Porovnávací hodnota nájmu restauračních prostor:

Nabízené nájmy restauračních prostor v dané oblasti na internetových stránkách realitních kanceláří

1. „K pronájmu nabízíme shell & core prostor o výměře 145 m² v ulici Kozí, určený pro restauraci/bistro/kavárnu či pekárnu. Prostor je rozdělen do dvou pater a v suterénu je dle projektu zamýšlena přípravná či kuchyň, zázemí pro zaměstnance (šatna, zaměstnanecké

toalety) a dále toalety pro zákazníky. V přízemí je zamýšlen bar a posezení pro zákazníky. Velkým benefitem je možnost zahrádky ve vnitrobloku o velikosti 50 m². Dostavba interiéru je na nájemci, majitel nabízí výhodné podmínky na začátek nájmu, které jsou všechny k jednání, především rent-free period.“

Požadovaná cena – 95 000,00 Kč/měsíc



2. „Exkluzivní nabídka pronájmu nádherných gotických sklepních prostor o celkové výměře 498 m² v přímém centru Starého Města v ulici Michalská. Prostory se nacházejí v suterénu domu a fungovaly jako hudební klub a později jako restaurace (90-150 míst k sezení). Do gotických sklepů vede nákladní výtah, součástí je kuchyně, WC a skladovací prostory a v přízemí šatny a kancelář. Vstup pro hosty je z Michalské ulice a pro personál z průjezdu domu.“

Požadovaná cena – 228 072,00 Kč/měsíc



3. „Restaurace o výměře 119 m² v ulici Vinohradská bude připravena k pronájmu dle požadavků nájemce. Aktuálně je hotový projekt na bar s kuchyní, a je možno prostor do 3 měsíců dokončit dle projektu. Za kompletní přestavbu je požadováno odstupné ve výši 2 000 000 Kč. K prostoru restaurace náleží kancelář v suterénu a také toalety, které se také nacházejí v suterénu. Ve vnitrobloku je možnost dobudovat zahrádku pro hosty. Prostor se nachází ve výborné lokalitě na Vinohradské ulici, nedaleko tramvajové zastávky Vinohradská tržnice. Provoz restaurace není nijak omezen majitelem budovy, po domluvě je také možnost provozovat 24/7.“

Požadovaná cena – 100 000,00 Kč/měsíc



4. „Společnost Komerční Portál Praha s.r.o. (komercniportalpraha.cz) nabízí pronájem restaurace po kompletní rekonstrukci v lokalitě s extrémní průchodností Praha 1 - Nové Město - Spálená ulice (přímo u tram. stanice Národní třída). Prostor se nachází v přízemí budovy a disponuje velkými výlohami s přímým vstupem z ulice. Současný provozovatel požaduje odstupné.“

Požadovaná cena – 326 781,00 Kč/měsíc



Vyhodnocení nabízených nájmu restauračních prostor a určení jednotkové porovnávací hodnoty

		1	2	3	4
		Staré Město	Staré Město	Vinohrady	Nové Město
		Kozí	Michalská	Vinohradská	Spálená
výměra	m ²	145,00	498,00	119,00	170,00
požadovaná měsíční cena nájmu	Kč/měsíc	95 000,00	228 072,00	100 000,00	330 000,00
požadovaná jednot. měsíční cena nájmu	Kč/m ² /měsíc	655,17	457,98	840,34	1 941,18
koefic. zdroj informací		0,90	0,90	0,90	0,90
koefic. technického stavu		1,00	1,00	1,00	1,00
koefic. umístění		1,20	1,10	1,00	0,70
koefic. velikosti		0,90	0,95	0,90	0,90
koefic. využitelnosti		1,00	1,00	1,00	1,00
koefic. vybavení		1,00	1,00	1,00	1,00
koefic. závad (suterén, věcné břemeno)		0,95	1,20	0,95	0,95
upravená cena	Kč/m ² /měsíc	604,99	516,87	646,64	1 045,61
Průměrná jednotková cena	Kč/m²/měsíc				703,53
Průměrná jednotková cena	Kč/m²/rok				8 442,33
Zaokrouhleno	Kč/m²/rok				8 440,00

Nájem jednotlivých podlaží

	NÁZEV	VÝMĚRA	JEDNOTKOVÁ	KOEFICIENT	CELKOVÁ
		[m ²]	CENA [Kč/m ² /měsíc]		CENA [Kč/měsíc]
1	přízemí	273,20	703,53	1,00	192 204,40
2	podkroví	165,50	703,53	0,70	81 503,95
3	přízemí - schodiště	21,65	703,53	0,70	10 662,00
4	přízemí - balkón	33,04	703,53	1,00	23 244,63
	celkem	493,39			307 614,97
	snížení za nájem celé budovy			0,95	292 234,23
	zaokrouhleno				292 000,00

4.1.2. Výsledky analýzy dat

Hodnotu stanovenou porovnávací metodou je možno považovat za cenu obvyklou. Porovnávací metoda nejvýstižněji stanovuje, respektive se přibližuje k obvyklé ceně v případech, kdy jsou k dispozici údaje o nájmu obdobných nemovitostí.

5. Odůvodnění

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním dosažených cen nájmu obdobných restauračních prostor v dané oblasti.

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem posudku bylo stanovit obvyklou cenu nájmu restaurační budovy č.p. 523 na pozemcích č.parc. 742/2, 743 a 744/2, LV č. 468 v katastrálním území Malá Strana, obec Praha.

6.2. Odpověď

Na základě provedené analýzy byla odhadnuta obvyklá měsíční cena nájmu ve výši

292 000,00 Kč

slovy: dvěsetědevadesátdvatisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Podmínky správnosti závěru nejsou.

Tržní hodnota je odhad užitku, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Odhad obvyklé ceny není nikdy přesný, pouze se přibližuje k možnostem případného trhu.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Znalecký posudek č. 28/2021-4818 je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona prohlašuji, že jsem si vědoma všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

7. Přílohy

- Částečný výpis z katastru nemovitostí z 26.10.2021 na pozemky č.parc. 742/2, 743 a 744/2 a na budovu č.p. 523 na pozemku č.parc. 742/2, LV č. 468, k.ú. Malá Strana
- Snímek z pozemkové mapy
- Půdorys přízemí restaurace Kampa park z 2/2001 včetně výměr místností
- Půdorys podkroví restaurace Kampa park z 2/2001 včetně výměr místností
- Úplné znění revidované nájemní smlouvy č. A/09/163/01 z 20.7.2001
- Cenová mapa Magistrátu hl.m.Prahy pro rok 2021, pozemky jsou v cenové mapě oceněny ve výši 41 150 Kč/m²
- Územní plán Magistrátu hl.m.Prahy, pozemky jsou umístěny v oblasti pro stavby všeobecně obytné (zkratka OV)

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný předsedou Městského soudu v Praze ze dne 13.3.1991 č.j. Spr. 429/89 pro základní obor ekonomika a stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro odvětví stavby obytné - vady a poruchy staveb a rekonstrukce staveb.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 28/2021-4818 do znaleckého deníku.

V Praze, 9.11.2021

Ing. Jana Onočenská





Nádvoří před restaurační budovou



Přístup k restauraci po pozemku č.parc. 744/2

Vjezdová vrata před pozemkem č.parc. 744/2



Vchod k restaurační kuchyni



Restaurační sál u řeky je na pozemku ve vlastnictví ČR - Povodí Vltavy



Druhý restaurační sál



Schodiště a chodba ke čtvrtému restauračnímu sálu u řeky



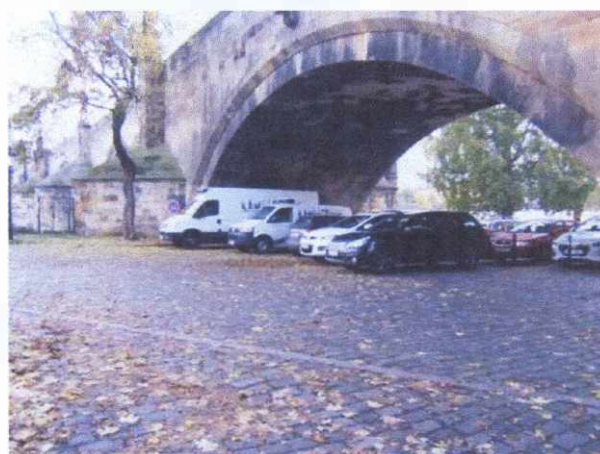
Venkovní bar na nádvoří před restaurační budovou



Pohled na restaurační budovu ze sousedního dětského hřiště



Dětské hřiště v sousedství na pozemku č.parc. 744/1



Vyhrazené parkoviště pro Kampa park na pozemku č.parc. 744/1 ve vlastnictví Magistrátu hl.m.Prahy se svěřenou správou Městské části Praha 1



Zasklený balkón u hlavního restauračního sálu



Výhled ze zaskleného balkónu na náhon Čertovka



Hlavní restaurační sál



Bar v hlavním restauračním sále



Vybavení restaurační kuchyně



Strojovna vzduchotechniky v podkroví



Venkovní terasa na střeše protipovodňového zařízení na pozemku č. parc. 1080/7 ve vlastnictví ČR- Povodí Vltavy, s.p.



Kovové točité schodiště do podkroví



Plynová kotelna v podkroví na ohřev TUV



Chodba v podkroví



Šatny personálu v podkroví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.10.2021 18:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Území: 727091 Malá Strana

List vlastnictví: 468

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
742/2	522	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památková pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
Součástí je stavba: Malá Strana, č.p. 523, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: 742/2				
743	214	ostatní plocha	jiná plocha	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
744/2	262	ostatní plocha	jiná plocha	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

vztahu

Věcné břemeno (podle listiny)

Služebnost stezky a cesty vymezena v geom.pl.č. 571-27/2016

Oprávnění pro

Parcela: 742/7

Povinnost k

Parcela: 742/2, Parcela: 744/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. ZVB/83/12/024101/2016 ze dne 14.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2016 14:01:42. Zápis proveden dne 01.08.2016.

V-47255/2016-101

Pořadí k 30.06.2016 14:01

Věcná práva a další obdobné údaje - Bez zápisu

Upozornění

Číslo řízení

Vztah k

Řízení na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDR-149/2017-101

Parcela:

742/2

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Věcná práva ze zákona zákon č. 172/1991.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.10.2021 18:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727091 Malá Strana

List vlastnictví: 468

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

POLVZ:75/1997

Z-13900075/1997-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 00064581

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

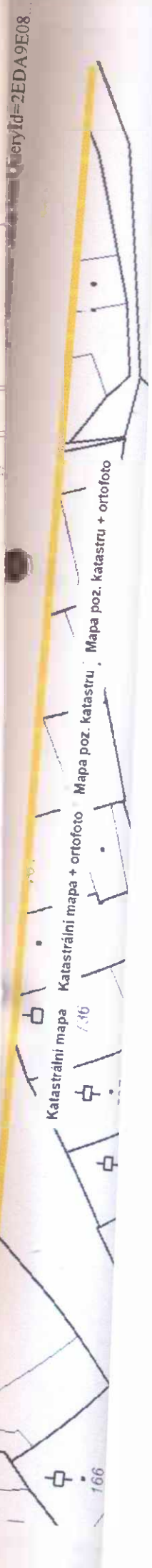
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 26.10.2021 18:53:58

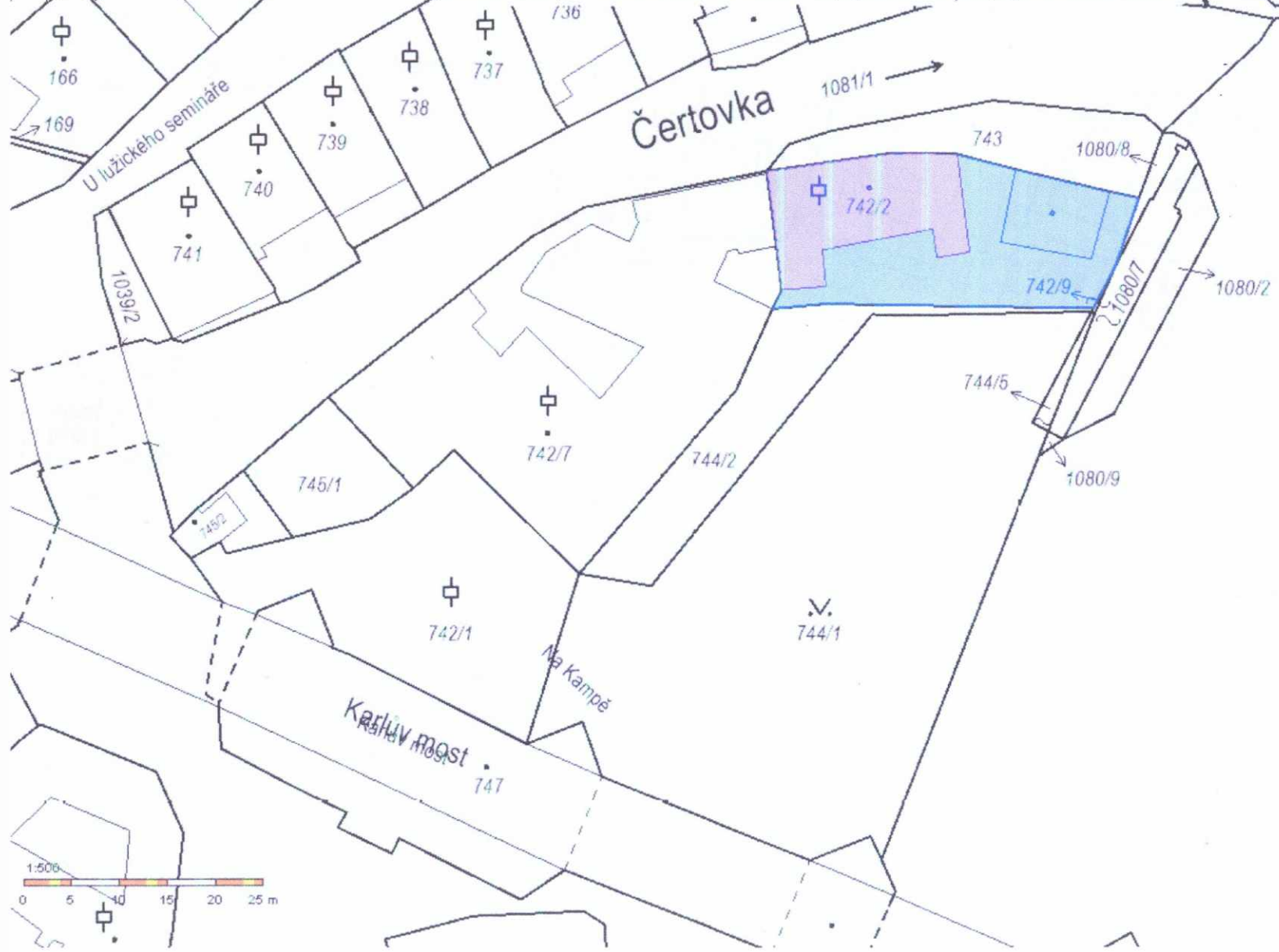
Podpis, razitko:

Řízení PÚ:

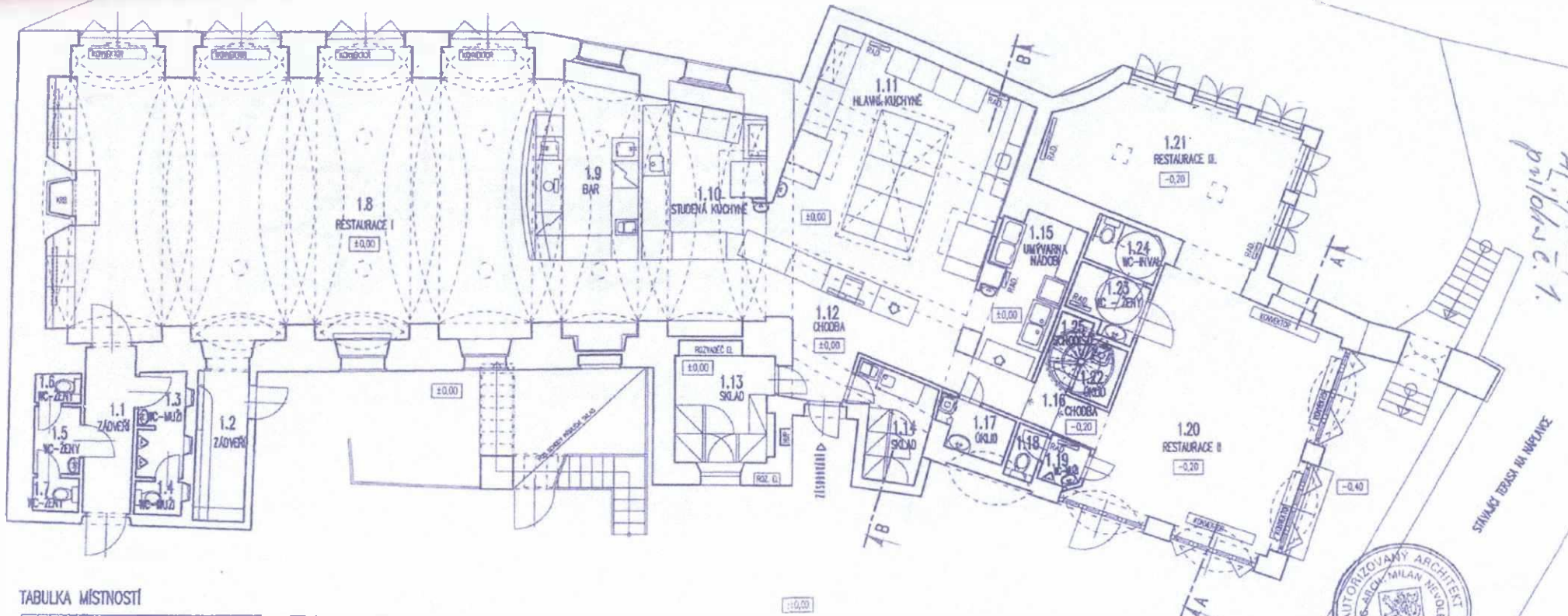


Nahlížení do KN

Katastrální mapa Katastrální mapa + ortofoto Mapa poz. katastru Mapa poz. katastru + ortofoto



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete [v nápovědě \(PDF\)](#). Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a úšek NE ZE využívat pro výtčování hranic pozemků v terénu.



A109/163/03
příloha č. 1.

TABULKA MÍSTNOSTÍ

ČÍSLO MÍST.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	POVRCHY PODLAH
1.1	ZÁVĚTRÍ	5,3	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.2	ZÁVĚTRÍ	5,3	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.3	WC - MUŽ	3,2	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.4	WC - MUŽ	1,1	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.5	WC - ŽENY	2,1	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.6	WC - ŽENY	1,0	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.7	WC - ŽENY	1,1	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.8	RESTAURACE I	88,7	PARKETY
1.9	BAR	11,8	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.10	STUDENÁ KUCHYŇE	12,8	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.11	HLAVNÍ KUCHYŇE	35,0	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.12	CHOUBA	17,8	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.13	SKLAD	6,6	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.14	SKLAD	4,7	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.15	UMÝVÁRNA NADOBÍ	7,7	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.16	CHOUBA	4,8	KERAMICKÁ DLAŽBA

ČÍSLO MÍST.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	POVRCHY PODLAH
1.17	OKUPOVÁ KOMNATA	2,5	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.18	WC - MUŽ	1,0	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.19	WC - MUŽ	1,2	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.20	RESTAURACE II	50,8	PARKETY
1.21	RESTAURACE II	21,5	PARKETY
1.22	OKUPOVÁ KOMNATA	1,5	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.23	WC - ŽENY	2,6	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.24	WC - ŽENY	2,3	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.25	SCHODIŠTE	1,7	ŽEBROVANÝ PLECH

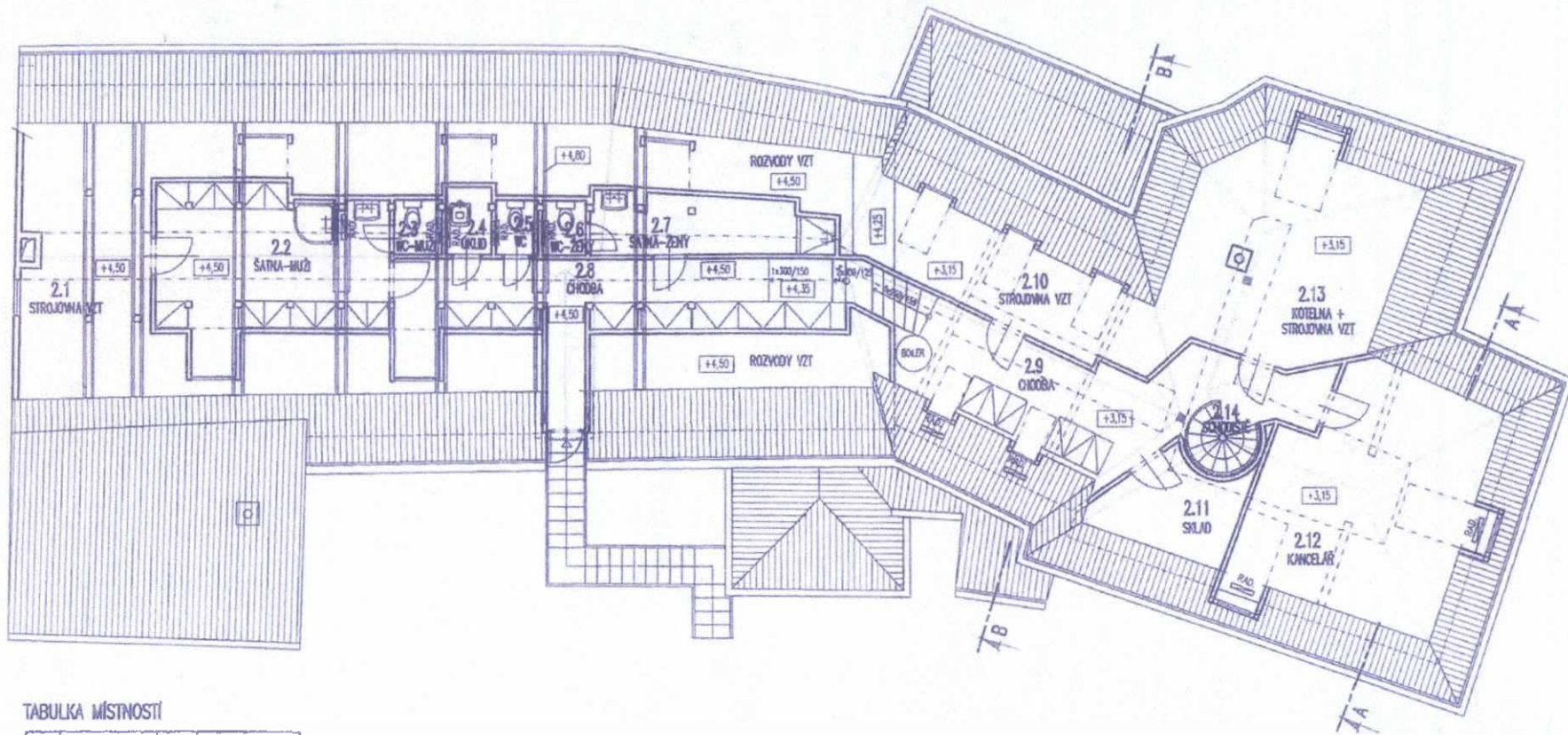
±0,000 ≈ 188,8 m.n.m (BPV)



ARCHICOM - ING. ARCH. MILAN NEVOĽE - K Údolí 2/1364, 14300 Praha 12 - Modřany					
PROJEKTANT	VYPRACOVAL	HLAV. ING. PROJ.	KONTROLOVAL	DRUH DOKUM.	SKUTĚLNÉ PROVEDENÍ ST.
ARCHICOM	Ing. Jan Boreš	Ing. arch. M. Nevoľe	Ing. arch. M. Nevoľe	EVID. ČÍSLO	
	<i>Jan Boreš</i>			POČET FORM.	2 x A4
				DATAUM	2/2001
				MĚŘITKO	1:100
				Č. VÝKR.	ČÁST
				01	SA

RESTAURACE KAMPA PARK
Na Kampě 8 b, Malá Strana, Praha 1

PŮDORYS PŘÍZEMÍ



A109/463/03
příloha č.1.

TABULKA MÍSTNOSTÍ

ČÍSLO MÍST.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	POVRCHY PODLAH
2.1	STROJOVNA VZT	17,0 m ²	PKC
2.2	SÁLNA MUŽ	16,2 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
2.3	WC - MUŽ	1,2 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
2.4	OKLADOVÁ KOMORA	1,5 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
2.5	WC	1,1 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
2.6	WC - ŽENY	1,1 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
2.7	SÁLNA - ŽENY	8,7 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
2.8	CHODBA	12,8 m ²	JEKOR
2.9	CHODBA	24,0 m ²	JEKOR
2.10	STROJOVNA VZT	16,9 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
2.11	SKLAD	7,2 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
2.12	KANCELAR	25,6 m ²	JEKOR
2.13	STROJOVNA VZT	78,7 m ²	KERAMICKÁ DLAŽBA
2.14	SKOLÁŠIČ	2,0 m ²	ŽEBROVANÝ PLECH



±0,000 = ~188,8 m.n.m (BPV)

ARCHICON - ING.ARCH. MILAN NEVOLE - K Gdoh 2/1364, 14300 Praha 12 - Modřany				
PROJEKTANT	VYPRACOVAL	HLAV. ING. PROJ.	KONTROLOVAL	DRUH DOKUM.
ARCHICON	Ing. Jan Boreš	Ing.arch. M.Nevole	Ing.arch. M.Nevole	SKUTEČNÉ PŘEVODNÍ ST.
				F.V.B. ČÍSLO
				POČET FOM.
				2 x A4
				DATUM
				2/2001
				MĚŘÍTKO
				1 : 100
				Č. VPRK
				Č. PŘE
				Č. PAR
RESTAURACE KAMPA PARK Na Kampě 8 b, Malá Strana, Praha 1				
PŮDORYS PODKROVÍ				02 SA



MHMPP013RX1C

PID : MHMPP013RW1C

Stejnopis č...2...

**Úplně revidované znění nájemní smlouvy č. A/09/163/01/
uzavřené dle zák. č. 116/1990 Sb a dle § 663 a násl. Obč. zákoníku**

Na základě dohody mezi účastníky této smlouvy a s ohledem na dodatky č. 1, 2, 3, 4 a 5 se smluvní strany dohodly, že toto úplně revidované znění nájemní smlouvy plně nahrazuje předchozí znění nájemní smlouvy včetně jejích dodatků a obě strany toto znění považují za platné.

Preambule

Na základě „Smlouvy o postoupení práv a převzetí dluhu z nájemní smlouvy podle § 531 a násl. Občanského zákoníku, ze dne 19.3.1998“ a žádosti původního nájemce, Brasserie Mozart spol. s r.o. ze dne 19.3.1998, o udělení souhlasu s převodem práv a závazků ze smlouvy o nájmu nebytových prostor č.A/09/163/01 uzavřené dne 1.6.1994 mezi hl.m. Prahou a Brasserie Mozart spol. s r.o., IČO : 49702823, přešly práva a závazky ze smlouvy č.A/09/163/01 uzavřené dne 1.6.1994, schválením usnesením rady Zastupitelstva hl.m.Prahy č. 326 ze dne 7.4.1998 na společnost KAMPA PARK s.r.o., IČO : 62911163 a ta se stala nájemcem.

Stávající nájemce vstoupil ke dni účinnosti dodatku č.3. k této smlouvě, tj. dnem 8.4.1998, se souhlasem pronajímatele do všech práv a povinností původního nájemce vyplývajících z nájemní smlouvy č.A/09/163/01 uzavřené mezi pronajímatelem a původním nájemcem dne 1.6.1994.

Usnesením č. 876 ze dne 22.9.1998 rada Zastupitelstva hl.m.Prahy schválila dobu nájmu do 31.5.2024 a 5 let opčního práva, výši nájemného pro 16-tý až 30-tý rok, provedení technického zhodnocení, s podmínkou jeho odepisování. Dále souhlasila s využitím smlouvy jako garance pro čerpání úvěru na technické zhodnocení.

Hlavní město Praha,

se sídlem v Praze 1, Mariánské nám. 2,
zastoupené ředitelem odboru obchodních aktivit Magistrátu hl.m.Prahy Ing. Václavem Pátkem
IČO: 00064581
DIČ: 001-00064581
Bankovní spojení: První městská banka a.s. Malé nám.11, Praha I
č.ú. 149024-5157-998/6000

- dále jen "pronajímatel" -

KAMPA PARK spol. s r.o.

se sídlem Praha 8, Bolebořská 677, PSČ 18400
adresa na doručování: Anenské nám. 4, Praha 1
zastoupená jednatelem společnosti: panem Nils Henrik Jebens
IČO : 62911163

- dále jen „nájemce“ -

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti sestávající z

- objektu č.p. 523 se st.parc.č. 742/2
- pozemků parc. č. 742/2, 743, 744/2

vše kat. ú. Malá Strana, Na Kampě orient.č. 8b, Praha 1, podle § 2, odst. 1, zák. č. 172/1991 Sb., zapsané na LV č. č. 468, vedeném u Katastrální úřadu Praha.

2. Předmětem nájmu jsou

A. Veškeré nebytové prostory v uvedeném objektu v přízemí sestávající z restaurace I, II, III, hlavní kuchyně, studené kuchyně, baru, příslušenství, to vše o výměře 273,2m² a v prvním patře sestávající z kanceláře, šatny muži, šatny ženy, příslušenství, strojovny VZT, to vše o výměře 166,5m². Celková výměra prostor v přízemí a prvním patře činí 439,7m². Vše dle zaměření skutečného provedení „ARCHON-Ing. arch. Mílan Nevole“ z 2/2001, které je přílohou (o dvou listech) č. 1., této smlouvy.

B. zastavěné a přilehlé pozemky parc. č. 742/2, 743, 744/2, vše k.ú. Malá Strana, dle zaměření na geometrickém plánu č. 195-55/2001, odsouhlaseném katastrálním úřadem dne 5.3.2001 pod č. 1282/01, které přílohou (o jednom listu) č. 2.

II.

Účel nájmu

Nájemce bude předmět nájmu užívat k restauračním účelům. Způsob užívání odpovídá předmětu jeho činnosti zapsané v obchodním rejstříku. Stavební určení předmětu nájmu odpovídá účelu nájmu.

III.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu 30 let, od 1.6.1994 do 31.5.2024. Smluvní strany sjednávají ve prospěch nájemce opční právo, a to v souladu s usnesením č. 876 rady Zastupitelstva hlavního města Prahy ze dne 22.9.1998. Pokud nájemce tři měsíce před skončením této nájemní smlouvy písemně oznámí pronajímateli, že využívá svého opčního práva, prodlouží se tato nájemní smlouva o dalších pět let, a to za podmínek obvyklých v té době.
2. Smlouva může být před uplynutím této doby vypovězena písemnou výpovědí z důvodů stanovených v § 9 z. 116/1990 Sb..
3. Výpovědní lhůta je tři měsíce, která začne běžet od prvního v měsíci následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena. V případě prodloužení s placením nájemného déle jak jeden měsíc je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět po předchozím písemném upozornění doručeném nájemci, přičemž výpovědní lhůta činí jeden měsíc a začne běžet od prvního v měsíci následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena.

IV.

Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. za dohodnuté roční nájemné v tomto rozložení:

- 1 až 2 rok 2.000.000,-Kč
- 3 až 5 rok 2.100.000,-Kč
- 6 až 8 rok 2.300.000,-Kč

- 9 rok 2.400.000,-Kč
- 10 rok 2.500.000,-Kč
- 11 až 12 rok 2.600.000,-Kč
- 13 až 15 rok 2.700.000,-Kč
- 16 až 30 rok včetně, bude vypočteno z do té doby již zvalorizované výše 15-tého roku nájmu a dále každoročně následně valorizováno dle čl.IV., odst.3.b)

2. Nájemce se zavazuje platit nájemné pronajímateli měsíčně v alikvotní částce (1/12 ročního nájemného), splatné vždy do 5. dne měsíce za něž je nájemné hrazeno na účet pronajímatele vedeného u První městské banky, a.s., č.ú. 149024-5157-998/6000, VS 2133595, KS 558.

Nesplnění povinnosti nájemce platit nájemné řádně a včas je sankcionováno úroky z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky, za každý započatý den prodlení.

3. a) Pro dobu 1. - 15. roku nájmu, bude výše nájemného valorizována počínaje výchozím datem k 1.6.1997, dle míry inflace, zjištěné Českým statistickým úřadem a to formou písemného dodatku. Valorizace bude prováděna ve dvouletých cyklech při inflaci větší než 5% avšak ne větší než 10%. V případě větší inflace je nutná dohoda stran.

b) Pro dobu 16. - 30. roku nájmu je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit Výměrem nájemného každoročně výši nájemného následujícím způsobem. Výše nájemného bude každoročně upravena vždy o částku odpovídající míře valorizace nájemních smluv v daném roce, stanovené usnesením rady ZHMP, maximálně však odpovídající výši roční míře inflace oficiálně vykázané za běžný rok ČSÚ. Tuto úpravu nájemného, v písemném vyhotovení, doručí pronajímatel nájemci do 30.9. běžného kalendářního roku. Tato úprava bude tvořit přílohu k této smlouvě a stane se její nedílnou součástí.

Doplatek nájemného odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle bodu IV.3.b), této smlouvy uhradí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu pronajímatele při nejbližším řádném termínu úhrady nájemného. Nájemce se zavazuje zvýšené nájemné a doplatek nájemného upraveného podle bodu IV.,3.b), této smlouvy uhradit v dohodnutých termínech.

1. Nedojde-li mezi pronajímatelem a nájemcem k dohodě o valorizaci nájemného dle odst. 3. písm. a) tohoto článku do 30 kalendářních dnů od předložení návrhu dodatku o valorizaci, je pronajímatel oprávněn jednostranně výši nájmu valorizovat, a to v souladu s čl. IV odst. 3, písm. b).

2. Pro období od 1.6.2001 do 31.5.2003, činí celkové roční nájemné 2.424.200,- Kč (slovy: dvěma miliony čtyřstadvacetčtyřtisícdevět korun českých).

V.

Úhrada za služby spojené s nájmem

Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (zejm. vodné, stočné, dodávku tepla, odvoz odpadků, odběr el. energie) přímo dodavatelům těchto služeb.

VI.

Závazky nájemce

1. Nájemce je povinen:

a) provádět běžnou údržbu předmětu nájmu svým nákladem. Běžnou údržbou se rozumí provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu, tzn. např. úklid (čištění), malování (zdí), natírání (oken, dveří, atd.), revize (výtahů, elektro, plynu, hromosvodů, atd.).

Dále je též povinen provádět drobné opravy (zámečnické, sklenářské, truhlářské, zdravotní instalace a elektroinstalace) v hodnotě max. 20.000,- Kč bez DPH na jednu opravu. Pokud tyto drobné opravy přesáhnou v úhrnu částku 150.000,-Kč bez DPH za kalendářní rok, pak tyto opravy, které tuto částku přesáhnou jdou k tíži pronajímatele. Nájemce je oprávněn tuto částku přefakturovat pronajímateli, který bude povinen ji na základě této faktury nájemci uhradit. Pokud opravy překročí úhmnou částku 150.000,- Kč bez DPH, oznámí nájemce tuto skutečnost pronajímateli.

- b) zabezpečovat v předmětu nájmu, pořádek a čistotu jakož i jejich bezpečný a plynulý provoz v rozsahu povinnosti vlastníka a pronajímatele, dohlížet na ochranu majetku proti neoprávněným zásahům
- c) uplatňovat a vymáhat odstraňování závad způsobených na předmětu nájmu třetími osobami a po dohodě s pronajímatelem vymáhat i náhrady škod či jiných plnění u soudů či jiných státních orgánů
- d) odstranit závady a poškození na předmětu nájmu, které způsobil on, jeho pracovníci, nebo ostatní osoby prodlévající v nich s jeho souhlasem, popřípadě nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu
- e) umožnit pronajímateli objektu vstup do všech prostor předmětu nájmu po předchozím upozornění ze strany pronajímatele za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání
- f) plnit povinnosti uložené právními předpisy na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení
- g) ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu vyklízen a ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a s přihlédnutím k úpravám předmětu nájmu odsouhlaseným pronajímatelem, a to formou písemného protokolu. Nesplnění této povinnosti je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení.

2. Nájemce je oprávněn:

- a) nebytové prostory nebo jejich část přenechat do užívání jinému jen s písemným souhlasem 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) technické zhodnocení a opravy přesahující rámec běžné údržby provádět jen s písemným souhlasem pronajímatele, které budou řešeny předběžným plánem oprav navrženým nájemcem pro následující kalendářní rok
- c) po provedení rekonstrukce a kolaudaci předmětu nájmu dle čl. I., schválené odborem obecního majetku MHMP, se stanoví, že povinnosti, tj. technické zhodnocení, opravy a s tím spojené náklady, přesahující běžnou údržbu předmětu nájmu jdou k tíži pronajímatele.
- d) užívat předmět nájmu v rozsahu dohodnutém touto smlouvou

VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci ničím nerušené užívání předmětu nájmu.
2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci nezbytnou součinnost při plnění jeho povinností dle této smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že mu bylo nájemcem předloženo Rozhodnutí pod čj. Výst. 5035/99-Do-3/523 odboru výstavby OÚ městské části Praha 1 na vydání stavebního

povolení pro Kampa Park s.r.o.. S prováděnou rekonstrukcí předmětu nájmu udělil pronajímatel svůj písemný souhlas ze dne 5.1.2001. Pronajímatel prohlašuje, že obdržel veškeré doklady o provedené rekonstrukci předmětu nájmu, tj. čj. Výst. 769/01-Do-3/523 ze dne 21.3.2001 a dále Zápis z místního šetření ze dne 27.4.2001. Dále pronajímatel prohlašuje, že považuje povinnost nájemce stanovenou usnesením Rady zastupitelstva hl.m. Prahy č. 876 ze dne 22.9.1998 a dodatkem č. 4 k nájemní smlouvě ze dne 2.11.1998, v čl. VI., odst. 1, písm. h) za zcela splněnou.

VIII.

Zvláštní ujednání

1. Obě smluvní strany se dohodly, že jakékoliv technické zhodnocení předmětu nájmu provedené nájemcem za trvání této smlouvy je nájemce oprávněn odepisovat dle platných daňových zákonů. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že technické zhodnocení předmětu nájmu provedené nájemcem za trvání této smlouvy, včetně technického zhodnocení provedeného nájemcem v roce 2001 v souladu s usnesením Rady zastupitelstva hl.m. Prahy č. 876 ze dne 22.9.1998 a s dodatkem č. 4 k nájemní smlouvě ze dne 2.11.1998, resp. jeho daňová zůstatková hodnota zjištěná při použití zrychleného odpisování podle § 26 – 32 ZDP č. 586/1992 Sb. bude ke dni skončení nájmu nájemci uhrazena.
2. Práva a povinnosti smluvních stran, jakož i právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. (nebytové prostory) a občanského zákoníku (pozemky) v platném znění a dalšími obecnými právními předpisy.
3. Hl.m. Praha bude iniciovat do 15 dnů od podpisu smlouvy o pronájmu objektu Na Kampě 8b přípravu dlouhodobé smlouvy mezi nájemcem a Městskou částí Praha 1, k vytvoření zvláštního režimu bezplatného využití přilehlého dětského hřiště par. č. 744/1, k.ú. Malá Strana.
4. Nájemce může uzavřenou nájemní smlouvu, včetně dodatků, využít jako garanci bance pro čerpání úvěru na technické zhodnocení předmětu nájmu.
5. Nájemce je oprávněn převést tuto nájemní smlouvu na svého právního nástupce, přičemž znění této smlouvy zůstává nezměněno. Před převodem této nájemní smlouvy na třetí osoby je nájemce povinen vyžádat si písemný souhlas pronajímatele s takovým převodem.
6. Obě smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti se budou doručovat na adresu uvedenou v záhlaví nebo na adresu, kterou kterákoliv ze smluvních stran uvede jako adresu na doručení. Nebyl-li na adrese nikdo zastížen nikdo, kdo by byl oprávněn písemnost převzít, písemnost se uloží a adresát o tom bude vhodným způsobem vyzván, aby si písemnost vyzvedl. Pokud si adresát nevyzvedne zásilku do deseti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za doručení, i když se adresát o uložení nedozvěděl.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva nabytla platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti 1.6.1994.
3. To úplné znění nájemní smlouvy se vyhotovuje v osmi stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží šest a nájemce dvě vyhotovení.
4. 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 pouze údaje o

Úplné znění smlouvy č. A/09/163/01

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 20. 7. 2001

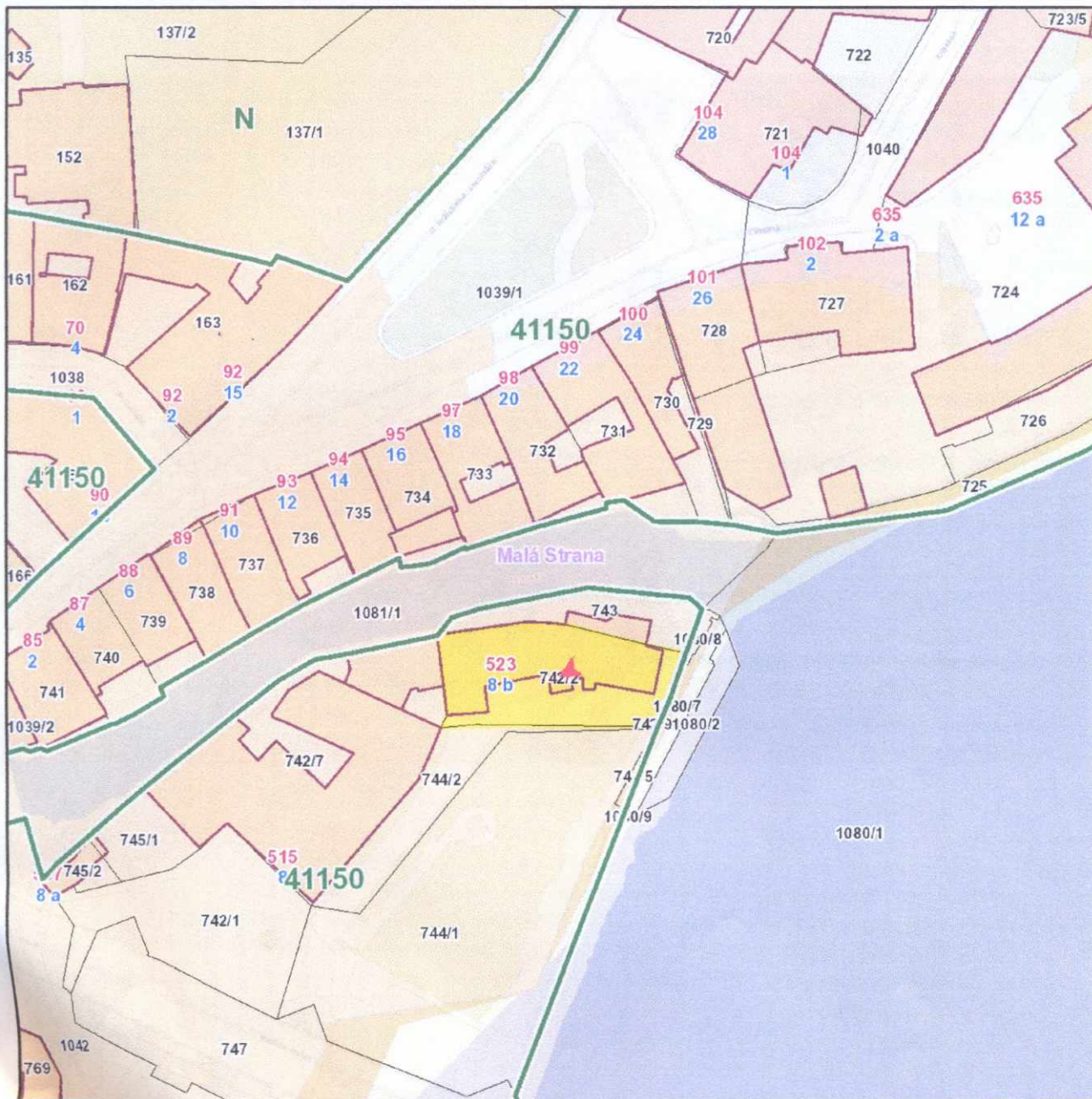
Přílohy : usnesení rady Zastupitelstva hl.m.Prahy č. 326 ze dne 7.4.1998
usnesení rady Zastupitelstva hl.m.Prahy č. 876 ze dne 22.9.1998



pronajímatel
Ing. Václav Pátek
ředitel OOA MHMP



nájemce
KAMPA PARK spol. s r.o.
Nils Jebens
jednatel



Katastrální území	
Název:	Malá Strana
Parcela	
Číslo parcely:	742/2
Cena 2021	
Mapový list:	45
Cena:	41150 Kč/m ²
Skupina:	267900

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

