

Spis: MÚRO-S 485/2025 ŽPÚ
Č.j.: 2669/2025/MU/10

10.

Žádost o informace podle zákona č. 106/1999 Sb.

Městský úřad Roztoky	Číslo spis.značky: 1
Došlo dne: - 4 - 08 - 2025	Zpracovatel: JVA/OKVM
2669/2025	Ukládací znak: 106/1999

Městský úřad Roztoky
odbor stavební úřad
Nám. 5. května 2
252 63 Roztoky

V Roztokách dne 04.08.2025

Ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím Vás žádám o zpřístupnění následujících informací:

1. Kopii smlouvy o pronájmu objektu č.p.1576 stojícím na pozemku obce Roztoky č.parcelní 1527/14
2. Kopii stavebního povolení rekonstrukce objektu č.p.1576 stojícím na pozemku obce Roztoky č.p..1527/14
3. Žádám o informaci jaké způsoby využití pozemku číslo parcelní 1527/14 umožňuje platný územní plán Města Roztoky

Informace žádám zaslat do datové schránky
Za jejich poskytnutí předem děkuji.

z které byla žádost odeslána.

S pozdravem

dat.nar.:
trvale bytem:

Městský úřad Roztoky

Stavební úřad

nám. 5. května 2, 252 63 Roztoky , tel. 220 400 231 , 221 222

Městský úřad Roztoky	Číslo spis.značky: 1
Posláno dne: 15-08-2025	Zpracovatel: OKVM
Č.j.: 222	Ukládací znak:

Spis: MURO – S 485/2025/Mk/SÚ

Dne: 14.8.2025

Č.j.: 2761/2025/Mk/SÚ



MUROP001LY06

Věc: Poskytnutí informace dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění

Městský úřad Roztoky - stavební úřad Roztoky , jako stavební úřad příslušný podle ustanovení § 34a odst. 1 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb. , stavební zákon , ve znění pozdějších předpisů (dále jen “ stavební zákon “), přezkoumal žádost o poskytnutí informace dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, kterou dne 4.8. 2025 podala paní , nar. dne , trvale bytem

Žádost se týká zpřístupnění následujících informací :

1. Kopie smlouvy o pronájmu objektu č.p.1576 stojícím na pozemku obce Roztoky č.parcelní 1527/14.
2. Kopie stavebního povolení rekonstrukce objektu č.p.1576 stojícím na pozemku obce Roztoky č.p. 1527/14 .
3. Jaké způsoby využití pozemku číslo parcelní 1527/14 umožňuje platný územní plán Města Roztoky.

Městský úřad Roztoky – stavební úřad, , Vám poskytuje v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, tyto informace :

Ad.1) Příloha č. 1 - kopie smlouvy o nájmu prostoru

Ad.2) Příloha č. 2 - kopie oznámení stavebních úprav a udržovacích prací

Ad.3) Příloha č. 3 – popis území dle platného územního plánu – plocha SM – smíšené obytné městské s přípustným využitím

Provozování restaurace , tj. poskytování občerstvení veřejnosti v účelu vymezeném smlouvou o nájmu prostoru není v rozporu s přípustným využitím .

Josef Mrňák
vedoucí stavebního úřadu
MěÚ Roztoky

otisk úředního razítka

Přílohy:

- dle výše v textu

Obdrží:

(DS

Na vědomí:

Městský úřad Roztoky, OKVM , nám. 5. května 2, 252 63 Roztoky

Městský úřad Roztoky
Stavební úřad
Nám. 5. května 2
252 63 ROZTOKY

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Smluvní strany

Město Roztoky

IČO 00241610

sídlem Roztoky, nám. 5 května 2, PSČ 252 63

dále jen jako „**Pronajímatel**“ na straně jedné

a

DEJVICKÉ RESTAURANTY s.r.o.

IČO 27067661

sídlem Praha, Uralská 9, PSČ 160 00

dále jen jako „**Nájemce**“ na straně druhé

společně a každá samostatně prohlašují, že jsou plně svéprávné, že se samy přesvědčily o identitě druhé smluvní strany, i že její označení uvedené v záhlaví této smlouvy odpovídá aktuálnímu stavu, že je jim nesporná totožnost druhé strany k tomuto jednání a takto dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**ObčZ**“) níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání
(dále jen „**Smlouva**“)

Článek 1 **Předmět nájmu**

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

- pozemek parc. č. 1527/14, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 112 m²; jehož součástí je budova čp. 1576 (objekt občanské vybavenosti)

jak jsou tyto zapsány na LV 10001 v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-západ, katastrální území Roztoky u Prahy.

(dále jen jako „**Nemovité věci**“ nebo „**Předmět nájmu**“)

1.2 Smluvní strany prohlašují, že

- (i) součástí Předmětu nájmu je i venkovní přístřešek, který dosud sloužil jako přístřešek pro cestující čekající na autobus („**Přístřešek**“). Smluvní strany se dohodly, že Přístřešek je Nájemce oprávněn využívat výlučně pro své potřeby, nicméně Nájemce se zavazuje na své náklady postavit jiný přístřešek (v obdobném provedení a minimálně shodných rozměrů jako je přístřešek na druhé straně silnice) tak, aby cestující čekající na autobus měli možnost schovat se v případě nepříznivého počasí;
- (ii) Předmět nájmu se pronajímá bez jakéhokoliv vybavení.

Článek 2

Předmět, účel a doba trvání Smlouvy

- 2.1 Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci užívání Nemovité věci s příslušenstvím, a to výhradně k účelu provozování restaurace, tj. poskytování občerstvení veřejnosti Nájemcem za podmínek stanovených touto Smlouvou a Nájemce Nemovité věci do užívání za podmínek v této Smlouvě přijímá. Nájemce v této souvislosti prohlašuje, že je oprávněn k provozování podnikatelské činnosti související s užíváním Předmětu nájmu podle této Smlouvy.
- 2.2 Součástí provozovny bude veřejně přístupné WC s otevírací dobou minimálně od 7:00 do 22:00 hodin.
- 2.3 Tato Smlouva je uzavírána smluvními stranami na dobu určitou, a to od 1.5.2025 do 30.4.2032. Smlouva tak končí uplynutím sjednané doby.
- 2.4 Pokud Nájemce plní veškeré své povinnosti dle této Smlouvy, je Nájemce oprávněn prodloužit nájemní dobu o dalších 3 roky, a to písemným oznámením doručeným Pronajímateli nejpozději 3 měsíce před uplynutím nájemní doby (dále jen „Právo na prodloužení“). V případě uplatnění Práva na prodloužení se Nájemní doba prodlužuje za podmínek platných v době ukončení původní nájemní doby. Tímto způsobem lze Smlouvu prodloužit opakovaně.
- 2.5 Smluvní strany výslovně sjednávají, že tato Smlouva může být ukončena rovněž:
- 2.3.1 písemnou dohodou smluvních stran;
 - 2.3.2 písemnou výpovědí Pronajímatele;
 - 2.3.3 písemnou výpovědí Nájemce.
- 2.5 Před uplynutím doby nájmu je Pronajímatel oprávněn vypovědět nájem sjednaný touto Smlouvou jen z následujících důvodů:
- a) Nájemce se dostane do prodlení s platbou nájemného nebo s plněním jiné platební povinnosti vůči Pronajímateli vzniklé dle této Smlouvy o více než 15 kalendářních dnů, Pronajímatel jej na prodlení písemně upozorní a Nájemce nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě 15 ti kalendářních dnů;
 - b) Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jejich část do podnájmu v rozporu s touto Smlouvou, Pronajímatel jej na tuto skutečnost písemně upozorní a Nájemce nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě 15 ti kalendářních dnů;

SM - smíšené obytné městské

Území, které je definováno jako městské. Toto území se vyznačuje polyfunkčním využitím, které zajišťuje v první řadě kapacity pro občanskou a komerční vybavenost nadmístního a místního významu a dále umožňuje bydlení nad vybaveností v polyfunkčních domech. Podlahové plochy vymezené pro občanskou a komerční vybavenost přednostně směřovat do ploch veřejných prostranství PU, ZP a silnic II. a III. třídy k zajištění oživení parteru. Měřítko staveb je střední.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení a služeb místního i nadmístního významu (zejm. obchodní prodej a služby, administrativa a veřejná správa, ubytování, veřejné stravování, církevní, vzdělávání a výchova, věda a výzkum, zdravotnictví a sociální péče, kultura, sport a tělovýchova a pro ochranu obyvatelstva);
- bytové domy s integrovanou občanskou a komerční vybaveností, 50% podlahové plochy vstupního podlaží vždy odpovídá požadavkům na občanské a komerční vybavení a je k tomuto účelu určena;
- řemeslná výroba a služby nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení;
- byty obslužného personálu a správců zařízení;
- dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství místního významu, zeleň, drobné vodní plochy;
- sportovní hřiště a dětská hřiště místního významu;

Podmíněně přípustné:

- bytové domy bez integrované vybavenosti, za podmínky, že pozemky určené pro stavbu bytových domů nebudou přiléhat k silnicím II. a III. třídy;
- rodinné domy, za podmínky, že pozemky určené pro stavbu rodinných domů nebudou přiléhat k silnicím II. a III. třídy;

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují funkce plochy smíšené obytné městské (např. hluk, prašnost, vibrace, zápach apod.);
- forma bydlení a ubytování způsobující přehušťování území, neúměrné zmenšování bytů a přeplňování bytů nad mez, která odpovídá hygienickým parametrům, parametrům dopravní obsluhy, občanské vybavenosti, kapacitě parkování, hospodaření s odpady atd.;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci;

- maximální počet nadzemních podlaží nové zástavby i u změn stávající zástavby je 3NP + jedno ustupující podlaží (max. 13 m u staveb pro bydlení, max. 15 m u staveb pro občanské vybavení), pokud není v RP stanoveno jinak;
- KZB je max. 0,5, pokud není v kapitole C.2 nebo RP stanoveno jinak;
- KZP je max. 0,6, pokud není v RP stanoveno jinak;
- KZ je min. 0,4, pokud není v kapitole C.2 nebo RP stanoveno jinak;
- nároky na parkování automobilů vyvolané novou zástavbou nebo změnou stávající zástavby budou vyřešeny v rámci stavebního pozemku, nároky na parkování jsou uvedeny v kapitole D.1. Dopravní infrastruktura;
- před využitím ploch je třeba zajistit obslužnost všech samostatně užívaných částí zastavitelných ploch veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou;

- c) Nájemce užívá Předmět nájmu v hrubém rozporu s účelem, který byl sjednán touto Smlouvou, Pronajímatel jej na tuto skutečnost písemně upozorní a Nájemce nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě 15 ti kalendářních dnů;
- d) porušuje-li Nájemce hrubě své jiné než v tomto odstavci uvedené povinnosti vůči Pronajímateli, Pronajímatel jej na tuto skutečnost písemně upozorní a Nájemce nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě 15 ti kalendářních dnů, kdy se smluvní strany dohodly, že výpovědním důvodem podle tohoto ustanovení nebude situace, kdy by v důsledku provozní a jiné činnosti Nájemce (i) došlo/docházelo k rušení nočního klidu nebo veřejného pořádku (a to též ze strany hostů restaurace), či (ii) došlo/docházelo k nevhodnému chování ze strany návštěvníků.

2.6 Před uplynutím doby nájmu je Nájemce oprávněn vypovědět nájem dle této Smlouvy jen z následujících důvodů:

- a) Nájemce pozbude oprávnění nebo způsobilost k provozování hostinské činnosti v Předmětu nájmu (vyjma případů, kdy se tak stane na jeho žádost nebo v důsledku účelového jednání Nájemce);
- b) Předmět nájmu se stane nezpůsobilým k účelu nájmu dle této Smlouvy, Nájemce Pronajímatele na tuto skutečnost písemně upozorní a Pronajímatel nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě 15 ti kalendářních dnů;
- c) změní-li se okolnosti, z nichž Smluvní strany při vzniku závazku z této Smlouvy zřejmě vycházely a jejichž změnu nezavinil či nevyvolal Nájemce, do té míry, že po Nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval;
- d) Pronajímatel hrubě poruší svou povinnost umožnit Nájemci plný a nerušený výkon jeho nájemních práv dle této Smlouvy, Nájemce jej na tuto skutečnost písemně upozorní a Pronajímatel nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě 15 ti kalendářních dnů;

4. Smluvní strany výslovně sjednávají, že v této Smlouvě uvedené výpovědní důvody jsou jedinými výpovědními důvody pro ukončení platnosti a účinnosti této Smlouvy a stanoví, že použití výpovědních důvodů uvedených v příslušných ustanoveních Občanského zákoníku se vylučuje a tyto se na Smlouvu nevztahují.

Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď této Smlouvy doručena druhé smluvní straně.

Článek 3

Předání Nemovitých věcí

3.1 Smluvní strany souhlasně prohlašují, že Nemovité věci s příslušenstvím včetně klíčů byly Nájemci předány k prvnímu dni nájmu dle ustanovení čl. 2.2 této Smlouvy.

- 3.2 Při uzavření této Smlouvy byl oběma smluvními stranami zjištěn následující stav měřičů energií spotřebovávaných při užívání Nemovitých věcí:

- 3.3 Při skončení nájmu dle této Smlouvy je Nájemce povinen předat Pronajímateli Nemovité věci nejpozději ke dni skončení nájmu dle této Smlouvy, a to ve stavu, v jakém Nemovité věci převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. Škody způsobené Nájemcem, osobami, které s Nájemcem Nemovité věci užívaly, nebo těmi, kterým Nájemce umožnil vstup do Nemovitých věcí, budou odstraněny na náklady Nájemce. O předání bude sepsán předávací protokol, v němž se zaznamená stav měřidel a případné vady, které bude Nájemce povinen odstranit, jakož i lhůta k jejich odstranění. Předávací protokol podepíše Nájemce i Pronajímatel. Pronajímatel není povinen Nemovité věci převzít, budou-li vykazovat podstatné vady nebo poškození, nebo budou ve stavu, který nebude odpovídat stavu ke dni předání Nemovitých věcí Nájemci s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Po tuto dobu do převzetí Nemovitých věcí Pronajímatelem (nebyly-li doposud převzaty z důvodu uvedených v předchozí větě) nebudou Nemovité věci považovány za předané případně za předané řádně.

Článek 4

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním Nemovitých věcí

- 4.1 Smluvní strany se dohodly na měsíčním nájemném za užívání Nemovitých věcí ve výši 35 392,- Kč (slovy Kč: třicetpěttisícitřistadevadesát dva) (dále jen „**Nájemné**“).
- 4.2 Smluvní strany se dohodly, že pokud bude nájem dle této Smlouvy prodloužen dle ustanovení čl. 2.3 této Smlouvy, pak se Nájemné zvyšuje o 10 %. Nájemné lze tímto způsobem zvýšit i opakovaně vždy s dalším prodloužením doby nájmu dle této Smlouvy a vždy o 10 % z původně sjednaného Nájemného.
- 4.3 Smluvní strany se dohodly na výši měsíčních záloh za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nemovitých věcí (dále jen „**Zálohy**“), a to paušálně ve výši 2000,- Kč (slovy Kč: dvatisíce) měsíčně.
- 4.4 Nájemné a Zálohy jsou splatné vždy k dvacátému pátému (25.) dni kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, za který jsou Nájemné a Zálohy hrazeny, a to převodem na bankovní účet Pronajímatele č. _____ vedený u České spořitelny, a. s.. Dnem zaplacení se rozumí den připsání příslušné částky na účet Pronajímatele.

- 4.5 V případě prodlení Nájemce s úhradou Nájemného a/nebo Záloh má Pronajímatel nárok na úrok z prodlení ve výši 0,05 % denně.
- 4.6 Platby Nájemného a Zálohy budou mezi Pronajímatelem a Nájemcem doúčtovány, a to na základě ročního vyúčtování plnění, na jejichž úhradu jsou Zálohy placeny (dále jako „Roční vyúčtování“). Roční vyúčtování je povinen vypracovat Pronajímatel, a to na základě vyúčtování od dodavatelů jednotlivých plnění, na jejichž úhradu jsou Zálohy vybírány. Smluvní strany se zavazují vyrovnat přeplatek/nedoplatek mezi Zálohami a Ročním vyúčtováním nejpozději do čtrnácti (14) dní od doručení Ročního vyúčtování Nájemci. V případě prodlení jedné smluvní strany s vyrovnáním přeplatku nebo nedoplatku má druhá smluvní strana nárok na úrok z prodlení ve výši 0,05% denně.
- 4.7 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce na své náklady zajistí rekonstrukci Předmětu nájmu, a to zejména: Vnější stavební architektonické úpravy i úpravy vnitřního prostoru. (dále jen „Rekonstrukce ze strany Nájemce“). Popis prací Nájemce tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.
- 4.8 Smluvní strany se dohodly, že veškeré tyto práce začnou do 14 ti dnů ode dne předání Předmětu nájmu a budou dokončeny nejpozději do 31.8.2025. Smluvní strany se dohodly, že po dobu Rekonstrukce ze strany Nájemce není Nájemce povinen hradit nájemné dle této Smlouvy. V případě však, že práce na Rekonstrukci ze strany Nájemce nebudou dokončeny do 31.8.2025, je Nájemce povinen od 1.9.2025 hradit nájemné dle této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce po dokončení Rekonstrukce ze strany Nájemce tuto skutečnost oznámí písemně (dopisem / e-mailem) Pronajímateli.
- 4.9 Smluvní strany se dohodly, že v případě, že dojde k ukončení nájmu dle této Smlouvy zaviněním Pronajímatele, je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci veškeré výdaje vynaložené Nájemcem na zhodnocení Předmětu nájmu se souhlasem Pronajímatele, zejména se jedná o náklady související s Rekonstrukcí ze strany Nájemce, a to s omezením do cen takových výdajů obvyklých v místě a čase. Pro vyloučení případných pochybností se dále uvádí, že v případě jiných důvodů ukončení nájmu dle této Smlouvy než zaviněním Pronajímatele Nájemce vůči Pronajímateli nemá nárok na náhradu jím vynaložených nákladů na zhodnocení Předmětu nájmu či jiných nákladů (výdajů) jím vynaložených v souvislosti s Předmětem nájmu.

Článek 5

Jistota

- 5.1 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce složí na účet Pronajímatel uvedený v čl. 4.4 této Smlouvy nejpozději k počátečnímu dni nájmu dle této Smlouvy jistotu ve výši

trojnásobku Nájemného (dále jen „Jistota“). Jistota se úročí s tím, že přirostlý úrok náleží Nájemci.

5.2

5.3 Pronajímatel má právo uspokojovat své pohledávky za Nájemcem z Jistoty a Nájemce je povinen udržovat Jistotu ve výši dle čl. 5.1 této Smlouvy. V případě, že Pronajímatel uspokojí jakoukoli svou pohledávku za Nájemcem z Jistoty, oznámí tuto skutečnost Nájemci společně s výzvou k doplnění Jistoty na smlouvenou výši.

5.4 V případě, že dojde k navýšení Nájemného dle čl. 4.2 této Smlouvy, je Nájemce povinen doplnit Jistotu do trojnásobku zvýšeného Nájemného.

5.5 Pronajímatel je povinen ke dni skončení nájmu dle této Smlouvy vrátit Nájemci Jistotu v plné výši spolu s naběhlými úroky, případně poníženou o pohledávky Pronajímatele za Nájemcem.

5.6 V případě, že bude Pronajímatel v prodlení s vrácením Jistoty, má Nájemce nárok na úrok z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky denně.

Článek 6

Práva a povinnosti Pronajímatele

6.1 Práva a povinnosti Pronajímatele jsou obecně upraveny v ObčZ. V případě, že tato Smlouva upravuje práva a povinnosti Pronajímatele odlišně od úpravy v ObčZ, má tato Smlouva přednost.

6.2 Pronajímatel je povinen zajistit plný a nerušený výkon práv Nájemci souvisejících s užíváním Nemovitých věcí s příslušenstvím. Porušením povinnosti Pronajímatele dle předchozí věty není provádění prohlídek Nemovitých věcí, ke kterým je Pronajímatel oprávněn dle čl. 7.5 a 7.6 této Smlouvy.

6.3 Pronajímatel je povinen uzavřít pojistnou smlouvu, na jejímž základě bude po dobu trvání nájmu podle této Smlouvy sjednáno pojištění Nemovitých věcí, pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou z vlastnictví nebo držby Nemovitých věcí.

6.4 Pronajímatel se zavazuje, že v příhodné vegetační době, nejpozději do 30.4.2025 na své náklady odstraní strom, který se nachází před budovou, jež tvoří Předmět nájmu.

6.5 Pronajímatel tímto ve smyslu ustanovení § 2305 Občanského zákoníku vyslovuje svůj souhlas s tím, aby Nájemce Předmět nájmu opatřil v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními.

Článek 7 Práva a povinnosti Nájemce

- 7.1 Práva a povinnosti Nájemce jsou obecně upraveny v ObčZ. V případě, že tato Smlouva upravuje práva a povinnosti Nájemce odlišně od úpravy v ObčZ, má tato Smlouva přednost.
- 7.2 Nájemce je povinen užívat Nemovité věci včetně příslušenství řádným způsobem a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním Nemovitých věcí, zejména udržovat Nemovité věci v čistotě a řádně pečovat o jeho běžnou údržbu a provádět drobné opravy do výše 1000,- Kč za každou opravu. Nájemce je dále povinen zejména:
- 7.2.1 Nemovité věci užívat pouze pro sjednaný účel
 - 7.2.3 oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli potřebu těch oprav Nemovitých věcí, příslušenství, které hradí Pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Nepostará-li se Nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu Nemovitých věcí, příslušenství, má Pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění Nájemce na svůj náklad sám a požadovat od Nájemce náhradu;
 - 7.2.4 odstranit sám na vlastní náklady veškeré závady a poškození, které sám nebo ti, kdo s ním bydlí, způsobil v Nemovitých věcech. Nestane-li se tak, má Pronajímatel právo po předchozím upozornění závady a poškození odstranit a požadovat od Nájemce náhradu;
 - 7.2.5 Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu Nemovitých věcí bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, a to ani na svůj náklad, vyjma Rekonstrukce ze strany Nájemce, ke které již Pronajímatel poskytl souhlas. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn požadovat, aby Nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Pronajímatel má v takovém případě právo žádat náhradu škody, která mu vznikne zaviněným porušením povinností Nájemce dle předchozí věty. Porušení povinnosti dle první věty tohoto odstavce se zároveň považuje za hrubé porušení povinností Nájemce;
- 7.3 Nájemce smí přenechat Nemovité věci, popřípadě jeho část, do nájmu a/nebo podnájmu třetím osobám pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Toto omezení se nevztahuje na případ podnájmu Předmětu nájmu společnosti Gastro Group Praha s.r.o., IČO: 107112010, se sídlem Národní obrany 824/35, Bubeneč, 160 00 Praha 6. Pro vyloučení veškerých pochybností Pronajímatel prohlašuje, že s podnájemem Předmětu nájmu této společnosti souhlasí.
- 7.4 Nájemce je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou Pronajímateli jeho jednáním pojišťnou smlouvu, kterou bude po dobu trvání nájmu podle této Smlouvy sjednáno pro Nemovité věci pojištění Nájemcem. Neuzaře-li Nájemce uvedené pojištění, bere na vědomí, že nese plnou odpovědnost za ztrátu, zcizení či poškození Nemovitých věcí.

- 7.5 Nájemce je povinen umožnit po předchozím písemném oznámení Pronajímatele vstup do Nemovitých věcí za účelem kontroly řádného plnění povinností dle této Smlouvy a/nebo za účelem provedení nezbytných oprav či úprav. Předchozí souhlas Nájemce se vstupem Pronajímatele do Nemovitých věcí není potřeba v případě havárie v Nemovitých věcech, resp. v případě oprávněného předpokladu, že v Nemovitých věcech došlo k havárii. Pro tento případ předal Nájemce Pronajímateli při podpisu této Smlouvy v zapečetěné obálce 1 kus klíčů od Nemovitých věcí. O skutečnosti, že Pronajímatel do Nemovitých věcí vstoupil bez toho, že by k tomu udělil Nájemce předchozí souhlas, je Pronajímatel povinen Nájemce bez zbytečného odkladu informovat.
- 7.6 V termínu třech (3) měsíců před skončením nájmu dle této Smlouvy je Nájemce povinen umožnit po předchozí domluvě s Pronajímatelem, nebo s osobou, kterou k tomu Pronajímatel pověřil, prohlídky Nemovitých věcí, při kterých budou Nemovité věci zpřístupněny uchazečům o nájem Nemovitých věcí. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany souhlasně prohlašují, že při těchto prohlídkách Nemovitých věcí nemusí být Pronajímatel přítomen (musí být přítomen Nájemce).
- 7.7 Nájemce prohlašuje, že žádná z povinností, které mu ukládá tato Smlouva, není žádným způsobem nepřiměřená.

Článek 8

Prohlášení smluvních stran

- 8.1 Smluvní strany prohlašují, že Nemovité věci jsou ke dni počátku nájmu dle této Smlouvy způsobilé k účelu, pro který Nájemce uzavřel tuto Smlouvu, bez vad a způsobilé k naplnění účelu této Smlouvy, jak je tento stanoven v čl. 2.1 této Smlouvy.
- 8.2 Smluvní strany prohlašují, že nájemní právo dle této Smlouvy se nebude zapisovat do katastru nemovitostí.
- 8.3 Smluvní strany se dohodly, že lze požadovat úroky z úroků ve smyslu ustanovení § 1806 ObčZ za jakákoli plnění, se kterými bude některá ze smluvních stran v prodlení.
- 8.4 Smluvní strany se dohodly na následujícím pořadí pro započítávání plnění na své nároky:
- (i) náklady na vymožení dlužné částky, pokud vzniknou;
 - (ii) úroky z prodlení;
 - (iii) kapitalizované úroky;
 - (iv) jistina dluhu.

Článek 10

Částečná neplatnost

- 10.1 Pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy, avšak netvořící její podstatnou náležitost, je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je plně oddělitelným od ostatních ustanovení této Smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků z této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují v rámci této Smlouvy nahradit formou dodatku k této Smlouvě tento neplatný nebo nevymahatelný oddělený závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku dle této Smlouvy.
- 10.2 Pokud však jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy a tvořící její podstatnou náležitost je nebo kdykoliv se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, Smluvní strany se zavazují bezodkladně nahradit neplatný nebo nevymahatelný závazek v rámci nově uzavřené smlouvy takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního závazku obsaženému v této Smlouvě.

Článek 11

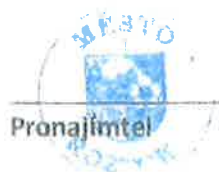
Závěrečná ustanovení

- 11.1 Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti budou doručovány na kontaktní adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy. V případě rozporů o dni doručení se za den doručení rozumí třetí den od doporučeného odeslání korespondence prostřednictvím držitele poštovní licence, popřípadě den fyzického předání korespondence do rukou druhé smluvní strany, která se na písemnost vlastnoručně podepíše a potvrdí tak přijetí písemnosti.
- 11.2 Ostatní otázky v této Smlouvě neřešené se řídí příslušnými ustanoveními ObčZ a prováděcími předpisy.
- 11.3 Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými očíslovanými dodatky, a to po vzájemném konsenzu obou smluvních stran.
- 11.4 Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž po jednom (1) obdrží každá ze smluvních stran.
- 11.5 Pronajímatel potvrzuje, že byly splněny podmínky platnosti právního jednání dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění s tím, že uzavření této Smlouvy bylo schváleno radou města dne 13. 3. 2024 usnesením č. UR-176-6/24.
- 11.6 Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, souhlasí s jejím obsahem, dále prohlašují, že byla uzavřena po vzájemném projednání na

základě jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za
nápadně jednostranně nevýhodných podmínek, což vše stvrzují svými podpisy.

V Radbušíně dne 31. 1. 2025

V Radbušíně dne 30. 1. 25



Pronajímtel

Nájemce

Priloha č. 2

Městský úřad Roztoky
Stavební úřad
nám. 5 května 2, 252 63 Roztoky, tel. 220 400 222, 231

OZNÁMENÍ STAVEBNÍHO ZÁMĚRU
(STAVEBNÍ ÚPRAVY, UDRŽOVACÍ PRÁCE, DROBNÁ STAVBA)

Stavebník (jméno, příjmení, adresa trvalého bydliště nebo doručovací adresa, datum narození, telefon, e-mail, datová schránka) :

GASTRO GROUP PRAHA s.r.o.
NAŘOVUŇ OBRANŮ 829/55, PRAHA 6

Městský úřad Roztoky	Číslo spis.značky:
Došlo dne: 18. 06. 2024	1 Zpracovatel:
Čj.: SP52/2024	Ukládací znak:

Místo (katastrální území a parcelní číslo pozemku podle evidence katastru nemovitosti) :

TRŽOVÁ NÁMĚSTÍ 1526, ROZTOKY
p.č. 158/10, 1527/14

Druh a rozsah stavebního záměru, který se oznamuje:

DROBNÉ STAVEBNÍ ÚPRAVY OBJEKTU RESTO NA NOVOU
PROVOZOVNU

Jednoduchý technický popis jeho provedení :

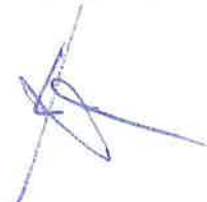
DEMONTÁŽ STAVAJÍCÍHO ZAŘÍZENÍ, DOZŘEVŮ OTVORU
STĚRKA K DYKALÉ ČEKÁRNĚ, OPRAVA PŘEKAPŮ
V MÍSTNOSTI BISTRA, VÝMĚNY PODLAHOVÝCH KRYTIN,
ODKLADŮ A PLAZBŮ

Přílohy (souhlasy, situace, plány, texty) :

*

Datum:

Podpis stavebníka(ů):



Ing. Alan Tomek

Na Vyhaslém 3163, Kladno

STAVBA: Bistro Roztoky
Tyršovo nám. 1576, Roztoky, 252 63

STAVEBNÍK: Gastro Group Praha, s.r.o.
Národní obrany 824/35, Praha 6

Architektonicko stavební řešení



Paré č.

Vypracoval:

Město Roztoky
Nám. 8. května 2
252 63 Roztoky

SOULADNOST S ÚPRAVAMI



$CH_3CH_2CH_2CH_2CH_3$	pentane	
$CH_3CH_2CH_2CH_2CH_2CH_3$	hexane	
$CH_3CH_2CH_2CH_2CH_2CH_2CH_3$	heptane	
$CH_3CH_2CH_2CH_2CH_2CH_2CH_2CH_3$	octane	

Liberty

ZPRACOVATEL:
ING. ALAN TOMEK
NA VYHLEDÁNÍ 3163
272 01 KLAUNO
Č. AUTORIZACE: 0006970

200P. PROJEKTANT:	1. NP. - PROVEDENÍ NOVÝCH OTVORŮ
HIP:	
INVESTOR:	
MÍSTO STAVBY:	
STAVBA:	
VYPRACOVAL:	
ARCH. NÁVRH:	
ČASÍ:	
DATUM:	
STUPEŇ:	
FORMÁT:	
VERTIKAL:	
VÝKRES:	

SM - smíšené obytné městské

Území, které je definováno jako městské. Toto území se vyznačuje polyfunkčním využitím, které zajišťuje v první řadě kapacity pro občanskou a komerční vybavenost nadmístního a místního významu a dále umožňuje bydlení nad vybaveností v polyfunkčních domech. Podlahové plochy vymezené pro občanskou a komerční vybavenost přednostně směřovat do ploch veřejných prostranství PU, ZP a silnic II. a III. třídy k zajištění oživení parteru. Měřítko staveb je střední.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení a služeb místního i nadmístního významu (zejm. obchodní prodej a služby, administrativa a veřejná správa, ubytování, veřejné stravování, církevní, vzdělávání a výchova, věda a výzkum, zdravotnictví a sociální péče, kultura, sport a tělovýchova a pro ochranu obyvatelstva);
- bytové domy s integrovanou občanskou a komerční vybaveností, 50% podlahové plochy vstupního podlaží vždy odpovídá požadavkům na občanské a komerční vybavení a je k tomuto účelu určena;
- řemeslná výroba a služby nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení;
- byty obslužného personálu a správců zařízení;
- dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství místního významu, zeleň, drobné vodní plochy;
- sportovní hřiště a dětská hřiště místního významu;

Podmíněně přípustné:

- bytové domy bez integrované vybavenosti, za podmínky, že pozemky určené pro stavbu bytových domů nebudou přiléhat k silnicím II. a III. třídy;
- rodinné domy, za podmínky, že pozemky určené pro stavbu rodinných domů nebudou přiléhat k silnicím II. a III. třídy;

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují funkce plochy smíšené obytné městské (např. hluchost, prašnost, vibrace, zápach apod.);
- forma bydlení a ubytování způsobující přehušťování území, neúměrné zmenšování bytů a přeplňování bytů nad mez, která odpovídá hygienickým parametrům, parametrům dopravní obsluhy, občanské vybavenosti, kapacitě parkování, hospodaření s odpady atd.;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci;

- maximální počet nadzemních podlaží nové zástavby i u změn stávající zástavby je 3NP + jedno ustupující podlaží (max. 13 m u staveb pro bydlení, max. 15 m u staveb pro občanské vybavení), pokud není v RP stanoveno jinak;
- KZB je max. 0,5, pokud není v kapitole C.2 nebo RP stanoveno jinak;
- KZP je max. 0,6, pokud není v RP stanoveno jinak;
- KZ je min. 0,4, pokud není v kapitole C.2 nebo RP stanoveno jinak;
- nároky na parkování automobilů vyvolané novou zástavbou nebo změnou stávající zástavby budou vyřešeny v rámci stavebního pozemku, nároky na parkování jsou uvedeny v kapitole D.1. Dopravní infrastruktura;
- před využitím ploch je třeba zajistit obslužnost všech samostatně užívaných částí zastavitelných ploch veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou;