

D/P/2017/JC

**SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR
DLE ZÁK. Č. 89/2012 SB. V PLATNÉM ZNĚNÍ,**

Městská část Praha – Klánovice,

se sídlem U Besedy 300, 190 14 Praha 9 – Klánovice

IČO: 00240281

zastoupená: MUDr. Ferdinandem Polákem, Ph.D., zástupcem starosty Městské části
Praha – Klánovice

dále jen „pronajímatel“

a

p. Tomáš Křížek – fyzická osoba podnikající podle živnostenského zákona nezapsaná
v Obchodním rejstříku

bytem a místem podnikání: Medinská 231, 190 14 Praha – Klánovice

IČO: 18441203

DIČ: CZ 6304291037

Dále jen nájemce

se níže uvedeného dne, měsíce a roku shodly na následující nájemní smlouvě:

Čl. 1 - Předmět nájmu a prohlášení pronajímatele

Předmět nájmu tvoří dále vymezené nebytové prostory nacházející se na ul. V Jehličině č.p. 391, Praha – Klánovice a přílehlou terasou – objekt restaurace na pozemku č. par. 1020/2 zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha na listu vlastnictví č. 914 a nacházející se ve výlučném vlastnictví obce Hlavní město Praha a svěřené do správy pronajímatele. Objekt má celkovou výměru 138,01m², sestávající se ze samostatně přístupných prostor:

- a) Restaurační místnost I o výměře 43,07m²
- b) Restaurační místnost II o výměře 28,56m²
- c) kuchyně o výměře 18,36m²
- d) umývárna o výměře 9,52m²
- e) sklad o výměře 13m²
- f) WC s předsíní pro veřejnost o výměře 15m²
- g) WC s předsíní pro personál o výměře 10,50m²

Venkovní prostor – přílehlá venkovní terasa o celkové výměře 33m². Uvedené venkovní prostory jsou na části pozemku č. p. 1020/2 v k. ú. Klánovice, zapsaný na LV 914.

Pronajímatel prohlašuje, že pro platné uzavření této smlouvy byly splněny všechny náležitosti vyplývající ze zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze.

Čl. 2 - Účel nájmu

Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu pro podnikatelské potřeby nájemce, a to celoroční provozování restaurace dle žádosti o pronájem těchto nebytových prostor a dále v souladu se stavebně – technickým určením předmětu nájmu dle provedené kolaudace.

Přilehlá venkovní terasa bude využívána k sezónnímu rozšíření restauračního provozu v souvislosti s požadavky na dodržování nočního klidu.

Čl. 3 – Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Nájemce tímto prohlašuje, že je seznámen se skutečným stavem předmětu nájmu a takto jej ve smyslu plnění podle této smlouvy přijímá.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán a podepsán předávací protokol, který bude zachycovat věrně a úplně stav předmětu nájmu v okamžiku vzniku nájemního vztahu.

Čl. 4 - Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení předmětu nájmu, jeho součástí, příslušenství a věcí nacházejících se v předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen zachovávat požadavky požárních, ekologických, hygienických, bezpečnostních a jiných obecně závazných předpisů.
5. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a zajistit na své náklady jeho běžné opravy, úklid a údržbu. Mezi běžné opravy zejména nepatří opravy stavebních prvků budovy a vnitřních rozvodů inženýrských sítí.
6. Nájemce je povinen potřebu oprav, kterých provedení se nezavázal dle předchozího odstavce, neprodleně oznámit pronajímateli, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
7. Úpravy předmětu nájmu, pokud nespádají pod ustanovení odst. 5, je nájemce oprávněn činit pouze s předchozím výslovným souhlasem pronajímatele, který souhlas není povinen udělit. Smluvní strany se dohodly na tom, že každá jednotlivá žádost nájemce o poskytnutí souhlasu ke stavebním úpravám předmětu nájmu musí obsahovat jejich věcnou, časovou a případně i nákladovou specifikaci (např. cenová nabídka zhotovitele) a podle povahy i projektovou dokumentaci.
8. Stavební popř. jiné technické úpravy, které provede nájemce v nebytovém prostoru na své náklady a s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu (dále jen ZPD), v platném znění, bude po dobu trvání této nájemní smlouvy, v souladu s § 28 odst. 3 ZDP, odepisovat nájemce.
9. Předmět nájmu je nájemce povinen ke dni ukončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli v tom stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nebude-li předmět nájmu odpovídat stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, je pronajímatel oprávněn uvést jej v původní stav na náklady nájemce.
10. Nájemce přebírá odpovědnost za udržování čistoty a schůdnosti chodníků před pronajatými prostory.
11. Nájemce je povinen zajistit na své náklady provádění předepsaných periodických revizí elektro a plynového zařízení. Po ukončení nájmu je povinen předat veškeré zařízení k rukám pronajímatele ve způsobilém stavu s příslušnou dokumentací a revizními zprávami.
12. Nájemce je povinen umožnit vstup do pronajatého nebytového prostoru pracovníkům pronajímatele nebo jím pověřeným osobám za účelem kontroly majetku a hospodaření s nebytovým prostorem. Nájemce se zavazuje zpřístupnit předmětný nebytový prostor pronajímateli ihned v případě havárie nebo jiné obdobné mimořádné situace; nebude-li toto možné, nájemce poskytuje tímto pronajímateli souhlas ke vstupu do předmětného nebytového prostoru v jeho nepřítomnosti, a to za účelem

odstranění havárie nebo řešení jiné obdobné mimořádné situace, jejíž řešení nesnese odkladu.

13. Nájemce se zavazuje hradit všechny nezbytné záležitosti související s amortizací objektu a provozního vybavení, bez nároku na rozpočet pronajímatele.

14. V případě investic do objektu nájemcem, tyto investice nebudou vstupovat do majetku pronajímatele po dobu pronájmu. Tyto investice po ukončení nájmu přejdou do vlastnictví pronajímatele za předem dohodnutou kupní cenu 1,-Kč.

Čl. 5 - Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
3. Pronajímatel je dále povinen bez zbytečného odkladu provést opravy dle čl. 4. odst. 6.

Čl. 6 – Podnájem

1. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. 7 - Nájemné

1. Nájemné činí měsíčně – 9.500,-Kč (slovy devěttisícpětsetkorun) celoročně/měsíčně a 500,-Kč (slovy pětsetkorun) měsíčně za přilehlou venkovní terasu v období květen až září kalendářního roku po dobu trvání nájmu. **Nájemné je osvobozeno od DPH.**
2. Nájemné bude hrazeno převodem na bankovní účet pronajímatele **č. 9021-2000707339/0800, variabilní symbol 112001.**
3. Nájemné bude hrazeno měsíčně předem, a to vždy do 10. dne měsíce, za který je hrazeno.
4. Pokud bude nájemce v prodlení s plněním svých peněžitých závazků vůči pronajímateli, má pronajímatel nárok na smluvní úrok z prodlení ve výši 0,2% z příslušné dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní sankcí není dotčeno právo na náhradu škody. Nájemce není povinen platit nájemné, pokud pro vady předmětu nájmu, které nezpůsobil, nemohl předmět nájmu používat dohodnutým způsobem. Může-li nájemce užívat předmět nájmu pouze omezeně, má nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit „výměrem nájemného“ výši nájmu a to poprvé od 1. 1. 2018 a dále každoročně o částku odpovídající roční míře inflace oficiálně vykázané za běžný rok Českým statistickým úřadem. V takovém případě bude nájemci upravena výše nájmu o celou výši roční míry inflace. Změnu ve výši nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou, nejpozději do 31. 3. příslušného kalendářního roku. V opačném případě zůstává výše nájemného za příslušný kalendářní rok nezměněna. V písemném oznámení o zvýšení nájemného sdělí současně pronajímatel nájemci výši doplatku k nájemnému za předcházející měsíce příslušného kalendářního roku, kdy nájemce platil nájemné platné pro předcházející kalendářní rok. Doplatek nájemného odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle předchozího bodu této smlouvy za období od 1. 1. běžného roku do doby určení nového „výměru nájemného“ uhradí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu pronajímatele při nejbližším řádném termínu úhrady nájemného.
6. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním nebytových prostor tj. za vodné, stočné, odvoz komunálního odpadu, dodávky plynu a elektřiny.

Čl. 8 - Trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 4. 2017 do 31. 3. 2022 s možností prodloužení. Mezi stranami bylo výslovně dohodnuto, že nájemce má opční právo na prodloužení doby nájmu počínaje datem 1. 4. 2022 o dalších 5 let. Toto právo musí nájemce uplatnit u pronajímatele písemnou formou nejméně 1 (slovy jeden) měsíc před skončením nájmu, jinak toto právo zaniká.
2. Pronajímatel je oprávněn odstoupit písemně od této smlouvy, pokud je nájemce v prodlení s úhradou nájemného delší než 90 dnů.
Pronajímatel je oprávněn odstoupit písemně od této smlouvy, pokud nájemce přes opakovanou písemnou výzvu pronajímatele užívá předmět nájmu v hrubém rozporu s touto smlouvou. Tím nejsou dotčeny ostatní zákonné důvody k odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.
3. Nájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit, stane-li se předmět nájmu dlouhodobě nezpůsobilým k užívání v souladu s touto smlouvou.

Čl. 9 - Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Nájemce svým podpisem této smlouvy výslovně prohlašuje, že předmět nájmu shledal ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Nájemce se zavazuje pronajímateli neprodleně uhradit veškerou škodu, která mu vznikla v souvislosti s činností nájemce dle této smlouvy. Obě strany se zároveň zavazují uhradit veškerou škodu, která vznikla straně jedné v souvislosti s nepravdivým prohlášením strany druhé, které bylo učiněno v této smlouvě.
3. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu po skončení doby nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
4. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
5. Veškeré částky uvedené ve smlouvě jsou včetně DPH, nájemné je od DPH osvobozeno.
6. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 01. 04. 2017.
8. Strany této smlouvy prohlašují, že se s touto nájemní smlouvou seznámily, že si nejsou vědomy nápadně nevýhodných podmínek, tísně či omylu, že jsou osobami k jejímu uzavření způsobilé, přičemž na důkaz připojují své vlastnoruční podpisy.
8. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dva a nájemce dva.

V Praze dne 31. 01. 2017



pronajímatel

nájemce