**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

uzavřená podle § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

mezi

**Sportovní a rekreační areál Pražačka se školní jídelnou, Praha 3, Za Žižkovskou vozovnou 19/2716**

IČ: 63831481

se sídlem Za Žižkovskou vozovnou 2716/19, 130 00 Praha 3 – Žižkov

zastoupená Ing. Václavem Bartáskem, ředitelem

(dále jen “**Pronajímatel**”)

a

**PA Gastronomic s.r.o.**

IČ: 04364201

Se sídlem Primátorská 241/40, 180 00 Praha 8

Zastoupená Patrikem Harvalíkem, jednatelem

(dále jen “**Nájemce**”)

Pronajímatel a Nájemce dále společně také jako „**Smluvní strany**“ anebo jednotlivě jako „**Smluvní strana**“ uzavírají níže uvedeného dne tuto nájemní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“):

**I. Úvodní ustanovení**

1. Pronajímateli byl zřizovatelem Městskou částí Praha 3, IČ 00063517 se sídlem Praha 3, Žižkov, Havlíčkovo náměstí 700/9, svěřen zřizovací listinou k užívání a hospodaření pozemek parc. č. 2183/13, v obci Praha,  k.ú. Žižkov, ve vlastnictví Hlavního města Prahy (dále jen „**Pozemek**“). Pronajímatel je dle zřizovací listiny oprávněn Pozemek pronajímat na dobu určitou, nejdéle na 12 měsíců, vždy se souhlasem zřizovatele.

**II. Předmět nájmu**

1. Předmětem nájmu dle této Smlouvy je část Pozemku o velikosti 4773 m2, vymezená dle přiloženého plánu červenou barvou (dále je „**Předmět nájmu**“).
2. Smluvní strany výslovně sjednávají, že předmětem nájmu dle této Smlouvy není nájem žádné stavby, která se na Předmětu nájmu nachází, a to ani, pokud je stavba dle právních předpisů považována za součást Předmětu nájmu. Smluvní strany současně prohlašují, že předmět nájmu dle této Smlouvy bude prostřednictvím dodatku k této Smlouvě rozšířen o věci, které se na Předmětu nájmu nacházejí a slouží k zajištění provozu areálu a přejdou do vlastnictví Pronajímatele s tím, že výše nájemného zůstane nezměněna.
3. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Předmět nájmu Nájemci k dočasnému výlučnému užívání dle čl. VII. této Smlouvy a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné.
4. Pronajímatel prohlašuje, že mu zřizovatel - Městská část Praha 3 udělila souhlas k pronájmu Předmětu nájmu.
5. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem Předmětu nájmu a v tomto stavu jej převezme a bude udržovat.
6. O předání a převzetí Předmětu nájmu sepíšou Smluvní strany předávací protokol.

**III. Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu do užívání a k pořádání společenských akcí.
2. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu.

**IV. Nájemné**

1. Smluvní strany touto Smlouvou sjednávají nájemné ve výši 52.000 Kč bez, DPH, 62.920,- Kč včetně DPH (slovy: šedesát dva tisíce devět set dvacet korun českých) měsíčně.
2. Nájemné nezahrnuje náklady na plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu nebo služby s ním související. (dále společně jen „**služby**“)
3. Na úhradu služeb bude Nájemce formou záloh platit Pronajímateli částku ve výši 70.000,- Kč měsíčně (dále jen „**záloha na služby**“).
4. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli Nájemné a zálohu na služby na bankovní účet Pronajímatele č.ú. 7034-2000789389/0800 (dále jen „**bankovní účet pronajímatele**“) vždy nejpozději k 20. dni v měsíci bezprostředně předcházejícím měsíci, za který se nájemné platí (vyjma nájemného a zálohy na služby za první měsíc nájmu, které se Nájemce zavazuje uhradit do pěti dnů od účinnosti Smlouvy). Nájemné a záloha na služby se považují za uhrazené dnem jejich připsání na účet Pronajímatele.
5. Nájemné a zálohu na služby za první měsíc nájmu uhradí Nájemce na bankovní účet Pronajímatele nejpozději do 5 pracovních dnů od účinnosti této Smlouvy.

**V. Jistota**

1. Smluvní strany sjednaly jistotu ve výši 132.920,- Kč, tj. v částce odpovídající nájemnému za jeden měsíc a 1 záloze na služby. (dále jen „**jistota**“)
2. Nájemce složí jistotu na bankovní účet Pronajímatele nejpozději do 5 pracovních dnů od účinnosti této Smlouvy. Jistota se považuje za uhrazenou dnem jejího připsání na účet Pronajímatele.
3. Smluvní strany dohodly, že jistotu je Pronajímatel oprávněn použít k úhradě:
   1. pohledávek na nájemném,
   2. plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu nebo s ním souvisejících služeb,
   3. náhrady škody způsobené Pronajímateli Nájemcem, jeho pracovníky, osobami s ním spolupracujícími, či osobami nacházejícími se na Předmětu nájmu s vědomím Nájemce.
   4. jiných závazků Nájemce vůči Pronajímateli v souvislosti s nájmem, které Nájemce neuhradí 30 dnů po splatnosti.
4. Pokud kdykoliv v průběhu trvání nájemního vztahu Nájemce neuhradí včas a v plné výši nájemné nebo zálohu na služby, bude tato jistota Pronajímatelem použita na uhrazení případných nedoplatků. Pokud jistota nebo její část bude takto Pronajímatelem prokazatelně použita, je Nájemce povinen Pronajímateli doplatit část použité jistoty tak, aby jistota byla opět ve sjednané plné výši, a to do 5 dnů ode dne, kdy byl Pronajímatelem vyrozuměn o použití této jistoty nebo její části. Prodlení s doplněním jistoty do plné výše delší než 5 pracovních dní se považuje za hrubé porušení povinností.
5. V případě skončení nájmu je Pronajímatel povinen složenou jistotu nájemci nejpozději do 30 dnů od skončení nájmu vyúčtovat a vrátit mu částku odpovídající rozdílu mezi složenou jistotou a případným dluhem.
6. Smluvní strany výslovně sjednávají, že Nájemce nemá právo na úroky z jistoty.

**VI. Služby**

1. Po dobu nájmu zajistí Pronajímatel Nájemci dodávky vody, elektřiny a plynu.
2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel do 30 dnů po skončení nájmu, vyúčtuje Nájemci náklady a zálohy na jednotlivá Média/služby, a to:

- u dodávek elektřiny dle spotřeby naměřené za dobu nájmu podružným elektroměrem určeným pro Předmět nájmu,

- u dodávek vody dle spotřeby naměřené za dobu nájmu podružným vodoměrem pro teplou a studenou vodu určeným pro Předmět nájmu,

- u dodávek plynu prostřednictvím podružného měřidla teplé vody, kdy na ohřev 1 m3 teplé vody je třeba 6 m3 plynu (kdy plyn používá nájemce pouze na ohřev teplé vody). Pro vyloučení pochybností Smluvní strany uvádějí, že náklady na dodávku plynu se pro vyloučení pochybností vypočítají jako součin počtu m3 spotřebované teplé vody a šestinásobku ceny za 1 m3 plynu.

1. S ohledem k ujednání v odstavci 2. tohoto článku se Smluvní strany zavazují zaznamenat hodnoty spotřeby zobrazené na uvedených měřidlech do protokolu o předání Předmětu nájmu Nájemci v první den nájmu. Hodnoty spotřeby zobrazené na uvedených měřidlech ke dni skončení nájmu zaznamenají Smluvní strany v den skončení nájmu v protokolu o odevzdání Předmětu nájmu Pronajímateli. Zaznamenané údaje potvrdí Smluvní strany podepsáním uvedených protokolů.

**VII. Doba nájmu**

1. Smluvní strany sjednávají nájem dle této Smlouvy na dobu 12 měsíců, konkrétně od 1. dubna 2017 do 31. března 2018.
2. Smluvní strany konstatují, že na předmětu nájmu se nacházejí věci specifikované v příloze č. 1 této smlouvy, které Nájemce odkoupil od předchozího nájemce za účelem zajištění provozu areálu, v celkové hodnotě 1.000.000,- Kč. Pro případ, že by tato Smlouva byla ukončena do 1. března 2018 včetně nebo pokud by nebyla prodloužena či nahrazena smlouvou novou, která by zajišťovala Nájemci právo užívat Předmět nájmu za stejných, či obdobných podmínek, jako podle této Smlouvy, dohodly se smluvní strany, že v takovém případě Pronajímatel odkoupí od Nájemce tyto věci za kupní cenu ve výši 800.000,- Kč s tím, že kupní cena bude Pronajímatelem uhrazena Nájemci do 30 dnů od ukončení této Smlouvy.

**VIII. Práva a povinnosti Smluvních stran**

1. Pronajímatel se podpisem této Smlouvy zavazuje odevzdat Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zajistit Nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu nájmu.
2. Nájemce se zavazuje písemně oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav; v opačném případě Nájemce odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikla. Zjistí-li Nájemce v Předmětu nájmu poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, je povinen oznámit to Pronajímateli ihned. Jiné vady nebo poškození je povinen Pronajímateli ohlašovat bez zbytečných odkladů.
3. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu řádně tak, aby nedocházelo k jeho poškození a snižování jeho hodnoty a neoprávněnému omezování třetích osob ve výkonu jejich práv. Při užívání Předmětu nájmu je Nájemce povinen dodržovat právní předpisy České republiky včetně obecně závazných vyhlášek hl. m. Prahy.
4. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu včetně drobných oprav oplocení, údržby zeleně a úklidu okolních ploch, ohlašovat bez zbytečného odkladu Pronajímateli potřeby oprav nad rámec běžné údržby, dodržovat předpisy platné na úseku protipožární prevence, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí, hygieny a likvidace odpadů.
5. Úpravy na Předmětu nájmu nad rámec běžné údržby provádí a hradí Pronajímatel. Nájemce je oprávněn takové úpravy provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, a to na vlastní náklady bez nároku na náhradu, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.
6. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škody, které způsobí na Předmětu nájmu on, jeho pracovníci, osoby s ním spolupracující, či jiné osoby, které se budou nacházet na Předmětu nájmu s vědomím Nájemce.
7. Nájemce se zavazuje nezřizovat stavby na Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele.
8. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli vstup na Předmět nájmu za účelem kontroly jeho stavu a dodržování účelu jeho užívání a podmínek této Smlouvy.
9. Nájemce zastaví provozování zahradní restaurace a pořádání společenských akcí na Předmětu nájmu v lednu a únoru. Uvedené 2 měsíce využije Nájemce k úklidu, přípravě, případně úpravě Předmětu nájmu pro jeho užívání v dalších měsících. Povinnost hradit nájemné a zálohy na služby tímto není dotčena.
10. Pronajímatel a Nájemce jsou povinní si poskytovat nezbytnou součinnost k řádnému plnění vzájemných práv a povinností dle této Smlouvy.

**IX. Skončení nájmu**

1. Nájemní vztah dle této Smlouvy zanikne zejména:
   1. uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
   2. písemnou dohodou Smluvních stran, nebo
   3. písemnou výpovědí.
2. Tuto smlouvu lze vypovědět pouze z důvodu, že Nájemce je více než 1 měsíc v prodlení s úhradou nájemného nebo pokud některá ze smluvních stran poruší ustanovení této Smlouvy hrubým způsobem. Výpovědní doba činí 2 měsíce a počíná běžet ode dne následujícího po dni doručení výpovědi druhé Smluvní straně.
3. Nájemce vyklidí a odevzdá Pronajímateli Předmět nájmu nejpozději poslední den trvání nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k účelu nájmu.
4. Pronajímatel je oprávněn vyklidit Předmět nájmu a věci Nájemce složit do úschovy, to vše na náklady Nájemce, nevyklidí-li Předmět Nájmu Nájemce včas dle předchozího odstavce.

**X. Závěrečná ustanovení**

1. Tato Smlouva je uzavřená dnem podpisu obou Smluvních stran.
2. Tato Smlouva nabývá účinnosti prvním dnem doby nájmu dle čl. VII. této Smlouvy.
3. Čl. IV. odst. 5 a čl. V. odst. 2 této Smlouvy nabývají účinnosti dnem uzavření této Smlouvy. **Smluvní strany se tímto dohodly, že tato Smlouva zaniká ex tunc v celém rozsahu, nesplní-li Nájemce řádně a včas povinnosti stanovené v čl. IV. odst. 5 a čl. V. odst. 2 této Smlouvy.**
4. Tuto Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnou dohodou Smluvních stran a to ve formě číslovaných dodatků, které musí být řádně podepsány a datovány, jinak se k nim nepřihlíží.
5. Pokud není ve Smlouvě sjednáno něco jiného, řídí se práva a povinnosti z ní vyplývající ustanoveními občanského zákoníku.
6. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy nebo jeho část je nebo se stane neplatným, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné ustanovení jiným, platným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného.
7. Smluvní strany se zavazují řešit spory vzniklé v souvislosti s touto Smlouvou především smírnou cestou. Spory bude řešit věcně a místně příslušný soud České republiky. Tato Smlouva se vykládá a řídí právními předpisy České republiky.
8. Ukončení této Smlouvy se nedotýká nároku Smluvních stran na náhradu škody a jiných nároků, které dle této Smlouvy nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení Smlouvy.
9. Smluvní strany se výslovně a neodvolatelně dohodly, že Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele postoupit jakákoli svá práva z této Smlouvy na třetí osobu, a to ani částečně.
10. Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. Smluvní strany dále výslovně potvrzují, že při sjednávání této Smlouvy neměla žádná ze Smluvních stran postavení slabší smluvní strany ve smyslu ustanovení § 433 občanského zákoníku.
11. Tato Smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních s platností originálu v jazyce českém, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.
12. Nedílnou součástí této Smlouvy je **příloha č. 1** -plánek s Předmětem nájmu, vymezeným červenou barvou.
13. Smluvní strany prohlašují, že Smlouvu uzavírají podle své skutečné a svobodné vůle. Smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| V Praze dne 11. 8. 2016 |  | V Praze dne 11. 8. 2016 | |
|  |  |  |
| **Sportovní a rekreační areál Pražačka se školní jídelnou, Praha 3, Za Žižkovskou vozovnou 19/2716**  Ing. Václav Bartásek, ředitel |  | **PA Gastronomic s.r.o.**  Patrikem Harvalík, jednatel |