

**Nájemní smlouva
č.ORO 2004 0288**

Smluvní strany:

Monika Koudelová, [REDACTED]

Adresa: Jeřická 2470/34, 193 00 Praha - Horní Počernice
Identifikátor:
DIČ:
Bankovní spojení:
Zástupce:

dále jen nájemce

Městská část Praha 20

Adresa: Úřad městské části
Jívanská 647
193 21, Praha - Horní Počernice
IČO: 240192
Bankovní spojení: [REDACTED]
Zástupce: Ivan Liška, starosta městské části

dále jen pronajímatel

uzavírají dnešního dne tuto **n á j e m n í s m l o u v u :**

I.
Preambule

Pronajímatel je vlastníkem objektu v k.ú. Horní Počernice, označeného jako bývalá "márnice" na pozemku parc.č.1989 a přilehlého objektu na pozemku parc.č.1990 v areálu Chvalské tvrže. Dotčené objekty jsou součástí kulturní památky "Chvalský zámek", která je zapsána v seznamu kulturních památek pod ev.č. 1-1976. Zastupitelstvo městské části Praha 20 přijalo program záchrany a obnovy tohoto areálu. Účastníci této smlouvy chápou uzavření této nájemní smlouvy a vzájemná práva a povinnosti z ní vyplývající jako respektování tohoto programu.

II.
Předmět a účel nájmu

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci objekt bývalé márnice na pozemku parc.č. 1989, který má orientační číslo 2, dále přilehlý vedlejší stavební objekt na pozemku parc.č. 1990 a část okolního pozemku parc.č.1990 o celkové výměře 200 m², jehož část bude v letních měsících využívána jako "zahrádka", za účelem provozování hostinské činnosti. Situační plánec s vyznačením pronajaté části pozemku a se zakreslením pronajímaných objektů tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy.

Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavebně technickým stavem objektů.

III.
Doba nájmu

Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 20.7.2004 do 31.12.2026.

IV.
Výše, splatnost a způsob platby nájemného

Po vzájemné dohodě účastníků se sjednává nájemné ve výši 2.500,-Kč (slovy dvatisícepětset korun českých) měsíčně. Výše nájmu je stanovena s přihlédnutím k investovaným prostředkům nájemce do předmětu nájmu.

První platba nájemného bude uskutečněna do 10 ti dnů od kolaudace objektů, nejpozději však do 31.12.2006 a každé další nájemné je splatné na účet pronajímatele nejpozději do 10. dne příslušného měsíce.

Nájemné bude každoročně od 1.1. automaticky valorizováno podle oficiálně stanovené míry inflace v ČR za předchozí rok. Doplatek nájemného o valorizaci za období od 1.1. bude zúčtován následující měsíc po oficiální publikaci míry inflace.

Výše nájemného může být upravena, po vzájemné dohodě smluvních stran, na základě změny právních předpisů, ne však dřív než v r. 2012.

V.
Další ujednání účastníků

Pronajímatel tímto dává souhlas k provedení rekonstrukce výše uvedených objektů dle předem schváleného projektu pro územní a stavební řízení a tento projekt nájemce poskytne pronajímateli.

Nájemce je povinen předložit pronajímateli předpokládaný rozsah vložených prostředků do rekonstrukce a po vydání stavebního povolení bude pronajímatele průběžně informovat o postupu prací. Po ukončení rekonstrukce bude stanovena skutečná výše investovaných prostředků (mimo technologie a vybavení provozovny).

Nájemce započne s projednáváním technických záležitostí, směřujících k vydání stavebního povolení a následným stavebním pracím, nejpozději do 31.8.2004.

Po celou dobu trvání nájemného vztahu se má za to, že prostředky vložené nájemcem do rekonstrukce jsou jeho vlastnictvím.

Pro případ, že by se tato smlouva stala neplatnou, nebo byla vypovězena či byla zrušena dohodou smluvních stran v době rekonstrukce objektů, se účastníci dohodli, že pronajímatel uhradí nájemci již použité, skutečně vynaložené náklady, vyčíslené dle předložených faktur a účtů vystavených na jméno nájemce a to ve lhůtě šesti měsíců ode dne skončení nájmu, respektive ode dne stanovení výše nákladů.

Pro případ, že by se tato smlouva stala neplatnou, nebo byla vypovězena či byla zrušena dohodou smluvních stran v době po kolaudaci dohodnuté rekonstrukce, bude nájemci proplacena částka rovnající se celkové výši skutečně vynaložených nákladů (stanovených při kolaudaci), snížená o 5% za každý rok trvání této smlouvy a to ve lhůtě šesti měsíců ode dne skončení nájmu, respektive ode dne stanovení výše nákladů.

Po uplynutí sjednané doby nájmu dle čl.III této smlouvy, t.j. od 1.1.2027 se stávají provedené opravy a úpravy bezúplatně majetkem pronajímatele, nájemci nenáleží žádné další finanční vyrovnání či jiná reparace.

Nájemce se zavazuje, že v souladu s programem záchrany a obnovy kulturní památky "Chvalský zámek" poskytne příspěvek na realizaci tohoto programu ve výši 60.000,-Kč. Způsob a čas úhrady příspěvku bude stanoven později, dodatkem k této nájemní smlouvě.

VI. Povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu trvání této smlouvy k účelům uvedeným v čl. II. této smlouvy.

Pronajímatel umožní přístup včetně příjezdu nájemci a třetím osobám do předmětu nájmu areálem Chvalské tvrze, v rozsahu nezbytném pro provoz pohostinského zařízení.

VII. Povinnosti nájemců

Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s podmínkami ujednanými v této smlouvě a s platnými předpisy.

Nájemce je povinen dodržovat protipožární, bezpečnostní a hygienické normy.

Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájmu zajišťovat na vlastní náklady veškerou údržbu a opravy.

Nájemce je povinen pronajaté objekty pojistit proti živelné události.

Nájemce je povinen neprodleně uhradit pronajímateli škody, které vzniknou na majetku pronajímatele v důsledku jednání nájemce nebo návštěvníků provozovny. Za škodu se přitom nepovažuje běžné opotřebení předmětu nájmu.

Nájemce není oprávněn pronajmout předmět nájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.

VIII. Zánik nájmu

Nájem zaniká uplynutím sjednané doby nájmu nebo písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, odstoupením a výpovědí.

V případě, že po vypršení nájemní smlouvy, bude chtít pronajímatel nadále využívat předmět nájmu jako pohostinské zařízení, má nájemce přednostní právo na první nabídku pronájmu a to za cenu obvyklou v době nabídky.

Pronajímatel má právo od této smlouvy odstoupit v případě, kdy nájemce hrubě poškozuje majetek pronajímatele nebo podstatným způsobem neplní své povinnosti vyplývající z této smlouvy, ač byl pronajímatelem na tyto skutečnosti předem písemně upozorněn. Jako podstatné porušení smlouvy se posuzuje prodlení s úhradou nájemného delší než dva měsíce nebo opakované nepřístojné (pohoršující) chování návštěvníků kavárny či pronájem předmětu nájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.

Pronajímatel má právo od této smlouvy odstoupit v případě, že nájemce nejpozději do 30.6.2007 nezačíná řádný provoz zařízení.

Nájemce má právo od této smlouvy odstoupit, pokud se předmět nájmu stane, bez jeho zavinění, nezpůsobilým k užívání dle sjednaného účelu, nebo pokud ztratí nájemce způsobilost podnikat.

Odstoupení od smlouvy je účinné dnem doručení druhé straně, nebo dnem v

něm uvedeném.

Nájemní vztah je možno ukončit výpovědí z důvodů uvedených v zákoně č.116/90 Sb.

Účastníci si sjednávají tříměsíční výpovědní lhůtu, která započne běžet prvním dnem následujícího měsíce ode dne doručení písemné výpovědi s uvedením důvodů.

IX.

Ustanovení přechodná a závěrečná

Není-li v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se právní vztahy účastníků občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními normami.

Jestliže by tato smlouva v důsledku změny obecné právní úpravy trpěla právními vadami, zejména takovými, které by podle obecních právních předpisů způsobily neplatnost nebo neúčinnost této smlouvy, nemůže částečná neúčinnost způsobit neplatnost celé smlouvy. Veškerá ustanovení této smlouvy jsou oddělitelná a pokud se jakékoliv ustanovení stane neplatným, protiprávním nebo v rozporu s veřejným zájmem, platnost ostatních ustanovení této smlouvy tím nebude ovlivněna, smlouva bude posuzována, jako by podobné ustanovení nikdy neobsahovala.

Na místo neplatného nebo neúčinného ujednání platí obecné předpisy.

Jakékoliv dodatky k této smlouvě mohou být učiněny pouze písemnou formou, se souhlasem smluvních stran.

Z této smlouvy jsou oprávněni a zavázáni i právní nástupci smluvních stran.

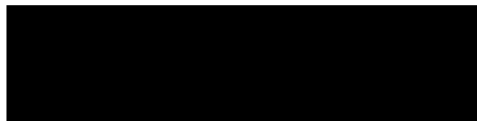
Tato nájemní smlouva byla schválena radou městské části Praha 20 dne 15.7.2004 a nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Účastníci smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho smlouvu vlastnoručně podepisují

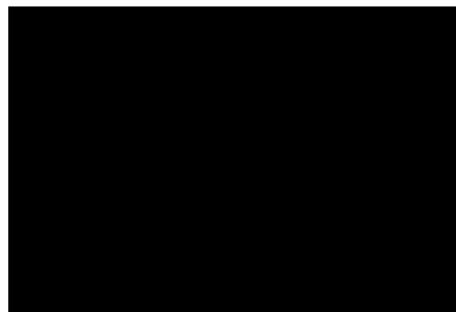
Příloha: situační plán

V Praze, dne 16.07.2004

Podpisy smluvních stran



Monika Koudelová, 



Ivan Liška, starosta městské části

