

**Nájemní smlouva
Č.ORO 1998 0028**

Smluvní strany:

Hlavní Město Praha, městská část Horní Počernice

Adresa: Místní úřad
Jívanská 647
19300 Praha 9

IČO: 240192

Bankovní spojení:

Zástupce : Ivan Liška, starosta městské části

dále jen pronajímatel

Jan B.Rejlek

Adresa:

Identifikátor:

Ing. Michal Šolc

Adresa:

Identifikátor:

dále jen nájemci

uzavírají dnešního dne tuto **nájemní smlouvu**

**I.
Předmět nájmu**

Pronajímatel je vlastníkem objektu v k.ú. Horní Počernice, označeného jako bývalá kovárna v areálu Chvalský zámek a přilehlých pozemků parc.č. 1987 a parc. Č. 1990. Dotčený objekt je součástí kulturní památky „Chvalský zámek“, která je zapsána v seznamu kulturních památek pod evid. číslem 1-1976. Zastupitelstvo městské části Praha - Horní Počernice přijalo program zachrany 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.
Účel nájmu**

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemcům objekt bývalé kovárny a dále části okolních pozemků parc. č. 1987 a 1990 o celkové výměře 380 m² za účelem

vybudování a provozování restauračního zařízení (pizzagril). Situační plánec s vyznačením pronajatých částí pozemků a se zakreslením objektu bývalé kovárny tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy a je označen jako příloha č.1.

Nájemci prohlašují, že se seznámili se stavebně technickým stavem objektu bývalé kovárny. O předání objektu vyhotoví účastníci zápis, ve kterém bude stav objektu popsán.

III.

Doba nájmu

Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.2.1999 do 31.12.2021

IV.

Výše, splatnost a způsob platby nájmného

Po vzájemné dohodě účastníků se sjednává nájmné ve výši **10.000,-Kč** (slovy deset tisíc korun českých) měsíčně. Výše nájmu je stanovena s přihlédnutím k investovaným prostředkům nájemců do předmětu nájmu. První platba nájmného bude uskutečněna nejpozději do 10-ti dnů od kolaudace objektu, další platby nájmného budou splatné na účet pronajímatele nejpozději do 10. dne příslušného měsíce.

Nájmné bude každoročně od 1.1. automaticky valorizováno podle oficiálně stanovené míry inflace v ČR za předchozí rok, a to o jednu polovinu výše inflace. Doplatek nájmného o valorizaci za období od 1.1. bude zaúčtován následující měsíc po oficiální publikaci míry inflace.

V.

Další ujednání účastníků

Pronajímatel tímto dává souhlas k provedení rekonstrukce objektu bývalé kovárny dle projektu pro územní rozhodnutí z 1/98, vypracovaného [redacted] A.D.O. Pronajímatel se současně zavazuje, že obdobné souhlasy vydá s dalšími stupni dokumentace, respektujícími projekt pro ÚR a bude nápomocen nájemcům při zamýšlené rekonstrukci objektu.

Předpokládaný rozsah vložených prostředků nájemci do rekonstrukce činí cca 5 mil. Kč. Nájemci jsou povinni průběžně informovat pronajímatele o postupu prací a investovaných prostředcích /tzv. prostavenost/. Po ukončení rekonstrukce bude stanovena výše investovaných prostředků / mimo technologii a vybavení pizzerie/. Po celou dobu trvání nájmného se má za to, že prostředky vložené nájemci do rekonstrukce a přístavby objektu jsou jejich vlastnictvím.

Pro případ, že by se tato smlouva stala neplatnou nebo pro případ výpovědi ze strany pronajímatele, se účastníci dohodli, že pronajímatel uhradí nájemci poměrnou část nákladů na rekonstrukci a přístavbu pronajímaného objektu, které vynaložil nájemce. Pro tyto účely obě strany bez dalšího zkoumání stanoví, že náklady na rekonstrukci a přístavbu objektu, včetně všech pevných a nedílných součástí objektu dle stavebního plánu [redacted] budou vyčísleny dle příložených faktur a účtů vystavených na jméno nájemce.

Pro případ výpovědi ze strany pronajímatele bude nájemci vrácena částka rovna-

jící se celkové výši doložené investice do rekonstrukce a přístavby objektu , která bude snížena o 5 % za každý rok trvání této smlouvy . Výsledná částka bude vrácena nájemci při předání pronajatého objektu .

Po ukončení nájmu se stávají provedené úpravy a opravy bezúplatně majetkem pronajímatele,nájemcům nenáleží žádné další finanční vyrovnání či jiná reparační. Pronajímatel se zavazuje,že v souladu s projektem „Chvalský zámek-areálové inženýrské sítě“ vypracovaným [redacted] v 8/98 zajistí nejpozději do 30.9.1999 dle smlouvy o dílo č.24/98 s firmou Červenka vybudování těchto sítí v areálu.Dle smlouvy o dílo č.24/98 činí cena 2,307,900,-Kč.

Nájemci se zavazují,že pronajímateli poskytnou příspěvek ve výši 300,000,-Kč na vybudování těchto sítí

a to : a/ úsek Náchodská- rozvětvení v areálu mimo tuneláž
b/ západní větev-pobočný řad až po odbočky k pizzerii
c/ domovní přípojky k pizzerii.

Nájemci budou poskytovat výše uvedený příspěvek po částech na výzvy pronajímatele.

VI.

Povinnosti pronajímatele

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

Pronajímatel umožní přístup včetně příjezdu do pizzerie areálem zámku,v rozsahu nezbytném pro provoz pizzerie.

VII.

Povinnosti nájemců

Nájemci jsou povinni užívat předmět nájmu v souladu s podmínkami ujednanými v této smlouvě a s platnými předpisy.Nájemci jsou povinni dodržovat protipožární,bezpečnostní a hygienické normy.

Po celou dobu trvání nájmu jsou nájemci povinni na své náklady zajišťovat běžnou údržbu a opravy.

Nájemci nejsou oprávněni přenechat předmět nájmu do podnájmu třetímu subjektu bez předchozího souhlasu pronajímatele.

Nájemci jsou povinni pronajatý objekt pojistit proti živelné události.

Nájemci jsou povinni neprodleně uhradit pronajímateli škody,ktelé vzniknou na majetku pronajímatele v důsledku jednání nájemců.Za škodu se přitom nepovažuje běžné opotřebení předmětu nájmu.

VIII.

Zánik nájmu

Nájem zaniká uplynutím sjednané doby nájmu nebo písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemci.

Současně se pronajímatel zavazuje,že pokud by se rozhodnul předmět nájmu po vypršení nájemní smlouvy používat i nadále jako restaurační zařízení, má nájemce

přednostní právo na první nabídku pronájmu a to sice za cenu obvyklou v době nabídky s přihlédnutím ke stavu výše zmíněného objektu.

Pronajímatel má právo odstoupit od této smlouvy v případě, kdy nájemci hrubě poškozují majetek pronajímatele nebo podstatným způsobem neplní své povinnosti vyplývající z této smlouvy, ač byli pronajímatelem na tyto skutečnosti předem písemně upozorněni. Jako podstatné porušení smlouvy se posuzuje prodlení s úhradou nájemného delší než tři měsíce.

Pronajímatel má právo od této smlouvy odstoupit v případě, že nájemci nezahájí řádný restaurační provoz do 18 měsíců po vydání stavebního povolení, nejpozději však do 31.12.2000.

Nájemci mají právo od této smlouvy odstoupit, pokud se předmět nájmu stane bez jejich zavinění nezpůsobilým k užívání dle sjednaného účelu.

Účastníci ujednávají tříměsíční lhůtu pro ukončení nájmu ode dne doručení dopisu druhého účastníka o odstoupení s uvedením důvodů.

IX.

Ujednání přechodná a závěrečná

Není-li v této smlouvě 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.

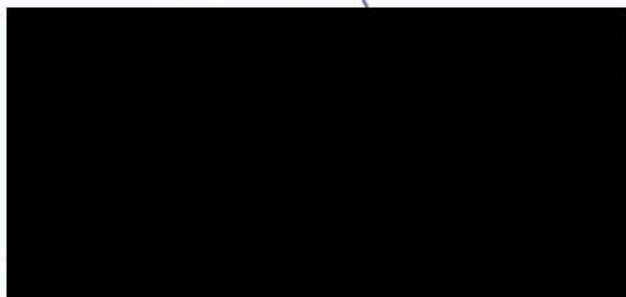
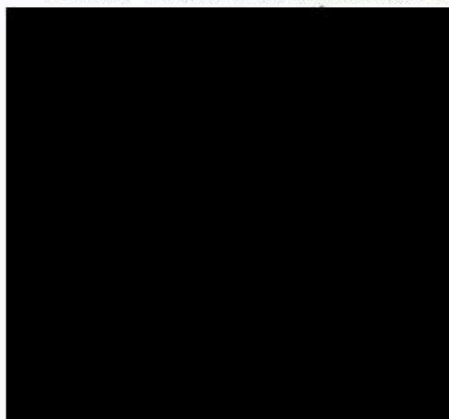
Z této smlouvy jsou oprávněni a zavázáni i právní zástupci smluvních stran.

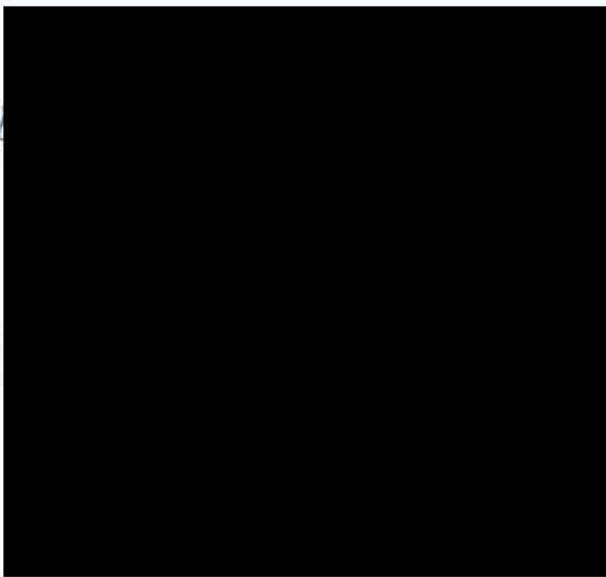
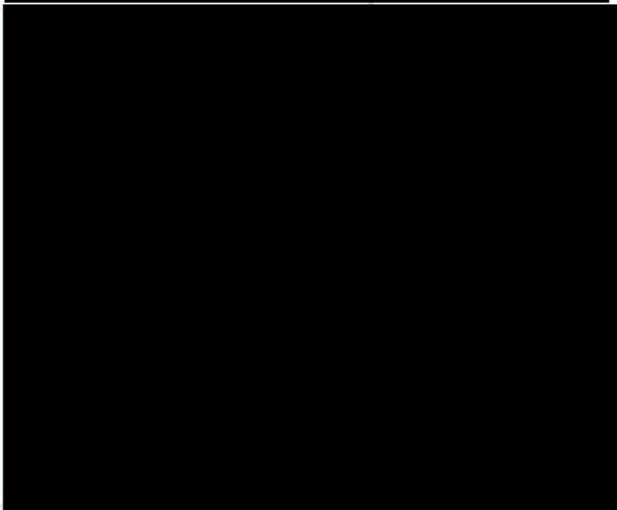
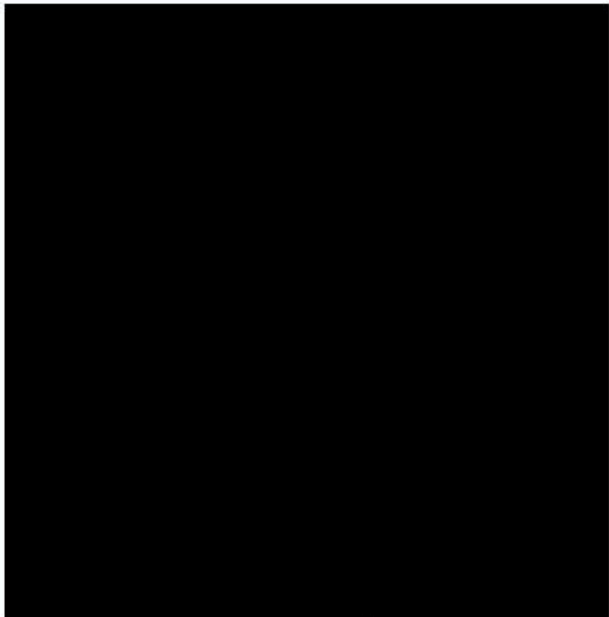
Účastníci smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné

Vůle a na důkaz toho smlouvu vlastnoručně podepisují.

Příloha: situační plán

V Praze- Horních Počernicích dne 11.2.1999





[Faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the page. Some words like "UNITED STATES" and "DEPARTMENT OF" are faintly visible.]

