

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORŮ sloužících podnikání

na základě ustanovení zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „OZ“*)
(*dále jen „smlouva“*)

I. SMLUVNÍ STRANY

PRONAJÍMATEL:

IČ:
DIČ:
adresa:
adresa pro doručování:
ID datové schránky:
bankovní spojení:
číslo účtu:
variabilní symbol:
zastoupený:

statutární město Plzeň

00075370
CZ00075370
Plzeň – Vnitřní Město, náměstí Republiky 1/1, PSČ 306 32
Plzeň – Jižní Předměstí, Škroupova 1900/5, PSČ 306 32
6iybfxn

panem Ing. Zdeňkem Švarcem, vedoucím
Odboru bytového Magistrátu města Plzeň,
na základě plné moci č. j. ZM – 105/2018

(*dále jen „pronajímatel“*)

a

NÁJEMCE:

IČ:
DIČ:
adresa sídla:
adresa pro doručování:
ID datové schránky:
bankovní spojení:
číslo účtu:
zastoupený:
(*dále jen „nájemce“*)

Rayamajhi Consulting s.r.o.

zapsaný dne 31. března 2016 v obchodním rejstříku
u Krajského soudu v Plzni pod sp. zn.: oddíl C, vložka 32509
04949111
CZ04949111
Plzeň – Jižní Předměstí, Kollárova 1060/5, PSČ 301 00
Plzeň – Jižní Předměstí, Kollárova 1060/5, PSČ 301 00
5eqsgtf

panem SANTOSH RAYAMAJHI, jednatelem společnosti

II. PŘEDMĚT SMLOUVY

Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatel přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a závazek nájemce platit za to pronajímateli nájemné, to vše za podmínek sjednaných smluvními stranami níže v této smlouvě.

III. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitých věcí – pozemku číslo parcely 5882/1, katastrální území Plzeň, zapsaného na LV 1 na Katastrálním úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město (*dále jen „pozemek“*), a stavby – budovy číslo popisné 229, Jižní Předměstí, na hlavní adrese Plzeň, **AMERICKÁ** číslo orientační **38**, vedlejší adresa Plzeň, **RESSLOVA** číslo orientační **1**, která na tomto pozemku stojí a tvoří jeho součást (*dále jen „budova“*).

2. Správou pozemku a budovy je pověřena společnost Obytná zóna Sylván a.s., IČ:63509831, DIČ: CZ63509831, ID datové schránky: higfgdp, se sídlem v Plzni, Palackého náměstí 6, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Plzni, oddíl B, vložka 482.
(dále jen „správce“)

3. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání, jejichž užívání bylo změněno kolaudačním souhlasem Sp.zn.:SZ UMO3/01558/13 ze dne 21. ledna 2013 z prodejny na caferestaurant, o celkové aktuální výměře **393,50 m²** situované v I. podzemním, I. nadzemním podlaží budovy specifikované v bodu 1. tohoto článku smlouvy, tj.:

I. nadzemní podlaží – prostory o celkové výměře 253,50 m², tj.:

- restaurace s barem o výměře 176,60 m²,
- kuchyň o výměře 52,50 m²,
- WC ženy o výměře 1,00 m²,
- WC ženy o výměře 1,00 m²,
- WC ženy o výměře 3,80 m²,
- WC ženy + inobilní o výměře 2,30 m²,
- WC muži o výměře 2,50 m²,
- WC muži o výměře 3,50 m²,
- WC muži o výměře 1,20 m²,
- WC muži o výměře 1,10 m²,
- WC personál o výměře 1,10 m²,
- WC personál o výměře 1,20 m²,
- úklidová komora o výměře 1,10 m²,
- sklad o výměře 2,30 m²,
- sklad o výměře 2,30 m².

I. podzemní podlaží – prostory o celkové výměře 140 m², tj.:

- pracovní místnost – office o výměře 11,00 m²,
- sklad piva o výměře 46,20 m²,
- sklad nápojů o výměře 4,80 m²,
- chlazený sklad o výměře 4,80 m²,
- suchý sklad o výměře 4,10 m²,
- hrubá přípravná zeleniny o výměře 9,40 m²,
- přípravná masa a vytloukání vajec o výměře 3,20 m²,
- strojovna výtahu o výměře 3,00 m²,
- chodba o výměře 30,80 m²,
- chodba + schodiště o výměře 5,50 m²,
- šatna personál o výměře 4,90 m²,
- šatna personál o výměře 5,30 m²,
- WC personál o výměře 1,70 m²,
- úklidová komora o výměře 0,60 m²,
- umývárna o výměře 1,70 m²,
- umývárna o výměře 3,00 m².

Přesná situace předmětu nájmu ve výše specifikované budově je znázorněna v pláncích, které tvoří nedílnou součást této smlouvy v příloze č. 1.

4. Pronajímatel výše uvedený předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází ke dni účinnosti této smlouvy, nájemci přenechává k dočasnému užívání.

5. Nájemce prohlašuje, že se dostatečně seznámil s faktickým stavem předmětu nájmu, že nezjistil žádné překážky, které by mu bránily v uzavření této smlouvy, nebo které by vedly k nezpůsobilosti předmětu nájmu k využití v rámci účelu sjednaného touto smlouvou, a že výše uvedené prostory do nájmu od pronajímatele přijímá.

IV. **PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU**

1. Předmět nájmu bude nájemci předán správcem nemovitých věcí ke dni účinnosti této smlouvy. Součástí postupu předání bude i předání klíčů od předmětu nájmu.

2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude správcem nemovitých věcí vyhotoven protokol nejpozději do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy, tento protokol bude podepsán správcem a nájemcem. V tomto protokolu bude především zachycen stav předmětu nájmu ke dni předání, stav elektroměrů, vodoměrů apod., dále počet předaných klíčů. Tento protokol bude v jednom vyhotovení založen u správce, po jednom stejnopisu obdrží nájemce a pronajímatel.

V. **ÚČEL NÁJMU**

Předmět nájmu je pronajímatelem přenecháván nájemci k dočasnému užívání výhradně za účelem *indické restaurace s nabídkou tradičních a nepálských pokrmů*.

VI. **DOBA TRVÁNÍ NÁJMU**

Nájemní vztah podle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou.

VII. **NÁJEMNÉ, POSKYTOVANÉ SLUŽBY A ZPŮSOB ÚHRADY**

1. V souladu s platnými právními předpisy byla dohodnuta výše nájemného: **696 000 Kč/rok** („slovy: šest set devadesát šest tisíc korun českých“).

2. V takto stanoveném nájemném nejsou zahrnuty žádné platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.

Za služby poskytované či zprostředkované pronajímatelem nájemci pro účely této smlouvy se považuje:

- vodné, stočné, srážkovné;
- dodávka tepla.

3. Nájemné může být vždy k 1. lednu každého kalendářního roku pronajímatelem jednostranně zvyšováno o míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, což znamená přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců oproti průměru předchozích 12 měsíců.

V období do vyhlášení výše míry inflace za předchozí kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu bude nájemcem pronajímateli hrazeno nájemné ve výši podle předchozího kalendářního roku. Doplatek nájemného v nové výši bude pronajímateli ze strany nájemce uhrazen na základě písemné výzvy.

4. Nájemné po dobu oprav a úprav předmětu nájmu nutných pro zajištění příp. změny způsobu jeho užívání dle sjednaného účelu nájmu, které bude provádět vlastním nákladem a silami včetně finančního krytí nájemce, bylo mezi smluvními stranami dohodnuto ve výši **100 Kč/m²/rok** („slovy: jedno sto korun českých“), maximálně však po dobu 6 kalendářních měsíců od účinnosti této smlouvy.

Výpočtový list o výpočtu nájemného včetně rozpisu záloh na služby po dobu oprav a úprav předmětu nájmu, který vystavil správce, je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří její přílohu č. 2.

5. Zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen hradit ve výši uvedené ve výpočtových listech, které tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy.

Pronajímatel je povinen provést 1x ročně vyúčtování přijatých záloh a skutečně vzniklých nákladů a nájemci toto vyúčtování zaslat po uplynutí zúčtovacího období vždy v termínu dle v té době platných právních předpisů.

Případné přeplatky či nedoplatky budou mezi smluvními stranami vyrovnány v souladu s platnými právními předpisy.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro případnou změnu sjednané ceny služeb (počet osob užívajících předmět nájmu).

V případě prokazatelného zvýšení cen služeb, poskytovaných třetí stranou, může být pronajímatelem výše zálohy na služby jednostranně změněna v závislosti na zvýšení jejich cen.

6. Nájemné a zálohy na služby je nájemce povinen hradit pronajímateli v pravidelných **měsíčních** splátkách, a to vždy nejpozději k patnáctému dni příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno.

Nájemné a zálohy na služby bude nájemcem pronajímateli hrazeno bankovním převodem na účet pronajímatele vedený u :

číslo účtu:

variabilní symbol:

7. Smluvní strany této smlouvy mezi sebou ujednaly, že výpočtový list o výpočtu nájemného včetně rozpisu záloh na služby po provedených opravách a úpravách předmětu nájmu, který vystavil správce, je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří její přílohu č. 3.

8. Za den úhrady nájemného je považován den, kdy je nájemné připsáno na účet pronajímatele.

9. V případě prodlení s platbou nájemného či záloh na služby je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle příslušných platných právních předpisů. V případě prodlení s platbou nájemného delšího než jeden měsíc projedná nájemce s pronajímatelem důvody zpoždění, způsob a termín nápravy.

10. Pokud se statutární město Plzeň (pronajímatel) rozhodne, že nájemné sjednané v bodu 1. tohoto článku VII. smlouvy bude podléhat DPH, může být sjednaná výše nájemného zvýšena o příslušnou sazbu daně z přidané hodnoty, s čímž nájemce bez výhrad souhlasí.

VIII. **FINANČNÍ JISTOTA**

1. Nájemce je povinen složit na účet pronajímatele k tomuto účelu určený, tj.:
číslo: **a variabilní symbol:** finanční
jistota ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tj. **174 000 Kč**
(„slovy: jedno sto sedmdesát čtyři tisíce korun českých“), jež bude sloužit k zajištění veškerých pohledávek pronajímatele za nájemcem, které mohou v budoucnosti vzniknout, včetně příslušenství těchto pohledávek. Tyto pohledávky je pronajímatel oprávněn jednostranně započítat na složenou finanční jistotu. S tímto oprávněním pronajímatele nájemce bez výhrad souhlasí. Složení finanční jistoty v souladu s tímto ujednáním je nájemce povinen pronajímateli prokázat před uzavřením příslušné smlouvy.

2. V případě snížení finanční jistoty z důvodu pronajímatelem oprávněného užití finančních prostředků tuto jistotu tvořících je nájemce povinen finanční jistotu doplnit do její původní výše, a to ve lhůtě do 10 pracovních dnů ode dne, kdy nájemce byl pronajímatelem písemně vyrozuměn o skutečnosti, že byla část či celá finanční jistota z jeho strany použita. V případě, že nájemce shora uvedenou finanční jistotu nedoplní ve stanovené lhůtě, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit.

3. Finanční jistotu či její poměrnou nevyužitou část vrátí pronajímatel zpět nájemci nejpozději do 30 kalendářních dnů po úhradě příp. nedoplatku nájemce vykazaného na vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu za rok, ve kterém příslušný nájemní poměr skončil. V případě, že v souvislosti s užíváním předmětu nájmu není vykazováno vyúčtování služeb, pronajímatel vrátí nájemci finanční jistotu či její poměrnou nevyužitou část nejpozději do 30 kalendářních dnů po předání předmětu nájmu tímto nájemcem.

4. Úroky a veškeré další výhody plynoucí z částky jistoty jsou ve prospěch pronajímatele a jemu náleží, k čemuž dává nájemce, jakožto složitel předmětné finanční jistoty, podpisem této smlouvy svůj výslovný souhlas.

IX. **PROHLÁŠENÍ NÁJEMCE**

Nájemce prohlašuje, že:

a/ není v likvidaci a není proti němu vedeno insolvenční ani exekuční řízení ani vyrovnací řízení s věřiteli, a že takové řízení nebylo zastaveno či zrušeno z důvodu nedostatku majetku;

b/ není předlužen či neschopen plnit své splatné závazky;

c/ uzavřením této smlouvy:

- neporuší správní rozhodnutí orgánu státní správy České republiky;
- nebude mít za následek vznik zástavy či jiného zatížení majetku nájemce;
- nebude mít za následek újmu nebo požadavek na splacení jakéhokoli správního poplatku, dotací nebo daní nájemcům;

d/ nemá vůči městu Plzeň žádné dluhy či nedoplatky.

X.

PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

1. Pronajímatel má právo na úhradu nájemného.

2. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění činností, jejichž výkon je s užíváním předmětu nájmu spojen.

3. Pronajímatel má právo vstoupit do předmětu nájmu v mimořádných případech (havárie zařízení, hrozící nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby) a každý takový vstup neprodleně oznámí nájemci. Pronajímatel se bude v případě pohybu v předmětu nájmu a při eventuálním zásahu (hašení požáru atd.) řídit písemnými pokyny nájemce, které budou k dispozici u správce objektu, aby se v maximální míře omezila možnost vzniku škod na zařízení nájemce.

4. Pronajímatel má právo kontrolovat předmět nájmu i mimo pracovní dny a běžné provozní hodiny, a to prostřednictvím správce nebo jiné pronajímatelem písemně pověřené osoby, na základě písemného oznámení o termínu kontroly, pokud toto oznámení bude nájemci zasláno alespoň 3 dny před plánovanou kontrolou.

5. Pronajímatel řádně a včas informuje nájemce o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle této smlouvy.

6. Pronajímatel zajistí řádný výkon nájemních práv nájemce v souladu s touto smlouvou.

7. Pronajímatel v případě změny své adresy bez zbytečného odkladu informuje písemně prokazatelným způsobem nájemce o této skutečnosti.

XI.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

1. Nájemce bude užívat předmět nájmu jako řádný hospodář v rozsahu stanoveném v této smlouvě a pouze k ujednanému účelu (pokud nebude mezi smluvními stranami písemně dohodnuto jinak), řádně v souladu se smlouvou, zabrání jeho poškozování zejména svévolnému. Pokud přesto jeho činností dojde ke škodám na majetku pronajímatele, je povinen tyto škody nahradit.

2. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dbát všech platných bezpečnostních protipožárních, hygienických, technologických, ekologických a dalších obdobných norem.

3. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních nájemních a užívacích práv v budově, ve které je předmět nájmu umístěn.

4. Nájemce je povinen na vlastní náklady předmět nájmu řádně udržovat, a to ve stavu, ve kterém byl nájemci pronajímatelem předán, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Pro tento účel se nájemce zavazuje hradit veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a opravami předmětu nájmu včetně výměny zařizovacích předmětů do výše 10 000 Kč („slovy: deset tisíc korun českých“) za každý jednotlivý případ opravy.

5. Nájemce je povinen na vlastní náklady zajišťovat řádnou údržbu, úklid vnitřních prostorů předmětu nájmu a úklid společných prostorů předmětných nemovitých věcí. V případě, že nájemce tuto povinnost nesplní ani po předchozím písemném upozornění pronajímatele, je pronajímatel oprávněn zajistit údržbu, úklid vnitřních prostorů předmětu nájmu a úklid společných prostorů sám a poté po nájemci požadovat úhradu veškerých nákladů, které mu v souvislosti s touto situací vznikly.

Toto ujednání nemá vliv na možnost pronajímatele vypovědět smlouvu pro její porušení.

6. Nájemce se zavazuje, že na příslušném stavebním úřadu zajistí vlastním nákladem a silami včetně finančního krytí změnu způsobu užívání předmětu nájmu dle sjednaného účelu nájmu (tzv. rekolaudaci), a to za předpokladu kladného stanoviska a dle podmínek stanovených pronajímatelem (statutárním městem Plzeň) – předmětné rozhodnutí či kolaudační souhlas nájemce doloží pronajímateli nejpozději do 6 měsíců od účinnosti této smlouvy. Pokud změna způsobu užívání předmětu nájmu dle sjednaného účelu nájmu (tzv. rekolaudace) nebude nutná, doloží nájemce o této skutečnosti potvrzení tohoto příslušného stavebního úřadu.

7. Nájemce se zavazuje, že všechny úpravy předmětu nájmu, případně další stavební úpravy nebo zásahy do současné stavební dispozice, eventuálně změny v rozvodech inženýrských sítí, které si vyžádají přizpůsobení smluvenému účelu nájmu, provede až po předchozím projednání a schválení pronajímatelem, přičemž veškeré tyto úpravy budou zachyceny v projektu a při realizaci úprav předmětu nájmu ke smluvenému účelu musí být respektovány platné technické normy a právní předpis. Náklady na tyto úpravy uhradí nájemce, pokud nebude dohodnuto jinak.

8. Nájemce je povinen zajistit si likvidaci – odvoz odpadu sám na vlastní náklady. Za tímto účelem je nájemce povinen uzavřít dodavatelskou smlouvu na odvoz odpadu na své jméno a svůj účet a zároveň je povinen zajistit si odpovídající počet odpadních nádob a respektovat přitom platnou právní úpravu řešící tuto problematiku včetně příslušných právních předpisů statutárního města Plzeň. Kopii uzavřené smlouvy s dodavatelem této služby je nájemce povinen doložit ihned po jejím uzavření pronajímateli či správci.

9. Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod pronajímateli. Stejnou povinnost má i pronajímatel vůči nájemci. V případě, že upozorněná strana nebezpečí a závady bez zbytečného odkladu neodstraní, je ohrožená strana oprávněna odstranit nebezpečí a závady na náklady strany v prodlení.

10. Nájemce je povinen neprodleně informovat správce, případně pronajímatele, o havarijních závadách na předmětu nájmu, havarijní závadu průkazným způsobem zdokumentovat a učinit vše ke zmírnění, popř. zabránění, vzniku škod.

V případě, že takto neučiní, je povinen škody vzniklé havarijní závadou nebo v přímé souvislosti s ní odstranit vlastním nákladem.

11. Změny vnějšího vzhledu předmětu nájmu, zejména fasád, zelených a zpevněných ploch, je nájemce oprávněn provádět na své náklady výhradně až na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Předchozí písemný souhlas je nájemce povinen vyžádat si rovněž k použití předmětu nájmu pro umístění firemního štítu – tabule, která označuje jeho provozovnu v budově, přičemž tato tabule může dosahovat maximálního možného rozměru 2 m² a nesmí ohrozit celkový vzhled objektu. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci dodržení jednotného vzhledu všech označení, která chce nájemce umístit uvnitř předmětu nájmu či uvnitř i vně budovy. Jednotný vzhled stanovuje pronajímatel na základě „Manuálu označování provozoven“ schváleného dne 26. října 2020 Radou města Plzeň usnesením č. 984, přičemž vzhled a provedení firemního označení či dalších reklamních a informačních zařízení souvisejících s provozovnou nájemce, které se vizuálně uplatňují ve veřejném prostranství, bude tento nájemce povinen před realizací v předstihu projednat nejenom se správcem a pronajímatelem, ale zejména i s organizací pronajímatele, tj. ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE MĚSTA PLZNĚ, příspěvková organizace, IČ 00227277, ID datové schránky: 2j8ifzw, se sídlem v Plzni, Škroupova 1900/5, PSČ 305 84.

V případě, že tato tabule bude dosahovat větších rozměrů než 2 m², bude považována za reklamní zařízení, jehož umístění na budově musí smluvní strany realizovat samostatnou nájemní smlouvou v souladu s „Manuálem reklamy ve veřejném prostoru“ schváleným tímž usnesením Rady města Plzeň.

V případě, že označení provozovny bude sestaveno z několika dílů, kusů tabulí, opět nesmí jejich celkový rozměr přesáhnout v součtu 2 m².

12. Nájemce nepostoupí bez souhlasu pronajímatele práva vyplývající z této smlouvy třetí osobě.

13. Nájemce bere na vědomí, že může přenechat prostory předmětu nájmu do podnájmu výhradně jen na základě předchozího souhlasu pronajímatele.

14. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že všechny prostředky jím vložené do opravy a údržby nebo jiného zhodnocení předmětu nájmu se stanou majetkem vlastníka (pronajímatele) předmětu nájmu.

15. Nájemce neposkytne předmět nájmu či jeho část pro účely sdružení s třetí osobou, nevloží jej do majetku třetí osoby a neučiní žádný úkon, který by vedl nebo mohl vést k obcházení souhlasu pronajímatele s podnájmem či výpůjčkou třetí osobě.

16. Nájemce řádně a včas informuje pronajímatele o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle této smlouvy.

17. Nájemce v případě změny adresy svého sídla či adresy pro doručování bez zbytečného odkladu informuje písemně prokazatelným způsobem pronajímatele o této skutečnosti.

18. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli, správci, případně pronajímatelem zmocněným osobám, vstup do předmětu nájmu v termínu oběma stranami předem dohodnutém. V případě, že nedojde mezi smluvními stranami k dohodě, bude termín stanoven pronajímatelem a nájemci oznámen v souladu s článkem X/4 této smlouvy. Nájemce je povinen poskytnout k tomu veškerou potřebnou součinnost. V případě naléhavé situace, jako je např. havárie, požár apod., je nájemce povinen strpět vstup pronajímatele, správce či jiné pronajímatelem pověřené osoby, do předmětu nájmu kdykoli, a to i bez jeho vědomí.

19. Nájemce je povinen pronajímateli bez zbytečných odkladů oznámit potřebu oprav, které je povinen zajišťovat pronajímatel, a umožnit provedení těchto oprav. Za škody vzniklé nesplněním této povinnosti odpovídá nájemce.

20. Nájemce se zavazuje písemně nahlásit pronajímateli každou škodu vzniklou na předmětu nájmu bezprostředně po jejím zjištění tak, aby pronajímatel mohl v případě pojištění tohoto majetku uplatnit právo na náhradu této škody u pojišťovny, k tomu je nájemce povinen poskytnout veškerou součinnost. V případě neoznámení této škody může pronajímatel uplatnit náhradu škody po nájemci.

21. Nájemce se zavazuje, že v případě nepojištění předmětu nájmu nebude požadovat od pronajímatele plnění za škodu vzniklou na majetku nájemce nacházejícím se v předmětu nájmu.

22. Nájemce je povinen nezatížit jakýmkoli způsobem předmět nájmu.

XII.

ZAJIŠTĚNÍ PLNĚNÍ POVINNOSTÍ

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení některé z povinností nájemce uvedených v ustanovení článku XI. smlouvy, má pronajímatel právo uplatnit **smluvní pokutu** ve výši 10 % ročního nájemného.

2. Smluvní pokuta se sjednává objektivně, tedy bez ohledu na zavinění.

3. Smluvní pokutu lze požadovat i opakovaně za porušení té které povinnosti a kumulativně za porušení více povinností.

4. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo domáhat se náhrady škody, která by případně vznikla. Oprávněná smluvní strana se může domáhat i náhrady škody přesahující výši dohodnuté smluvní pokuty.

5. Odstoupení od smlouvy nemá vliv na povinnost zaplatit smluvní pokutu.

6. Smluvní pokuta je splatná do čtrnácti dnů od data, kdy byla smluvní straně porušující své povinnosti druhou smluvní stranou prokazatelným způsobem doručena písemná výzva k úhradě.

XIII. **SKONČENÍ NÁJMU**

1. Dohodou.

Nájemní vztah dle této smlouvy skončí písemnou dohodou smluvních stran. V této písemné dohodě je nutné uvést den, ke kterému nájemní vztah končí.

2. Výpovědí.

Nájem ujednaný na dobu neurčitou může skončit též výpovědí jedné ze smluvních stran.

Smluvní strany se dohodly, že výpověď z nájmu musí mít písemnou formu a musí být druhé straně doručena.

Výpovědní doba činí **tři kalendářní měsíce** a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.

3. Zánikem předmětu nájmu.

Nájem končí zánikem předmětu nájmu.

XIV. **UKONČENÍ NÁJEMNÍHO VZTAHU**

1. Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení nájmu uvede předmět nájmu do původního stavu, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.

2. Při ukončení nájemního vztahu bude v den předání předmětu nájmu správcem vyhotoven předávací protokol o předání předmětu nájmu, který bude obsahovat především popis stavu předmětu nájmu v době jeho předání, zjištěné závady a nedostatky, hodnotu oprav či technického zhodnocení.

3. Ke dni skončení nájemního vztahu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a pronajímatelem schváleným stavebním úpravám, vyklizený, bez jiných uživatelů a bez jakýchkoli dluhů a nedoplatků na předmětu nájmu vážnoucích. Současně je nájemce povinen předat pronajímateli i veškeré klíče, které má k předmětu nájmu, a to bez jakékoli náhrady.

4. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení tohoto článku nájemcem má pronajímatel právo uplatnit smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč („slovy: jeden tisíc korun českých“) za každý den prodlení. Smluvní pokuta se sjednává objektivně, tedy bez ohledu na zavinění.

Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo domáhat se náhrady škody, která by případně vznikla. Pronajímatel se může domáhat i náhrady škody přesahující výši dohodnuté smluvní pokuty. Odstoupení od smlouvy nemá vliv na povinnost zaplatit smluvní pokutu.

Smluvní pokuta je splatná do čtrnácti dnů od data, kdy byla nájemci ze strany pronajímatele prokazatelným způsobem doručena písemná výzva k úhradě.

XV. FINANČNÍ VYROVNÁNÍ

1. Pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, nebude nájemce po skončení nájmu požadovat na pronajímateli právo na protihodnotu toho, o co se jeho přičiněním zvýšila hodnota předmětu nájmu tím, že svým nákladem a vlastními silami provedl v průběhu nájemního vztahu úpravu předmětu nájmu, příp. rekonstrukci, příp. i další změny na věci, ke kterým dal pronajímatel souhlas, ale nezavázal se k úhradě nákladů.
2. Finanční vypořádání vzájemných závazků (popřípadě vrácení poměrné části předplaceného nájemného) bude provedeno do 60 kalendářních dnů ode dne skončení nájmu.
3. Ostatní pohledávky váznoucí na vyúčtování dodávky služeb (zejména vyúčtování za vodné, stočné, srážkovné), které nebude možno vyrovnat v termínu dle článku XV/2 této smlouvy, budou vyrovnány po skončení kalendářního roku dle platných směrnic.

XVI. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

1. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případné právní nástupce obou smluvních stran, přičemž každá původní smluvní strana musí toto zajistit a tuto skutečnost písemně oznámit druhé straně alespoň jeden měsíc před plánovaným dnem převodu. V případě nesplnění těchto povinností nese převádějící strana odpovědnost za vzniklou škodu.
2. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu neváznou žádná práva a povinnosti, které by bránily jeho řádnému užívání dle této smlouvy.

XVII. PLATNOST A ÚČINNOST SMLOUVY

1. Smlouva nabývá platnosti v den jejího podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá účinnosti první den kalendářního měsíce následujícího po jejím vstupu v platnost za předpokladu jejího předchozího uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

XVIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Vůle statutárního města Plzeň k uzavření této smlouvy je dána usnesením Rady města Plzeň č. 943 ze dne 20. září 2021.

Záměr statutárního města Plzeň přenechat do nájmu výše uvedený předmět nájmu byl ve smyslu § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, zveřejněn na úředních deskách a internetových stránkách od 7. července 2021 do 18. srpna 2021.

2. Tato smlouva může být měněna, doplňována nebo zrušena pouze dohodou obou smluvních stran ve formě číslovaných písemných dodatků.

3. V otázkách touto smlouvou neupravených se vztahy mezi smluvními stranami řídí příslušnými ustanoveními OZ.

4. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že pokud se kterékoli ustanovení této smlouvy nebo jeho část stane neplatným rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím jiného příslušného orgánu, nebude mít tato neplatnost vliv na platnost ostatních ustanovení smlouvy nebo částí těchto ustanovení, pokud nevyplyvá přímo z obsahu této smlouvy, že toto ustanovení nebo jeho část nelze oddělit od dalšího obsahu smlouvy.

5. V případě, že nebude možné doručit písemnost na adresu nájemce uvedenou v článku I. této smlouvy, považuje se za den doručení den uložení zásilky u poštovního úřadu vyznačený na doručence odeslaného dopisu.

6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru statutární město Plzeň.

7. Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž každý je oběma smluvními stranami, resp. jejich oprávněnými zástupci, řádně podepsán a má povahu originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu, jeden stejnopis obdrží správce.

8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:

- situační plánky s vyznačením předmětu nájmu = příloha č. 1;
- výpočtový list pro období od 1. října 2021 do 31. března 2022, tj. po dobu oprav a úprav předmětu nájmu = příloha č. 2;
- výpočtový list pro období od 1. dubna 2022 = příloha č. 3.

9. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s informacemi o zpracování osobních údajů ze strany správce osobních údajů, kterým je statutární město Plzeň jako pronajímatel, což stvrzuje svým podpisem.

10. Smluvní strany prohlašují, že si celou tuto smlouvu včetně jejích příloh před jejím podepsáním přečetly, že rozumí jejímu obsahu a souhlasí s ním. Dále prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, odpovídá jejich pravé, svobodné a vážné vůli, a že nebyla uzavřena v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Plzni dne 29. září 2021

V Plzni dne 29. září 2021

.....
PRONAJÍMATEL

v zastoupení
Ing. Zdeněk Švarc
vedoucí Odboru bytového
Magistrátu města Plzeň
na základě plné moci čj.: ZM-105/2018
ze dne 16. listopadu 2018

.....
NÁJEMCE

v zastoupení
SANTOSH RAYAMAJHI
jednatel společnosti Rayamajhi Consulting s.r.o.