

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

I. Smluvní strany

Městská část Praha-Satalice

IC: 00240711

K Radonicům 81/3, Praha 9

zastoupena: starostkou městské části Mgr. Miladou Voborskou

(dále jen „pronajímatel“)

a

T&J Company s.r.o.

IČO:25706594

Sídlo: Vrchlabská 11/10, Kbely, 197 00 Praha 9

Spisová značka: C 62922 vedená u Městského soudu v Praze

Zastoupena jednatelem: Tomáš Haniak a Václav Horejsek

(dále jen „nájemce“)

Za účasti vedlejšího účastníka-správce

Sportareál Praha-Satalice, s.r.o.

Se sídlem: u Arborky 397, 190 15 Praha 9

IC: 27903125

DIČ: CZ 27903125

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

číslo účtu: 35-9469000287/0100

zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 125385

zastoupená: jednatelem společnosti Milanem Bíškem

(dále jen „správce“)

uzavírají podle příslušného ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání:

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má dle obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. města Prahy, kterou se vydává statut hl. m. Prahy, svěřenu správu pozemku parc. č. 560/12, jehož součástí je stavba Satalice č.p. 397 (jiná stavba), zapsaného na LV č. 523 pro k.ú. Satalice (dále jen „Sportareál“). List vlastnictví je přílohou č. 1 této smlouvy.
2. Sportareál provozuje na základě Smlouvy o správě sportovního areálu ze dne 29. 8. 2007 správce, který je vedlejším účastníkem této smlouvy.

3. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci za níže uvedených podmínek část Sportareálu o celkové výměře 164,9 m² (dále jen „**nebytové prostory**“). Nebytové prostory jsou blíže specifikovány a vymezeny na plánu, který je přílohou č. 2 této smlouvy.
4. Nebytové prostory se pronajímají za účelem soukromého podnikání nájemce v oblasti provozování hostinské činnosti.
5. Pronajímatel prohlašuje, že předmětné nebytové prostory jsou určeny k provozování hostinské činnosti, resp. byly v souladu se stavebními předpisy pro tyto účely kolaudovány.
6. Nebytové prostory jsou pronajímány včetně vybavení (nábytek, vybavení výčepu, kuchyně skladů, občerstvení a zázemí). Soupis předávaného vybavení, včetně pořizovacích cen a data pořízení je v podobě předávacího protokolu přílohu č. 3 této smlouvy.
7. Pronájem nebytových prostor je prováděn na základě Záměru č. 1/2022 zveřejněného pronajímatelem, vyvšeného dne 17.2.2022 a odsouhlaseného Zastupitelstvem MČ Praha-Satalice dne 29. 3. 2022 usnesením 3/23/2022

III. Doba nájmu, skončení nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní dobou 2 měsíce.
2. Platnost nájmní smlouvy lze ukončit dohodou nebo výpovědí. Smlouva může být vypovězena bez udání důvodů s dvouměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně. Výpověď bude považována za doručenou i v případě, že druhá smluvní strana doručenou výpověď nepřevzme. V takovém případě je výpověď považována za doručenou 10. den po jejím odeslání.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu rovněž ukončit okamžitou výpovědí v případě, že je nájemce v prodlení se zaplacením nájmného, záloh na služby nebo doplatku za služby na základě vyúčtování delším než jeden měsíc, a to bez nutnosti nájemce předem upozornit. V takovém případě je výpověď účinná okamžikem jejího doručení nájemci. Za doručenou se bude výpověď považovat automaticky po uplynutí 10 dnů od odeslání i v případě jejího nepřevzetí ze strany nájemce.
4. Smlouva může být ukončena rovněž v dalších případech, pokud tak stanoví tato smlouva.

IV. Cena nájmu a způsob platby

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za pronájem nebytových prostor (včetně vybavení) vymezených v čl. II. této smlouvy nájmné ve výši 15 000 Kč plus DPH za měsíc. Nájmné je splatné vždy každého 15. dne příslušného kalendářního měsíce na účet správce č. 35-9469000287/0100.
2. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně zvýšit nájmné o tolik procent, kolik činí roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (průměrná roční míra inflace) za předchozí kalendářní rok zjištěný Českým statistickým úřadem (či jiným k tomu oprávněným orgánem). Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájmné hradit od měsíce následujícího od oznámení zvýšení.

V. Cena služeb a způsob platby

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli úhradu za poskytované služby v souvislosti s užíváním nebytových prostor, a to ve fixní výši 17 000 Kč plus DPH. Smluvní strany výslovně sjednávají, že úhrada za služby nebude předmětem žádného vyúčtování a jedná se o měsíční fixní platbu za veškeré služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru. Pronajímatel se zavazuje v rámci fixní platby zajišťovat následující služby:

- dodávka el. energie a plynu;
- dodávka teplé a studené vody;
- dodávka tepla.

Smluvní strany výslovně sjednávají, že veškeré jiné služby si bude zajišťovat nájemce sám svým jménem a na svůj účet, mimo jiné odvoz komunálního a tříděného odpadu a další služby neuvedené výše.

2. Pronajímatel je oprávněn zvýšit platbu na úhrady za služby sjednanou v odst. 1 tohoto článku, a to přiměřeně, zejména s přihlédnutím k vývoji cen na trhu s energiemi a komoditami souvisejícími se službami uvedenými v odst. 1 tohoto článku. Důvodem pro zvýšení úhrady za služby je zejména skokové zvýšení cen jednotlivých služeb na vstupu, a to o více jak 10 % oproti ceně platné k datu podpisu této smlouvy. Zvýšení úhrady za služby je účinné od měsíce následujícího po měsíci, v němž pronajímatel zvýšení úhrady za služby oznámí nájemci. Pronajímatel se zavazuje bez zbytečného odkladu nájemci jakékoliv zvýšení úhrady za služby zdůvodnit a doložit relevantními podklady.

VI. Jistota

1. Nájemce se zavazuje uhradit při podpisu této smlouvy jistotu ve výši 64 000 Kč plus DPH. Jistota bude uložena na účtu č. správce 35-9469000287/0100 a může být použita v případě, že nájemce řádně neuhradil platbu nájemného, sjednanou cenu služeb nebo způsobí škody na předmětu nájmu.
2. Použije-li pronajímatel jistotu nebo její část za doby trvání této smlouvy, je nájemce povinen na písemnou výzvu pronajímatele do 10 (slovy: deseti) dnů ode dne doručení písemné výzvy jistotu doplnit do původní výše.
3. Po skončení nájmu bude jistota vyúčtována a případný zůstatek bude vrácen nájemci, a to do 30 dnů od skončení nájmu.

VII. Platby za odvoz odpadu a ostatní služby

1. Pro zajištění odvozu odpadů, vzniklých činnostmi nájemce se nájemce zavazuje před zahájením provozu uzavřít na vlastní účet příslušnou smlouvu přímo s dodavatelem těchto služeb.
2. Pronajímatel umožní nájemci připojení vlastní telefonní linky prostřednictvím rozvodů v budově. Náklady na provoz si však nájemce bude hradit na základě přímé smlouvy s poskytovatelem těchto služeb.

3. Pronajímatel umožní nájemci připojení na anténní systém prostřednictvím rozvodů v budově. Náklady na případné poplatky za provozování si však nájemce bude hradit sám.

VIII. Práva a povinnosti smluvních stran

a) Pronajímatel:

- je povinen předat pronajaté prostory a vybavení nájemci ve stavu vhodném k dohodnutému účelu nájmu;
- a správce mají právo provádět kontrolu pronajatých nebytových prostor a nájemce je povinen toto umožnit. Pronajímatel nebo správce je povinen oznámit takovou kontrolu vždy alespoň jeden den předem;
- je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce na celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby nebyl zmařen či ohrožen účel této smlouvy.
- se zavazuje umožnit vjezd do objektu automobilům zásobování;
- je oprávněn tuto smlouvu okamžitě vypovědět v případě, kdy nájemce více jak jednou v období dvou po sobě jdoucích měsíců nesplní povinnost zajištění stravování na akcích správce nebo stravování ubytovaných hostů (viz dále povinnosti Nájemce), v případě, že nájemce nebude provozovat nebytový prostor v souladu s touto smlouvou nebo v případě, že nájemce poruší svoji povinnost mít po celou dobu trvání této smlouvy uzavřenou smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě;
- pro případ, že nájemce nesplní svoji povinnost při skončení nájmu a nevyklidí a nepředá nebytové prostory v souladu s příslušnými ustanoveními této smlouvy, je pronajímatel oprávněn provést vyklizení pronajatých nebytových prostor sám s tím, že vyklizení a uložení vyklizených movitých věcí je činěno na náklady nájemce.

b) Nájemce:

- je povinen v případě prodlení s placením jakéhokoliv finančního plnění dle této smlouvy uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení;
- se zavazuje provozovat nebytový prostor mj. i v rozsahu určeném přehledem akcí správce a zavazuje se zajistit občerstvení při všech sportovních a společenských akcích pořádaných správcem, současně se zavazuje zajistit stravování ubytovaných hostů. Přehled akcí a seznam požadavků na otevírací dobu a stravování určuje správce;
- se zavazuje provozovat nebytový prostor v souladu s touto smlouvou;
- je povinen před zahájením užívání předmětu nájmu uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě a tuto smlouvu udržovat v platnosti po celou dobu platnosti této smlouvy. Z pojistné smlouvy musí vyplývat limit pojistného plnění

nejméně ve výši 6 mil. Kč na jednu pojistnou událost. Kopie této pojistné smlouvy bude tvořit přílohu č. 4 této smlouvy.

- Není oprávněn pronajaté prostory dále podnájemt či svěřovat do užívání bez písemného souhlasu pronajímatele.
- Není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět na předmětu nájmu žádné stavební práce a změny.
- Je povinen předmět nájmu a jeho vybavení vyklidit ke dni ukončení doby nájmu a předat včetně vybavení pronajímateli zpět ve stavu, v jakém mu byly předány s přihlédnutím k míře obvyklého opotřebení. Popřípadě ve stavu provedených úprav, které byly učiněny dle této smlouvy se souhlasem pronajímatele.
Zjištěné rozdíly a případné škody nad rámec běžného opotřebení se nájemce zavazuje uhradit do 15 dnů po jejich vyúčtování pronajímatelem.
- zavazuje se dodržovat platný provozní řád Sportareálu, který je uložen na recepci Sportareálu a zásady bezpečnosti práce, protipožární, hygienické a ekologické předpisy a zákaz kouření. Nájemce bere na vědomí, že správce je oprávněn jednostranně měnit provozní řád, který je uložen na recepci Sportareálu a nájemce je povinen se s aktuálně platným provozním řádem i bez výzvy správce seznámit.
- je povinen řádně pečovat o nebytové prostory (předmět nájmu), včas hlásit pronajímateli a správci případné závady a zajistit potřebnou součinnost při jejich odstraňování. Případné škody na předmětu nájmu zaviněné nájemcem je nájemce povinen odstranit na vlastní náklady nebo s pronajímatelem uzavřít dohodu o způsobu jejich likvidace nebo úhrady.
- je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a běžné opravy na předmětu nájmu a ev. pronajatém vybavení.
- hradí náklady na provádění předepsaných revizí souvisejících s jeho užíváním v pronajatých prostorách (revize elektrických spotřebičů, výtahu pro zásobování apod.)
- nájemce souhlasí s tím, aby v případě, že při skončení nájmu pronajaté prostory dobrovolně nevyklidí a nepředá pronajímateli, pronajímatel vyklidí tyto prostory a vyklizené věci nájemce uskladní, a to na náklady nájemce, bez soudního rozhodnutí o vyklizení pronajatých prostor.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Změny a dodatky k této smlouvě o nájmu nebytových prostor je nutné učinit vždy písemnou formou oboustranně, na základě podepsaných číslovaných dodatků.
2. Účastníci smlouvy potvrzují, že si smlouvu přečetli a že tato vyjadřuje jejich skutečnou a svobodnou vůli, což potvrzují vlastnoručními podpisy.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.

4. Pokud by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatným či nevynutitelným, pak tato skutečnost nezpůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení. Nevyplývá-li z povahy takového ustanovení či z donucujícího stanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují takové neopakovatelné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením svým obsahem nejbližší neplatnému či nevynutitelnému ustanovení.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom z nich.

Nedílnou součástí Smlouvy tvoří tyto přílohy:

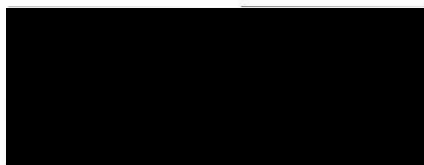
Příloha č. 1: List vlastnictví č. 523 pro k.ú. Satalice

Příloha č. 2: Plánek nebytových prostor

Příloha č. 3: Předávací protokol

Příloha č. 4: Kopie Smlouvy pojištění odpovědnosti nájemce za škodu způsobenou třetí osobě

V Praze dne 30.3.2022



Pronajímatel



Nájemce



Správce

