

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

č. 218/2023/NS NP

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Smluvní strany:

Městská část Praha-Kolovraty

se sídlem: Mírová 364/34, 103 00 Praha 10 - Kolovraty
zastoupená: Jonášem Zejfartem M.A., starostou
IČ: 00240346
DIČ: CZ00240346
bankovní spojení:
(dále jen „pronajímatel“)

a

M.N.D. SERVIS s.r.o.

se sídlem: U Prknovky 219/9, 103 00 Praha 10 - Kolovraty
zastoupená: Davidem Hadrovským, jednatelem
IČ: 06176356
bankovní spojení:
email:
telefon:
(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouva“):

Čl. I PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Pronajímatel prohlašuje, že obecně závaznou vyhláškou č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, mu byla svěřena správa pozemku parc. č. 75, jehož součástí je budova č.p. 21 na adrese Mírová 21/66, Praha 10 – Kolovraty (dále jen „**Budova**“ nebo „**U Boudů**“) a pozemku parc. č. 68/1, vše v k. ú. Kolovraty, obec Praha, jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha na listu vlastnictví č. 340 pro k. ú. Kolovraty.
2. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci do užívání prostory v prvním nadzemním podlaží a suterénu Budovy (dále také „**Předmět nájmu**“).
Pronajímané nebytové prostory se sestávají ze těchto částí:
 - **Restaurace v levé části objektu o celkové ploše 187 m²** zahrnuje kuchyň, výčep, salonek, příruční sklad a šatnu personálu se sprchou a sociálním zařízením zaměstnanců, chodby a sociální zařízení pro hosty a **sklep v suterénu** Budovy (dále jen „**Restaurace**“)

- **Kulturní sál v pravé části objektu o celkové ploše 260 m²** zahrnuje kromě plochy sálu (140 m²), ještě přísálí (41 m²), jeviště (43 m²), šatnu pro hosty a šatnu pro účinkující (36 m²), (dále jen „**Kulturní sál**“)
 - **předzahrádka** o celkové ploše 30,2 m², na části pozemku parc. č. 68/1, k. ú. Kolovraty (dále jen „**Předzahrádka**“).
3. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu prohlédl, že je mu znám jeho stavebně-technický stav, že má k Předmětu nájmu přístup, a konstatuje, že tímto jej od Pronajímatele do svého užívání přijímá, a zavazuje se platit za přenechání předmětu nájmu do užívání řádně a včas nájemné a zálohy na Služby ve výši a způsobem sjednaným v čl. IV. této nájemní smlouvy.

Čl. II ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel přenechává nájemci Předmět nájmu do užívání pro účely podnikání a zajištění provozu Restaurace a Kulturního sálu U Boudů s denním provozem s provozní dobou od 11,00 hodin do 22,00 hodin.

Čl. III DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY A UKONČENÍ SMLOUVY

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu **určitou** od 01.01.2024 do 29.02.2024.
2. Tato smlouva může být ukončena předčasně před uplynutím řádné doby trvání smlouvy pouze na základě vzájemné dohody.

Čl. IV NÁJEMNÉ, ZÁLOHY NA SLUŽBY A PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Nájemce je povinen platit za užívání Předmětu nájmu Pronajímateli nájemné ve výši 17.000,- Kč bez DPH za kalendářní měsíc (slovy: sedmnácttisíc korun českých). V ceně nájemného je zahrnuta i platba za Předzahrádku.
2. Pronajímané nebytové prostory jsou napojeny na systém vytápění samostatným plynovým kotlem zvlášť pro prostory Restaurace a Kulturního sálu s odděleným měřením spotřeby plynu. Dále jsou prostory napojeny na rozvod elektrické energie se samostatným měřením spotřeby elektřiny jak v Kulturním sále i Restauraci, na rozvod pitné vody a splaškové kanalizace.
3. Nájemce se zavazuje pronajímateli hradit kromě nájemného i úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětem nájmu, tedy vodné, stočné a plyn (dále jen „**Služby**“), a to formou měsíčních záloh. Výše záloh na Služby je podrobně rozepsána v Zálohovém listu, který tvoří Přílohu č. 1 smlouvy. Nájemce hradí sám a přímo jednotlivým poskytovatelům služeb spotřebu elektrické energie, a odvoz odpadu.
4. Vyúčtování záloh na Služby provede Pronajímatel po skončení doby nájmu po předložení vyúčtování příslušnými dodavateli energií a Služeb, nedohodnou-li strany jinak.

5. Nájemce je povinen hradit nájemné a zálohy na Služby na účet pronajímatele uvedený v tomto odstavci čl. IV. této smlouvy, a to vždy nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce, za který se platba provádí. Nájemné a zálohy na Služby jsou považovány za uhrazené dnem jejich připsání na účet pronajímatele:

banka:

číslo účtu:

Každá platba nájemného a záloh na Služby musí být opatřena variabilním symbolem .

6. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce není oprávněn započíst a/nebo postoupit jakékoliv své pohledávky vzniklé na základě této smlouvy oproti jakýmkoliv pohledávkám pronajímatele.

Čl. V POVINNOSTI NÁJEMCE

1. Nájemce se podpisem této smlouvy zejména zavazuje:

- a) užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a výhradně k účelu sjednanému v této smlouvě,
- b) řádně a včas platit nájemné a úhrady za Služby dle čl. IV. této smlouvy,
- c) bezodkladně hlásit pronajímateli všechny vady a poškození, změny a okolnosti na předmětu nájmu, které by mohly způsobit pronajímatelům nebo třetím osobám škodu nebo jinou újmu,
- d) jakýkoliv jiný zásah do předmětu nájmu, než je běžná údržba předmětu nájmu, předem písemně projednat s pronajímatelem a provést jej pouze po jejich předchozím písemném souhlasu a v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V písemném souhlasu se smluvní strany rovněž písemně dohodnou na případném vyrovnání nákladů, které nájemce na pronajímateli schválený zásah do předmětu nájmu vynaloží. Nebude-li v souhlasu pronajímatele s jakoukoliv změnou na předmětu nájmu, stavební či ostatní úpravou, opravou přesahující rámec běžné údržby uvedeno či následně písemně dohodnuto jinak, je nájemce povinen předmětnou stavební úpravu uvést ke dni zániku účinnosti této smlouvy do původního stavu; neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu uvést do původního stavu na náklady nájemce.
- e) Provádět na své vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy na předmětu nájmu, přičemž za běžnou údržbu a drobnou opravu předmětu nájmu jsou považovány údržba či oprava, a to podle věcného vymezení či výše nákladů. Podle věcného vymezení se za běžnou údržbu a drobné opravy považují tyto opravy a výměny: a) opravy či výměny jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, b) výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, c) výměny sifonů, d) opravy vodovodních výtoků, umyvadel, výlevků, vestavěných a přistavěných skříní, včetně opravy či výměny drobných součástí předmětů uvedených v této větě pod písm. a) – d). Podle výše nákladů se za běžnou údržbu a drobné opravy považují další údržba a opravy předmětu nájmu, které nejsou uvedeny v předchozí větě tohoto ustanovení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1. 000,- Kč bez DPH, a současně v souhrnu max. 50.000 Kč / kal. rok bez DPH. Provádí-li se na téže věci několik údržeb či oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související

údržbu či opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s údržbou či opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení údržby či opravy, se do nákladů na tuto údržbu či opravu nezapočítávají.

- f) Po skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli do 5 pracovních dnů po skončení nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, a to ve stavu v jakém se nacházel v době, kdy ho nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol.
 - g) Umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem provedení potřebné úpravy nebo údržby věci apod. a to na základě písemného oznámení zaslaného nejméně dva (2) pracovní dny přede dnem požadovaného přístupu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě (např. havárie, požáru na předmětu nájmu apod.), nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení; ke vstupu je pronajímatel oprávněn i v nepřítomnosti nájemce.
 - h) Umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem provádění průběžných kontrol dodržování podmínek této smlouvy nájemcem, a to na základě písemného oznámení zaslaného nejméně dva (2) pracovní dny přede dnem požadovaného přístupu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. V případě vzniklých závad pronajímatel tyto závady zdokumentuje a prokazatelným způsobem oznámí nájemci a stanoví mu lhůtu k odstranění těchto zjištěných závad. Nájemce je povinen takto zjištěné a oznámené vady v určené lhůtě odstranit.
2. Nájemce nesmí zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
 3. Nájemce se zavazuje mít sjednáno a po celou dobu trvání této smlouvy udržovat v platnosti pojištění majetku, který do pronajatých prostor umístil a pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám nebo pronajímateli v souvislosti s výkonem podnikatelské činnosti s limitem plnění minimálně 6 mil. Kč s rozsahem pojištění přizpůsobeným povaze provozované činnosti. Pojistný certifikát prokazující, že toto pojištění trvá, je nájemce povinen předložit pronajímateli na jeho písemnou výzvu ve lhůtě 5 pracovních dnů.

Čl. VI POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

1. Pronajímatel je povinen udržovat způsobilost předmětu nájmu k plnění jeho účelu, tzn. zajistit případnou opravu nebo údržbu předmětu nájmu nad rámec běžné údržby tak, aby bylo zachováno stavební určení předmětu nájmu a nájemce nebyl při výkonu své činnosti, která je účelem předmětu nájmu, rušen, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.

Čl. VII NÁHRADA ŠKODY, SMLUVNÍ POKUTY

1. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou pronajímatelům nebo třetím osobám v souvislosti s provozem předmětu nájmu.
2. Za porušení povinnosti užívat předmět nájmu v souladu s jeho účelem, jak je ujednáno v čl. V. odst. 2. písm. a) této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši Kč za každý den porušení této povinnosti.

3. Za porušení povinnosti udržovat po celou dobu trvání této smlouvy požadované pojištění a/nebo prokazovat jeho existenci, jak je ujednáno v čl. V. odst. 5. této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši Kč za každý den trvání porušení této povinnosti.
4. V případě prodlení nájemce s placením nájemného a/nebo záloh za Služby je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši % z dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení, minimálně však smluvní pokutu ve výši Kč (slovy: korun českých), a to za předpokladu, že byl nájemce na toto porušení povinnosti pronajímatelem písemně upozorněn.

Čl. VIII ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato nájemní smlouva, jakož i vztahy z ní plynoucí se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Pro vyloučení pochybností smluvní strany dále tímto vylučují užití ust. § 1764 až § 1766 občanského zákoníku, a dále i ust. § 1793 až § 1795 občanského zákoníku.
3. Smlouvu lze měnit pouze písemnými, vzestupně číslovanými, dodatky k této smlouvě, které budou podepsány pronajímatelem i nájemcem.
4. Smluvní strany se dohodly, že pro vzájemnou komunikaci může být používána také elektronická pošta;
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem bez výhrad souhlasí. Tato smlouva je vyjádřením jejich pravé, skutečné, svobodné a vážné vůle. Na důkaz pravosti a pravdivosti těchto prohlášení připojují oprávnění zástupci smluvních stran své vlastnoruční podpisy.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.
7. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran.

Čl. IX DOLOŽKA DLE ZÁKONA O HL. M. PRAZE

1. Záměr pronajmout prostory sloužící podnikání, uvedené v čl. I, byl řádně zveřejněn na úřední desce od 24.11.2023 do 11.12.2023.
2. Rada MČ Praha-Kolovraty rozhodla usnesením č. R 230/2023 na svém řádném zasedání dne 19.12.2023 o uzavření této nájemní smlouvy.
3. K podpisu smlouvy je oprávněn Jonáš Zejfart, M.A., starosta MČ Praha-Kolovraty, na základě usnesení Zastupitelstva MČ Praha-Kolovraty č. Z 18/2023 ze dne 21.06.2023.

Přílohy: č.1 - Zálohový list

V Praze dne 2023

PRONAJÍMATEL:

.....
Jonáš Zejfart M.A.
starosta

V Praze dne 2023

NÁJEMCE:

.....
David Hadrovský
jednatel