

SHL - 2014 - 10204

č.j. 34984/2014/01

Smlouva o nájmu

=====

kteřou uzavírají podle ustanovení Občanského zákoníku
č. 40/1964 Sb. v platném znění

Městská část Praha 15

Rada Městské části

se sídlem: Boloňská 478/1, 109 00 Praha 10

IČO: 00231355

zastoupená: Radou Městské části Praha 15

bankovní spojení: [redacted]

č.ú. [redacted]

/dále jen pronajímatel/

a

Jiří Fišer podnikatel

bytem: [redacted]

RČ: [redacted]

Živnostenské oprávnění: 98/1033/ŽO/D, ev. č. 310026-18549-00

vydané: MÚ MČ Praha 15, Živnost. odbor

s předmětem podnikání: hostinská činnost

IČO: 68360371

obchodní jméno: Jiří Fišer

/dále jen nájemce/

I.

Předmět nájmu

- 1) Pronajímateli byl svěřen nemovitý majetek, který je předmětem smlouvy, takže je oprávněn s tímto majetkem disponovat, tedy i přenechat jej do nájmu.
- 2) Předmětem nájmu je část nemovitosti č.p. 310 - KC Varta, k.ú. Horní Měcholupy, a to celé přízemí

budovy, kde se nachází klub, sál a malý sál. Specifikace pronajatých prostor je provedena v plánu, který je přílohou této smlouvy.

II.

Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá část nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy (dále jen předmět nájmu) nájemci za níže specifikovaných podmínek za účelem provozování restaurace, sálu a malého sálu v kulturním centru Varta. Komerční využití pronajatých prostor je omezeno závazkem nájemce vůči pronajímateli, specifikovaným v čl. V. této smlouvy.

III.

Doba nájmu

- 1) Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu na dobu **určitou 10 let, tj. od 1.1. 2001 do 31.12.2011.**
- 2) Smlouva může být dříve ukončena buď dohodou smluvních stran, anebo na základě výpovědi, pokud jedna ze stran hrubě poruší podmínky nájemní smlouvy. Za hrubé porušení smlouvy ze strany nájemce pokládá pronajímatel zejména :
 - neuhrazení nájemného v plné výši anebo více než 14 dní po termínu splatnosti, příp. neuhrazení těch služeb, jejichž dodávky zajišťuje pronajímatel a které souvisejí s pronájmem
 - dlouhodobé (více než jeden den) podnajíování předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele
 - užívání předmětu nájmu v rozporu s kolaudačním rozhodnutím.
 - umístění hracích automatů v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele.
 - nájemce neuhradí dobrovolně škodu na majetku pronajímatele, kterou zavinil prokazatelně svojí činností
 - nájemce neumožní kontrolu pronajatého prostoru pronajímateli,
 - nájemce nesplní závazky vůči pronajímateli k využití předmětu nájmu dle čl. V. této smlouvy
 - nájemce neuhradí vícepráce, které byly dělány na jeho objednávku a k jejichž úhradě se zavázal.
- 3) V případě výpovědi z důvodu hrubého porušení smlouvy je výpovědní lhůta 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne následujícího po doručení výpovědi, vyjma případu, kdy se jedná o hrubé porušení smlouvy neuhrazením nájemného - v takovém případě je výpovědní lhůta dvouměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 4) Strany se dohodly, že pokud nájemné bude uhrazeno pouze částečně, pohlíží se na ně, jako by nebylo uhrazeno vůbec.
- 5) Po skončení pronájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s ohledem na obvyklé opotřebení.

- 6) Nájemce se zavazuje při ukončení nájmu vyklidit předmět nájmu a odstranit z něj vše, čím jej vybavil. Vyklizení a předání předmětu nájmu musí být provedeno nejpozději k poslednímu dni výpovědní lhůty.
- 7) Pronajímatel se zavazuje, v případě, že se nezmění koncepce využití předmětu nájmu, nájemce neporuší hrubým způsobem podmínky nájemní smlouvy a nájem skončí řádným uplynutím doby, uzavřít další nájemní smlouvu přednostně se stávajícím nájemcem. Nájemce bere na vědomí, že v takovém případě je povinen akceptovat rozhodnutí kompetentních orgánů pronajímatele, zejména v oblasti výše nájemného.
- 8) Strany se dohodly, že po ukončení nájmu nebude pronajímatel hradit nájemci vícepráce, které pro něj pronajímatel objednal a nájemce uhradil, a to ani v případě odstoupení stran od této smlouvy.

IV.

Výše nájemného a úhrada za služby

- 1) Výše nájemného se sjednává dohodou v souladu s obecně závaznými právními předpisy
ve výši: =50.000,-Kč měsíčně.
- 2) Nájemné je splatné měsíčně předem, a to k 10. dni každého předcházejícího měsíce na účet pronajímatele č. [REDACTED]
- 3) Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného o částku odpovídající míře inflace oficiálně vyhlášené za uplynulý rok ČSÚ. Nájemné bude valorizováno v souladu s úředně stanoveným inflačním nárůstem, a to tak, že roční sazba bude dle údajů ČSÚ upravována k 1.4. následujícího roku, počínaje rokem 2001. Změnu ve výši nájemného oznámí pronajímatel v součinnosti se správní firmou písemně ve formě výpočtového listu, jinak zůstává výše nájemného nezměněna.
- 4) První nájemné uhradí nájemce do 10 dnů od účinnosti této smlouvy, a to za první a druhý měsíc pronájmu.
- 5) Společně s prvním nájemným uhradí nájemce i objednané vícepráce, jejichž vyčíslení poskytne pronajímatel nájemci. Pokud toto vyčíslení nebude k dispozici ke dni účinnosti smlouvy, uhradí nájemce tuto částku do 10 dnů ode dne, kdy mu pronajímatel poskytne předmětné vyčíslení a vyzve jej k úhradě.
- 6) Před nabytím účinnosti této smlouvy se nájemce zavazuje složit kauci ve výši 3 měsíčních nájmu na účet pronajímatele č. [REDACTED]. Tyto prostředky mohou být použity pronajímatelem k úhradě dlužného nájmu, případné škody, způsobené nájemcem na majetku pronajímatele, k úhradě dluhu za služby poskytované pronajímatelem a související s předmětem nájmu, případně na úhradu jiných pohledávek pronajímatele za nájemcem, vzniklých v souvislosti s pronájmem. Doklad o zaplacení kauce bude nájemcem předložen pronajímateli při podpisu nájemní smlouvy.
- 7) Pokud pronajímatel vyčerpá kauci během doby pronájmu k účelům dle předchozího bodu, nájemce

se zavazuje do 1 měsíce od vyčerpání kauce složit pronajímateli příslušnou finanční částku až do výše původní kauce. Použití kauce je pronajímatel povinen zdokladovat a na požádání nájemci vydat potvrzení o účelu a výši částky. Po ukončení pronájmu bude kauce či její zbytek vrácena nájemci včetně příslušných úroků.

- 8) Zálohy na služby, poskytované pronajímatelem, bude nájemce hradit dle výpočtového listu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
- 9) Doplatky, ev. přeplatky podle vyúčtování záloh a nákladů jsou splatné dle platných právních předpisů. Nájemce se zavazuje akceptovat případné zvýšení záloh za služby. Úhrady za služby, které nejsou uvedeny ve výpočtovém listě, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.
- 10) Neuhradí-li nájemce včas a v plné výši platbu nájemného a souvisejících služeb, zaplatí pronajímateli úrok z prodlení, který činí dvojnásobek diskontní sazby, stanovené ČNB.

V.

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

- 1) Správu nemovitostí vykonává jménem vlastníka a v mezích uzavřené mandátní smlouvy správní firma Liga servis, s.r.o., a to prostřednictvím svoji provozovny umístěné na adrese [REDACTED]
- 2) Správce je oprávněn po dohodě s nájemcem vstupovat do pronajatých prostor za účelem kontroly stavu technických zařízení. V případě náhlých provozních událostí - poruch a havárií - je nájemce povinen umožnit přístup do pronajatých prostor okamžitě.
- 3) Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu ve stavu odpovídajícím účelu nájmu a řádně pečovat o majetek pronajímatele. Při skončení nájmu předá prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému hospodaření.
- 4) Běžnou údržbu a opravy pronajatých prostor, zejména úklid, malování, zasklívaní oken, výměnu drobných předmětů, údržbu a čištění přístupových komunikací a dvora, se nájemce zavazuje provádět na svoje náklady. Potřebu oprav závažnějšího charakteru je nájemce povinen oznámit bez zbytečného odkladu správci a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nedodržením této povinnosti nastala.
- 5) Nájemce je seznámen se stavem pronajímaných prostor, je mu známo umístění protipožárních hydrantů, rozvodů el. energie, plynovodu, kanalizačních přípojek, vodoměrů včetně jejich vypínačů, jističů a dalších instalací.
- 6) Nájemce se zavazuje dodržovat obecně platné protipožární, bezpečnostní, hygienické a jiné předpisy, související s nájmem a dbát o jejich dodržování.
- 7) Nájemce odpovídá pronajímateli za zničení a odcizení věcí, jejich součástí a příslušenství,

nalézajících se v předmětu nájmu, které jsou ve vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo užívat a je povinen pečovat s péčí řádného hospodáře zejména o elektronická zařízení, umístěná v předmětu nájmu a patřící pronajímateli. Soupis předmětných zařízení bude uveden v dodatku k této nájemní smlouvě po jejich instalaci.

- 8) Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do dlouhodobého (více než jeden den) podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.
- 9) Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru v předmětu nájmu a bere na vědomí, že souhlas pronajímatele nenahrazuje stavební povolení nebo ohlášení.
- 10) Pronajímatel souhlasí s umístěním firemního označení na objektu nájmu.
- 11) Pronajímatel se zavazuje pojistit předmět nájmu. Nájemce se zavazuje být pojištěn ze své činnosti.
- 12) Nájemce se zavazuje otevřít provoz pronajatých prostor pro veřejnost do 14 dnů od převzátí předmětu nájmu. Nedodržení tohoto ustanovení opravňuje pronajímatele odstoupit od smlouvy.
- 13) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli konání plenárních zasedání Místního zastupitelstva podle termínů, které budou nájemci oznámeny vždy ve 12. měsíci předcházejícího roku a konání dalších akcí, pořádaných pronajímatelem a oznámených nájemci 30 dní před termínem konání akce. Za tyto akce uhradí pronajímatel částku Kč 2.500,- vč. DPH za každou akci, a to na základě předložené faktury.
- 14) V souladu s uveřejněným záměrem pronajímatele a s účelem pronájmu se nájemce zavazuje vybavit pronajaté prostory vlastním interiérem, restauračním zařízením a kuchyňskou technologií a to v takovém časovém předstihu, kvalitě a množství, aby mohla být provedena kolaudace pronajatých prostor v nejbližším možném termínu. Nedodržení této podmínky je pokládáno za zavinění nájemce dle čl. VI, bod 5 a je důvodem k odstoupení pronajímatele od smlouvy.

VI.

Závěrečná ustanovení

- 1) Tato nájemní smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, každý s platností originálu, přičemž nájemce obdrží dvě vyhotovení, ostatní jsou pro potřeby pronajímatele.
- 2) Veškeré otázky touto smlouvou neupravené se řídí platným právním řádem, zejména občanským zákoníkem v platném znění a předpisy souvisejícími.
- 3) Jakékoliv změny nájemní smlouvy jsou možné pouze v písemné formě číslovanými dodatky, a to na základě dohody obou smluvních stran.
- 4) Tato smlouva je závazná i pro případné právní nástupce obou smluvních stran.

- 5) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinnosti dnem nabytí právní moči kolaudačního rozhodnutí, souvisejícího s probíhající rekonstrukcí předmětu nájmu. Nájemce je povinen umožnit zahájení kolaudačního řízení a splnit všechny podmínky pro vydání kolaudačního rozhodnutí nejpozději do 31.1.2001. Pokud nebude vydáno kolaudační rozhodnutí prokazatelně vinou nájemce, pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy.
- 6) Smluvní strany prohlašují, že si nájemní smlouvu přečetly, že je uzavírána na základě jejich pravé vůle a nikoliv v tísní. Na důkaz toho připojují zástupci obou smluvních stran své podpisy.

V Praze dne 15.12.2000

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

.....

.....

.....

Přílohy:

- List vlastnictví
- Výpočtový list
- Orientační plánec pronajímaných prostor