

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání
uzavřená dle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. /NOZ/

1. Městská část Praha 13

se sídlem 158 00 Praha 5, Sluneční nám. 2580/13,
IČ 00241687, DIČ: CZ00241687

Zastoupená: Ing. Renátou Uramovou na základě pověření starosty

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

jako pronajímatelem na straně jedné (dále jen "**pronajímatel**")

a

2. CHARLY AMUSEMENT- zařízení školního stravování, spol. s.r.o.

se sídlem Zelený pruh 1294/52, Krč, 147 00 Praha 4

IČ: 25106805

zast. jednatelem Tomášem Nevoralem

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

jako nájemcem na straně druhé (dále jen "**nájemce**")

Čl. 1.

Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že ve smyslu zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů nakládá za podmínek stanovených tímto zákonem a Statutem hl. m. Prahy se svěřeným majetkem hl. m. Prahy a vykonává přitom práva a povinnosti vlastníka u nemovitosti, a to polyfunkčního objektu radnice MČ Praha 13, situovaného v Praze 5 - Nových Butovicích, ul. Petržilkova. Shora uvedená nemovitost, tj. budova č.p. 2580 (způsob využití - stavba pro administrativu) na pozemcích parc. č. 2860/177 a 2860/178 (zastavěná plocha a nádvoří) o celkové výměře 1998 m², nacházející se v kat. úz. Stodůlky a obci Praha, je v katastru nemovitostí zapsána jako svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce na listu vlastnictví č.1696 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrálního pracoviště Praha. Výše uvedený polyfunkční objekt - budova č.p. 2580 mimo jiné sestává z nebytových prostor, kdy pokud se v této smlouvě níže hovoří o nemovitosti, má se tím na mysli tato budova.

1.2. Pronajímatel prohlašuje, že jeho dispoziční právo disponovat předmětem nájmu v rozsahu takto uzavřené nájemní smlouvy není ničím omezeno.

1.3. Pronajímatel pronajímá (tj. přenechává nájemci za níže uvedené nájemné do užívání) nájemci některé prostory s příslušenstvím situované v prvním podzemním podlaží (dále jen 1. PP) uvedené nemovitosti, kdy tyto nebytové prostory s přísl. jsou specifikovány v plánu, který tvoří Přílohu č.1 k této smlouvě a jsou její nedílnou součástí, a nájemce tyto prostory (dále jen "prostory" či "pronajaté prostory" či "předmět nájmu") do nájmu podle podmínek

stanovených touto smlouvou přijímá. Detailní určení a specifikace předmětu nájmu je uvedeno ve shora uvedeném plánu, který tvoří Přílohu č.1 k této smlouvě a která je nedílnou součástí této smlouvy. Mimo předmětu nájmu je nájemce oprávněn užívat (a to za účelem přístupu do předmětu nájmu) vstupní vchody do předmětu nájmu, přístupová schodiště, přístupové chodby a přístupové chodníky a komunikace do předmětu nájmu.

Čl. 2.

Prohlášení a stanoviska smluvních stran

2.1. Prostory jsou pronajmatelem nájemci předány uvolněné a nezátížené právními závazky či břemeny, které by znemožňovaly nebo ztěžovaly nájem dle této smlouvy.

2.2. Pronajímatel tímto prohlašuje, že pronajaté prostory byly a jsou kolaudovány jako prostory nebytové.

2.3. Nájemce tímto prohlašuje, že si pronajaté prostory řádně prohlédl a že je s jejich stavem seznámen. Po prohlídce předmětu nájmu nájemce prohlašuje, že tyto jsou vhodné a způsobilé pro sjednáváný účel nájmu (viz. níže) a přijímá je do nájmu dle této smlouvy.

Čl. 3.

Účel nájmu

3.1. Nájemce bude prostory užívat k výkonu své hospodářské činnosti, a to jako restaurační, pohostinské, společenské, skladovací a kancelářské prostory s celoročním provozem. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s jeho stavebně-technickým určením. Nájemce bude předmět nájmu užívat – při respektování výše uvedeného - jako prostory pro výkon hostinské činnosti (včetně pořádání kulturních, společenských a obdobných akcí), kancelářské a skladovací prostory.

3.2. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu (užívanému v souladu s účelem nájmu, jak je shora uvedeno) prodávat, skladovat či přechovávat zboží či provádět činnosti, které dle platné právní úpravy a závazných norem vyžaduje zacházení, ke kterému nejsou nebytové prostory zkolaudovány či nejsou stavebně-technicky určeny.

3.3. Nájem dle této smlouvy je sjednáván k účelu podnikání nájemce, kdy v provozovně umístěné v pronajatých nebytových prostorách bude nájemce realizovat tento svůj předmět podnikání: hostinskou činnost. Hodlá-li nájemce změnit v provozovně umístěné v pronajatých nebytových prostorech předmět podnikání, je povinen oznámit to pronajímátele a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

3.4. Nájemce se zavazuje zajišťovat stravování pro zaměstnance úřadu v dohodnutých hodinách a s možností platby stravenkami dle nabídky nájemce/provozovatele.

Čl. 4.

Nájemné a

úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru sloužícího k podnikání

4.1. Výše nájemného byla stranami sjednána dohodou v souladu s platnou právní úpravou.

4.2. Smluvní strany ujednávají, že výše ročního nájemného za prostory sloužící k podnikání činí částku 181 200,- Kč a příslušné sazby DPH. **Výše měsíčního nájemného pak činí částku 15 100,- Kč a příslušné sazby DPH.** Trvá-li nájem jen po část příslušného kalendářního roku, automaticky se alikvotně a poměrně krátí nájemné za takovýto kalendářní rok.

4.3. Nájemné za příslušný kalendářní měsíc je nájemce povinen zaplatit pronajímateli předem vždy k 1. dni tohoto kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí a to způsobem uvedeným pod bodem 4.4. této smlouvy.

4.4. Sjednané nájemné je nájemce povinen platit, nebude-li dohodnuto později jinak, bezhotovostním převodem ze svého účtu (nebo hotovostním vkladem) na bankovní účet pronajímatele č.ú.: XXXXXXXXXX

4.5. Plněním spojeným s užíváním prostor jsou dodávky (resp. zabezpečení dodávek) tepla, elektrické energie, studené a teplé vody. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli úhrady na jím skutečně spotřebované vodné a stočné, dodávky elektrické energie a tepla, kdy tato skutečně spotřebovaná media budou zjištěna ze samostatných (podružných) měřidel, přičemž pronajímatel přefakturuje (včetně příslušné daně z přidané hodnoty) nájemci ceny těchto medií, které mu budou účtovány dodavateli těchto medií, a to ve výši částek, které při stavů příslušných měřidel bude pronajímatel povinen zaplatit dodavatelům těchto medií. Odečítání stavů na samostatných (podružných) měřidlech – elektroměr a vodoměry – budou provedeny jedenkrát měsíčně, vždy poslední pracovní den kalendářního měsíce, za účasti pověřeného zástupce pronajímatele a nájemce. Zjištěné stavy na uvedených měřidlech stvrdí pověřený zástupce nájemce podpisem do evidence stavů.

V případě dodávek tepla (včetně tepla pro ohřev TUV) bude výše nákladů určena podle vzorce:

$$C = \frac{U}{M} \times NP (PP)$$

Legenda:

C úplata, kterou je nájemce povinen zaplatit pronajímateli, která bude dále povýšena o příslušnou daň z přidané hodnoty

U úplata, kterou je pronajímatel povinen zaplatit dodavateli příslušného media či služby dle měsíční fakturace a to i včetně daně s přidané hodnoty

Mpočet metrů čtverečních podlahové plochy nemovitosti, která se skládá z vytápěné podlahové plochy nadzemních podlaží, tj. 8 228 m² a vytápěné podlahové plochy (**restaurace**) užívané nájemcem, tj. 481,5 m², tedy celkem 8 709,5 m²

PPpočet metrů čtverečních předmětu nájmu, tj. 481,5 m² (restaurace v 1 PP)

Na základě fakturačních údajů za rok 2016:

U1 266 060 ,- Kč/rok

M 8 709 m²

PN481,5 m²

Výsledná částka měsíční paušální úhrady činí 5.832,80 Kč/měsíc

Na základě této smlouvy bude hradit nájemce za poskytované služby měsíčně paušální částku: **5.832,80 Kč**

Smluvní strany se dohodly ohledně úhrad za plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor takto:

Úhrady dle tohoto odstavce je nájemce povinen zaplatit pronajímateli na základě faktur vystavených pronajímatelem, kdy faktury jsou splatné do 14-ti dnů ode dne jejich doručení nájemci, přičemž v pochybnostech se má za to, že faktura byla nájemci doručena třetího dne po dni jejího odeslání. Nájemce splní svoji povinnost k úhradě příslušné úhrady za plnění spojené s užíváním nebytových prostor vždy v den, kdy fakturovaná výše úhrady bude připsána (při bezhotovostním převodu) na účet pronajímatele uvedený na faktuře, nebo v den, kdy celá výše úhrady bude vložena (formou hotovostního vkladu) na účet pronajímatele uvedený na faktuře.

Nájemce je dále povinen zaplatit pronajímateli úplatu (náklady) za provoz VZT – tj. samostatně za provoz a servis VZT jednotek, za provoz a servis chladicího stroje Lennox, za revizi protipožárních klapek (součást VZT), kdy výše těchto nákladů se určí vždy dle tohoto vzorce:

$$C = \frac{U}{M} \times NP$$

Legenda:

Cúplata, kterou je nájemce povinen zaplatit pronajímateli, která bude dále povýšena o příslušnou daň z přidané hodnoty

U úplata, kterou je pronajímatel povinen zaplatit dodavateli příslušného media či služby a to i včetně daně z přidané hodnoty

Mpočet metrů čtverečních podlahové plochy nemovitosti, která se skládá:

- v případě plateb za provoz VZT z celkové odvětrávané plochy, tj. včetně technolog. zázemí, skladů v podzemních podlažích a chodeb – 13 877,98 m²,

NP počet metrů čtverečních předmětu nájmu, tj. 481,5 m² (restaurace)

Úplaty dle tohoto odstavce (včetně příslušné daně z přidané hodnoty) je nájemce povinen zaplatit pronajímateli na základě faktur vystavených pronajímatelem, kdy faktury jsou splatné do 14-ti dnů ode dne jejich doručení nájemci, přičemž v pochybnostech se má za to, že faktura byla nájemci doručena třetího dne po dni jejího odeslání. Nájemce splní svoji povinnost k úhradě příslušné úhrady za plnění spojené s užíváním prostor vždy v den, kdy fakturovaná výše úhrady bude připsána (při bezhotovostním převodu) na účet pronajímatele uvedený na faktuře, nebo v den, kdy celá výše úhrady bude vložena (formou hotovostního vkladu) na účet pronajímatele uvedený na faktuře.

Smluvní strany se dále dohodly tak, že pronajímatel nedodává ani nezajišťuje dodávky dalších služeb a medií (než shora uvedeny) do předmětu nájmu nebo k předmětu nájmu se vztahující.

Veškeré ostatní platby spojené s užíváním nebytových prostor nájemcem, zejména platby za odvoz domovního odpadu, telefonní poplatky (kdy jedna telefonní linka nacházející se v předmětu nájmu je pronajímatelem přenechána k užívání nájemci po celou dobu trvání této smlouvy), deratizaci, dezinfekci, dezinfekci, provoz a servis odlučovače tuků (Lapolu) vč. provozu a servisu přečerpávací stanice ve 2 PP, dodávky biokultury pro odvod splaškové vody z provozu kuchyně, likvidace tuků a tuhých kuchyňských odpadů apod., je povinen hradit nájemce. Náklady a odpovědnost přímo dodavatelům příslušných medií a služeb bez toho, že by z tohoto titulu mohl po pronajímateli čehokoli požadovat. Nájemce tedy svým jménem uzavře s dodavatelem příslušných služeb potřebné smluvní vztahy, kdy k uzavření těchto smluvních vztahů je pronajímatel povinen v případě potřeby dát souhlas nebo provést jinou součinnost, kterou lze po něm požadovat. Neuzavření smluvních vztahů uvedených v předchozí větě tohoto odstavce či neplnění těchto smluvních vztahů kteroukoli ze stran, nemá žádný vliv na plnění a trvání závazků a povinností nájemce dle této smlouvy vůči pronajímateli. Nájemce se tedy nemůže pro neuzavření shora uvedených smluvních vztahů s dodavatelem příslušných služeb či z důvodů neplnění těchto smluvních vztahů kteroukoli ze stran, dovolávat vůči pronajímateli ničeho.

Likvidaci tuků a tuhého kuchyňského odpadu je nájemce povinen pravidelně dokládat pověřenému zástupci pronajímatele.

Nájemci nevyplývají v případě havárie čerpací stanice žádné nároky na úhradu ušlého zisku.

4.6. V případě, kdy bude nájemce v prodlení s placením dle této smlouvy, je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení, jehož výše je určena platnou právní úpravou.

Čl. 5.

Práva a povinnosti smluvních stran

5.1. Pronajímatel je povinen sjednat na svůj náklad pojištění nemovitostí pro případ jejich poškození nebo zničení živelní událostí.

5.2. Pronajímatel je povinen odevzdat nebytové prostory do nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytových prostor spojeno (pokud v této smlouvě není stanoveno jinak), a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv s nájmem spojených. Nájemce podpisem této smlouvy výslovně potvrzuje, že nebytové prostory přejímá do nájmu od pronajímatele ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.

5.3. Nájemce je povinen pojistit na vlastní náklad věci jím v pronajatých nebytových prostorách umístěné pro případ škod, které nejsou kryty pojištěním podle odst. 5.1. této smlouvy. Pronajímatel neodpovídá za majetek nájemce či třetích osob vnesený do předmětu nájmu.

5.4. Nájemce není oprávněn postoupit své nájemní právo, s výjimkou svého právního nástupce, třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

5.5. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich části do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

5.6. Nájemce je povinen dodržovat, bezpečnostní a protipožární opatření, spolupracovat s pronajímatelem při ustavení preventivní požární hlídky pro předmět nájmu (restaurace) a nezasahovat do práv ostatních případných nájemců či třetích osob.

5.7. Nájemce je povinen hradit na vlastní náklady běžné a drobné opravy související s užíváním pronajatých prostor a náklady spojené s jejich obvyklým udržováním a řádným provozem pronajatých prostor včetně jejich úklidu (včetně přístupových chodeb a schodiště k pronajatému prostoru). Dále je nájemce povinen na vlastní náklady zabezpečovat pravidelné periodické revize elektrického zařízení v pronajatých prostorech a revize elektrického zařízení pracovních strojů využívaných v provozu kuchyně dle příslušných norem a předpisů. Revizní zprávy o provedených revizích je nájemce povinen pravidelně v kopii předávat pověřenému zástupci pronajímatele. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že se pronajímatel bude zcela podílet na opravách investičního charakteru v předmětném nebytovém prostoru a na veškerých opravách původních instalací, které jsou součástí stavby, pokud nedošlo k jejich poškození vinou nájemce nebo třetích osob, případně zanedbáním údržby ze strany nájemce popř. nesprávnou obsluhou.

5.8. Nájemce je povinen oznámit bez odkladu pronajímateli potřebu případných oprav investičního charakteru, které má pronajímatel provést, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav (viz bod 5.7); jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této jeho povinnosti pronajímateli vznikla.

5.9. Stavební úpravy v pronajatých nebytových prostorách je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, pokud v tomto odstavci níže není výslovně uvedeno jinak. Jakékoli změny na předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, pokud není výslovně uvedeno jinak.

5.10. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby pronajímateli ani třetím osobám nevznikla škoda.

5.11. Případná škoda, která vznikne zaviněním nájemce nebo osob majících vztah k nájemci (např. hosté, kupující, obchodní partneři nájemce atp.) musí být nájemcem neprodleně odstraněna nebo finančně odškodněna. Nájemce odpovídá za škody na předmětu nájmu způsobené jím nebo shora uvedenými osobami majícími k němu vztah.

5.12. V případě, že bude nutné odstranit vážné závady na předmětu nájmu, je nájemce povinen neprodleně toto oznámit pronajímateli. Za škody, které vzniknou nesplněním této oznamovací povinnosti, nese plnou odpovědnost nájemce. V případě havárie nebo podobné skutečnosti je nájemce povinen učinit veškerá nutná opatření směřující k zabránění vzniku dalších škod.

5.13. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli v nezbytně nutném rozsahu přístup do jím užívaných nebytových prostor, a to vždy po předchozí dohodě; to neplatí v případě havárie.

5.14. Nájemce je oprávněn po předchozí dohodě s pronajímatelem označit nebytové prostory svou firmou na místě k tomu účelu vhodném a přípustném, kdy toto označení musí splňovat podmínky eventuálně stanovené platnou právní úpravou či rozhodnutími příslušných orgánů. Nájemce je oprávněn provést na svůj náklad zabezpečení pronajatých nebytových prostor a pronajaté prostory si vybavit a zařídit způsobem odpovídajícím účelu nájmu vždy po dohodě s pronajímatelem.

5.15. Smluvní strany jsou povinny vždy ke dni předání a převzetí předmětu nájmu dle této nájemní smlouvy sepsat předávací protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu a vybavení, údajů o stavu elektroměru, vodoměrů, apod.

5.16. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory jen v rozsahu stanoveném touto smlouvou. Může-li nájemce užívat nebytový prostor omezeně jen proto, že pronajímatel neplní své povinnosti dle této smlouvy nebo povinnosti stanovené zákonem, má nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného.

5.17. Nájemce je povinen dodržovat veškeré povinnosti vyplývající z předpisů o bezpečnosti práce, požární ochrany, a to zejména ve smyslu jím provozované činnosti.

5.18. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady provádět úklid pronajatých prostor a likvidaci odpadu, který vznikne v souvislosti s provozem restaurace. Smluvní strany se dohodly na provozní době a to takto: pondělí až pátek 11:00 hod. – 22:00 hod.

Čl. 6.

Doba trvání nájmu, skončení nájmu

6.1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou a to od 1.10.2017.

6.2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

6.3. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb. /NOZ/ v platném znění.

6.4. Nájemce se zavazuje, že v případě ukončení nájmu vrátí nebytové prostory pronajímateli ve stavu, v jakém se nacházely v den, kdy je převzal od pronajímatele, s přihlédnutím k jejich běžnému opotřebení.

6.5. Nájemce se dále zavazuje nebytové prostory vyklidit a vyklizené protokolárně předat pronajímateli nejpozději v den skončení nájemního poměru. Dále se smluvní strany dohodly, že v případě, kdy nájemce nevrátí protokolárně pronajímateli pronajaté nebytové prostory nejpozději do 5ti kalendářních dnů po skončení nájmu, uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý i započatý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do 14ti dnů ode dne doručení výzvy k úhradě nájemci.

6.6. Smluvní strany se dohodly tak, že pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případech stanovených platnou právní úpravou nebo v případě, kdy nájemce bude zvlášť hrubým způsobem nebo opakovaně porušovat své povinnosti vyplývající z této smlouvy, zejména když nájemce bude po dobu delší 30-ti dnů v prodlení s plněním kterékoli své platební povinnosti dle této smlouvy nebo její části nebo zejména v případech, kdy nájemce poruší kterékoli z ust. odst.3.1.,3.2.,3.3.,5.4.,5.5. nebo 5.9. této smlouvy. Smluvní strany se dohodly tak, že v případě odstoupení od smlouvy tato smlouva zaniká (a tím i nájem dle ní) dnem, kdy písemné oznámení o odstoupení od smlouvy bude doručeno nájemci. Odstoupení

od smlouvy se děje písemným oznámením o odstoupení od smlouvy, ve kterém musí být specifikován důvod odstoupení od smlouvy tak, aby tento nebylo možno dodatečně zaměnit s jiným. V ostatním pro odstoupení od smlouvy platí příslušná ustanovení platné právní úpravy.

Čl. 7.

Závěrečná ustanovení

7.1. Dojde-li ke změně vlastnictví k shora uvedeným nemovitostem (a tím i předmětu nájmu dle této smlouvy), vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele dle této smlouvy. Nájemce je povinen oznámit nejpozději do 15ti kalendářních dnů pronajímateli veškeré změny skutečností, které mohou mít vliv na změnu práv a povinností stran této smlouvy.

7.2. Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory, které snad mezi nimi v souvislosti s prováděním této smlouvy vzniknou, smírnou cestou. Nedojde-li ke smírnému vyřešení sporu, bude tento předložen k projednání a rozhodnutí příslušnému soudu ČR.

7.3. Jakékoliv změny nebo dodatky této smlouvy musí být učiněny písemnou formou. Smluvní strany shodně konstatují, že Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a Smlouva o výpůjčce movitých věcí /kterou smluvní strany uzavřely současně s touto nájemní smlouvou/ jsou na sobě vzájemně závislé a vznik každé z těchto smluv je podmínkou vzniku smlouvy druhé. Strany ohledně zániku těchto závislých smluv sjednávají, že zánik jedné z těchto smluv způsobuje zánik smlouvy druhé, a to s obdobnými právními účinky.

7.4. Nedílnou součástí každého stejnopisu smlouvy jsou jeho Přílohy dle textu smlouvy. Příloha č.1 plánek pronajatých nebytových prostor restaurace vč. seznamu místností, Příloha č. 2 výpočtový list, Příloha č.3 nabídka Charly Amusement s.r.o.

7.5. Tato smlouva je sepsána na základě usnesení č. UR 0360/2017 RMČ Praha 13 ze dne 28.8.2017 a je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží 2 vyhotovení.

7.6. Smluvní strany po řádném přečtení smlouvy shodně prohlašují, že byla sepsána a uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne.....

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce

Přílohy dle textu