

NÁJEMNÍ SMLOUVA

(nebytových prostor a movitého majetku)

Smluvní strany:

Městská část Praha – Benice

Květnového povstání 21, 103 00 Praha 10 - Benice

IČO: 240052, není plátcem DPH

bankovní spojení: [REDAKCE]

zastoupená starostkou Ing. Hanou Karasovou

dále jen „**pronajímatel**“

a

Václav Řezáč

adresa: Vratimovská 331/16, 71800 Ostrava- Kunčičky

živnostenské oprávnění ze dne, číslo: 7. 6. 2012

IČO: 888 394 35 , DIČ: [REDAKCE]

bankovní spojení: [REDAKCE]

kontakt: [REDAKCE]

dále jen „**nájemce**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2201 a následujících, zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s obecně závaznými právními předpisy tuto **nájemní smlouvu**.

Článek 1

Předmět nájmu

- 1.1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory objektu společenského centra Benická hospůdka, o celkové ploše 230 m² a letní zahrádka na společném dvoře, na pozemku p. č. 1 v k. ú. Benice ve vlastnictví Hl. m. Prahy, ve správě MČ Praha – Benice (dále jen „**předmět nájmu**“). Grafické znázornění pronajímaných prostor je v Příloze č. 1.
- 1.2. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou jsou i movité věci vymezené v Příloze č. 2 – Předávací protokol, o kterých pronajímatel prohlašuje, že jsou v jeho výlučném vlastnictví.

Článek 2

Účel nájmu

- 2.1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu podle ustanovení čl. 1 této smlouvy.
- 2.2. Předmět nájmu bude užíván výlučně k **hostinské činnosti**.

- 2.3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení čl. 2.2. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Článek 3 Vztah pronajímatele a nájemce

- 3.1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.
- 3.2. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.

Článek 4 Práva a povinnosti pronajímatele

- 4.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nejpozději do **20. 10. 2017**, a to ve stavu způsobilém k předmětu nájmu. O převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, vybavení, stavu elektroměru, plynoměru, počtu předaných klíčů atd. bude vyhotoven Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, který bude Přílohou č. 2 a stane nedílnou součástí této smlouvy.
- 4.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.
- 4.3. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni po předchozím ohlášení vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem, aby se přesvědčil o stavu svého majetku a dodržování podmínek této smlouvy tak, aby nebyla závažně omezena činnost provozovaná nájemcem. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost.
- 4.4. Pronajímatel neodpovídá za majetek nájemce.

Článek 5 Práva a povinnosti nájemce

- 5.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor včetně předaných movitých věcí v rozsahu a k účelu dle této smlouvy a to po celou dobu nájemního vztahu.
- 5.2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 5.3. Nájemce se zavazuje hradit náklady na dodávky všech medií, služeb a revizí spojených s předmětem nájmu. A to zejména dodávky vody, stočné, dodávky plynu, elektrické energie, odvozu odpadu apod. Za tímto účelem uzavře nájemce s příslušnými dodavateli smlouvy o dodávkách.
- 5.4. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem.
- 5.5. Nájemce se zavazuje dodržovat a respektovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické, ekologické a jiné předpisy spojené s užíváním předmětu nájmu.
- 5.6. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněné nájemcem, tak i bez jeho vlivu a vůle, současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec obvyklého udržování, které má pronajímatel provést a

- umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Pokud tak nájemce neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností pronajímateli vznikla.
- 5.7. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednat tak, aby svou činností rušil nebo rušil pouze v nezbytné míře obyvatele sousedních nemovitostí.
 - 5.8. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid včetně přístupové cesty a zahrádky.
 - 5.9. Nájemce musí písemně požádat pronajímatele o souhlas, chce-li provádět změny v nebytových prostorách či na předaných movitých věcech.
 - 5.10. Při skončení nájmu má nájemce povinnost vrátit pronajímateli předmět pronájmu ve stavu, který odpovídá stavu, ve kterém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení najatého majetku po dobu, kdy nájem trval.
 - 5.11. Nájemce je povinen udržovat předmět pronájmu vymezeném v čl. 1 k účelu nájmu vymezeném v čl. 2 v provozuschopném stavu. Za tímto účelem je povinen provádět na vlastní náklady, revize, údržbové a opravné práce včetně výměny filtrů vzduchotechniky a o prováděných opravách a údržbách vést písemný záznam.
 - 5.12. Za náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem se rozumí náklady na opravy do výše 5 000,- Kč na jednotkovou opravu.

Článek 6 Podnájem

- 6.1. Nájemce není oprávněn přenechat bez předchozího písemného výslovného souhlasu pronajímatele předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetí osobě.

Článek 7 Stavební a jiné úpravy

- 7.1. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovný a písemný předchozí souhlas pronajímatele. Součástí souhlasu je i položková specifikace těchto úprav a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti nájemce. Souhlas vyžadují i pevné instalace jakýchkoli zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního i dalšího vedení.
- 7.2. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu do 15 dnů odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. V případě prodlení bude nájemci účtována pokuta 1 000,- Kč denně.

Článek 8 Výše nájemného, záloha na dodávky vody, kauce

- 8.1. V souladu s ustanovení čl. 5.2. této smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.
- 8.2. Měsíční nájemné činí:
- **7000 Kč** (slovy sedm-tisíc korun českých)

- 8.3. Měsíční záloha na vodné a stočné činí:
- **1000 Kč** (slovy jeden-tisíc korun českých)
Uhrazené zálohy na dodávky vody budou vyúčtovány na základě doručených faktur od příslušného dodavatele a skutečné spotřeby dle odečtu vodoměru (samostatného pro společenské centrum), a to minimálně 1x ročně.
- 8.4. Měsíční nájemné spolu s měsíční zálohou na dodávky vody hradí nájemce pronajímateli bankovním převodem příslušné částky na účet pronajímatele vedený u **České spořitelny, č. ú. 9021-2000722379/0800**, a to vždy nejpozději **do 5. dne příslušného měsíce**. Za den splnění platebního závazku nájemce se považuje den, ke kterému byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
- 8.5. Nájemce je povinen hradit cenu ostatních služeb souvisejících s nájemním vztahem a to za dodávky elektrické energie, plynu, odvoz odpadků a dalších, na základě vlastních smluv s dodavateli.
- 8.6. Smluvní strany se dohodly na složení bezúročně kauce ve výši **30000 Kč** (slovy třicet-tisíc korun českých), která bude vrácena po skončení pronájmu, pokud budou splněny veškeré podmínky této smlouvy a nedojde-li k opotřebení nad rámec běžného používání.
- 8.7. V případě prodloužení nájemce s placením nájemného a záloh na dodávky vody je povinen pronajímateli zaplatit úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení.
- 8.8. Pokud bude nájemce v prodloužení s úhradou nájemného více jak 60 dní, má pronajímatel právo vystěhovat nájemce na jeho náklady a ponechat si předem přijaté nájemné a kauci.
- 8.9. Cena za pronájem se může každý následující rok zvyšovat o celou, úředně vyhlášenou míru inflace ústředními orgány ČR (MF ČR, ČSÚ). Změna ceny za nájemné bude provedena na základě písemného dodatku k této smlouvě. Toto ustanovení bude použito poprvé v roce 2019 dle míry inflace za rok 2018.

Článek 9

Trvání smlouvy a další ujednání

- 9.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou a to **od 18. 10. 2017 do 31. 10. 2018**.
- 9.2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude v době od 1. 11. 2017 restauraci provozovat v omezeném režimu. Nejpozději od 1. 12. 2017 bude restaurace v plném provozu.
- 9.3. Smluvní strany se dohodly, že otevírací doba restaurace bude Po – Ne od 11 – 22 h. Zároveň se smluvní strany dohodly na jednorázovém prodloužení otevírací doby v případě, kdy to bude situace společensky vyžadovat. Prodloužení otevírací doby se zároveň vztahuje pouze na vnitřní prostory s tím, že nesmí být narušen noční klid. Prodloužení otevírací doby se nevztahuje na letní zahrádku a společný dvůr.
- 9.4. Smluvní strany se dohodly, že restaurace bude sloužit i pro akce pořádané pronajímatelem, které budou s nájemce předem dohodnuty (např. zasedání zastupitelstva, večer se seniory, jazzové podvečery, Mikulášská apod.)
- 9.5. Smluvní strany se zároveň dohodly na automatické prolongaci, tedy automatickém prodloužení smlouvy v případě bezvadného plnění této smlouvy ze strany nájemce, jmenovitě při dodržování čl. 5, 6, 7, 8, 9.3. a 9.4. této smlouvy. Automatická prolongace se sjednává na 4 (čtyři) následující období a končí dnem 1. 11. 2021. V případě vadného plnění této smlouvy ze strany nájemce, jmenovitě čl. 5, 6, 7, 8, 9.3. a 9.4. má pronajímatel okamžité právo ukončit automatickou prolongaci této smlouvy písemně, s uvedením konkrétních vad nájemce vůči této smlouvě.
V případě hrubého porušení této smlouvy se smlouva řídí čl. 10.1.
- 9.6. V případě zájmu obou stran bude 3 měsíce před uplynutím prodloužené doby nájmu podepsán dodatek o prodloužení trvání této smlouvy.

Článek 10 Skončení a zánik nájmu

10.1. Nájemní vztah končí (zaniká):

- uplynutím sjednané doby nájmu;
- písemnou dohodou smluvních stran;
- písemnou výpovědí pronajímatele s výpovědní lhůtou 15 dní ode dne doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně, pokud je důvodem k výpovědi hrubé porušení této smlouvy druhou smluvní stranou. Za hrubé porušení smlouvy se považuje zejména:
 - nevyužívání předmětu nájmu nájemcem k dohodnutému účelu,
 - skutečnost, že příslušný státní orgán vydá rozhodnutí o zákazu provozu v důsledku porušování bezpečnostních, hygienických či požárních předpisů nájemcem,
 - opakované porušování této smlouvy,
 - prodloužení nájmu se zaplacením nájemného dle čl. 8 této smlouvy po dobu delší než dva měsíce.

Článek 11 Pojištění

11.1. Pronajímatel je povinen pojistit předmět nájmu uvedený v čl. 1.1.

11.2. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na movité věci uvedené dle čl. 1.2. této smlouvy v Příloze č.2. V případě, že tak neučiní, veškeré škody na tomto majetku budou nájemcem uhrazeny na základě faktury, kterou pronajímatel vystaví nájemci se splatností 15 dnů. Cena věci bude stanovena na základě zůstatkových cen nebo ceny obvyklé.

Článek 12 Ustanovení přechodná a závěrečná

12.1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit písemně.

12.2. Smlouva se řídí českým právem, příslušnými §§ zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění.

12.3. Nedílnou součástí této smlouvy je:

Příloha č. 1 - Grafické znázornění nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu podle čl. 1

Příloha č. 2 - Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu podle čl. 1

12.4. Tato smlouva byla sepsána a podepsána ve třech vyhotoveních v českém jazyce, z nichž jedno si ponechá nájemce a dvě si ponechá pronajímatel.

12.5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodně projevenou vůli, prostou omylu a jako takovou smlouvu, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, podepisují.

12.6. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) zajistí pronajímatel.

Článek 13
Řešení sporů

- 13.1. Strany této smlouvy se zavazují, že veškeré spory vyplývající z realizace, výkladu nebo ukončení této smlouvy (dále jen „spory“) budou řešit smírnou cestou – dohodou.
- 13.2. Není-li řešení sporu smírnou cestou dle ustanovení odst. 1 tohoto článku možné, může se kterákoliv ze smluvních stran obrátit na místně a věcně příslušný soud České republiky.

Článek 14
Salvátorská klauzule

- 14.1. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

Poznámka:

Ke dni podpisu smlouvy byla uhrazena kauce ve výši 30000 Kč (slovy třicet-tisíc korun českých)

První nájemné a záloha na vodné a stočné bude uhrazeno za měsíc listopad 2017.

.....
.....
.....
.....

V Praze dne 18. 10. 2017

.....
pronajímatel

.....
nájemce



letní zahrádka

