**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

uzavřená podle § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

mezi

**Sportovní a rekreační areály Praha 3 (SARAP3)**

IČ: 63831481

se sídlem Za Žižkovskou vozovnou 2716/19, 130 00 Praha 3 – Žižkov

zastoupená Ing. Václavem Bartáskem, ředitelem

(dále jen “**Pronajímatel**”)

**a**

**sunsoon universe s.r.o.**

IČ: 061 50 276

se sídlem Korunní 2569/108, Vinohrady, 101 00 Praha 10
zastoupené Janem Zemanem a Šárkou Tůmovou, jednateli

(dále jen **“Nájemce”**)

Pronajímatel a Nájemce dále společně také jako „**Smluvní strany**“ anebo jednotlivě jako „**Smluvní strana**“ uzavírají níže uvedeného dne tuto nájemní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“):

**I. Úvodní ustanovení**

1. Pronajímateli byly zřizovatelem Městskou částí Praha 3, IČ 00063517 se sídlem Praha 3, Žižkov, Havlíčkovo náměstí 700/9, svěřeny zřizovací listinou k užívání a hospodaření pozemek parc. č. 19/4, jehož součástí je budova č.p. 2857, vše v obci Praha,  k.ú. Žižkov, ve vlastnictví Hlavního města Prahy (dále jen „**Pozemek**“ a „**Budova**“). Pronajímatel je dle zřizovací listiny oprávněn Budovu a Pozemek pronajímat na dobu určitou, nejdéle na 12 měsíců, vždy se souhlasem zřizovatele.

**II. Předmět nájmu**

1. Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou následující nebytové prostory v Budově a na Pozemku:

• kavárna včetně zázemí 49,5 m2 (v plánku č. 17 a č. 23),

• zastřešená terasa 48,5 m2 (v plánku č. 24),

• venkovní terasa 165 m2

tak, jak jsou vyznačeny v plánku, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy a to včetně vybavení (movitých věcí) tak, jak jsou tyto specifikovány v příloze č. 2 této Smlouvy (dále jen **„Vybavení“**)

(společně dále jen **„Předmět nájmu“**)

1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Předmět nájmu Nájemci k dočasnému výlučnému užívání dle čl. VII. této Smlouvy a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné.
2. Pronajímatel prohlašuje, že mu zřizovatel - Městská část Praha 3 udělila souhlas k pronájmu Předmětu nájmu.
3. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem Předmětu nájmu a v tomto stavu jej převezme a bude udržovat.
4. O předání a převzetí Předmětu nájmu sepíšou Smluvní strany předávací protokol.

**III. Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu do užívání za účelem provozování kavárny.
2. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu.

**IV. Nájemné**

1. Smluvní strany touto Smlouvou sjednávají nájemné ve výši 8.300,- Kč bez DPH, (slovy: osm tisíc tři sta korun českých) měsíčně (dále jen „**Nájemné**“).
2. Nájemné nezahrnuje náklady na nezbytné služby dle § 2303 ve spojení s § 2247 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ani náklady na jiné než nezbytné služby související s nájmem (dále společně jen „**Služby**“).
3. Na úhradu služeb bude Nájemce platit pevnou částkou:

Za elektrickou energii bude Nájemce platit Pronajímateli částku ve výši 4.500,- Kč měsíčně (dále jen „**Platba na elektřinu**“).

Za vodu bude Nájemce platit paušální částku ve výši 500,- Kč každý měsíc (dále jen „**Platba za vodu**“).

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli Nájemné podle splátkového kalendáře, který je přílohou č. 4 Smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli Nájemné, Zálohu na elektřinu a Platbu za vodu na bankovní účet Pronajímatele č.ú. 2000789389/0800 (dále jen „**Bankovní účet pronajímatele**“) vždy nejpozději k 20. dni v měsíci bezprostředně předcházejícím měsíci, za který se nájemné platí (vyjma nájemného, Platby za elektřinu a Platby za vodu za první měsíc nájmu, které se Nájemce zavazuje uhradit do pěti dnů od účinnosti Smlouvy). Nájemné, Platba za elektřinu a Platba za vodu se považují za uhrazené dnem jejich připsání na účet Pronajímatele.
3. Nájemné, Platbu za elektřinu a Platbu za vodu za první měsíc nájmu uhradí Nájemce na bankovní účet pronajímatele nejpozději do 5 pracovních dnů od uzavření této Smlouvy.

**V. Jistota**

1. Smluvní strany sjednaly jistotu ve výši 26.600,- Kč, částce odpovídající nájemnému a zálohám za služby za dva měsíce (dále jen „**Jistota**“).
2. Nájemce složí jistotu na bankovní účet Pronajímatele nejpozději do 5 pracovních dnů od uzavření této Smlouvy. Jistota se považuje za uhrazenou dnem jejího připsání na účet Pronajímatele.
3. Smluvní strany dohodly, že Jistotu je Pronajímatel oprávněn použít k úhradě:
	1. pohledávek na Nájemném,
	2. plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu nebo s ním souvisejících Služeb,
	3. náhrady škody způsobené Pronajímateli Nájemcem, jeho pracovníky, osobami s ním spolupracujícími, či osobami nacházejícími se na Předmětu nájmu s vědomím Nájemce.
	4. jiných závazků Nájemce vůči Pronajímateli v souvislosti s nájmem dle této Smlouvy, které Nájemce neuhradí ani 30 dnů po splatnosti.
4. Pokud kdykoliv v průběhu trvání nájemního vztahu Nájemce neuhradí včas a v plné výši Nájemné nebo Zálohu na služby, bude Jistota Pronajímatelem použita na uhrazení případných nedoplatků. Pokud Jistota nebo její část bude takto Pronajímatelem prokazatelně použita, je Nájemce povinen Pronajímateli doplatit část použité Jistoty tak, aby Jistota byla opět ve sjednané plné výši, a to do 5 dnů ode dne, kdy byl Pronajímatelem vyrozuměn o použití této Jistoty nebo její části. Prodlení s doplacením Jistoty do její plné výše delší než 5 pracovních dní se považuje za hrubé porušení povinností.
5. V případě skončení nájmu je Pronajímatel povinen složenou Jistotu Nájemci nejpozději do 30 dnů od skončení nájmu vyúčtovat a vrátit mu částku odpovídající rozdílu mezi složenou Jistotou a případným dluhem.
6. Smluvní strany výslovně sjednávají, že Nájemce nemá právo na úroky z jistoty.

**VI. Služby**

1. Po dobu nájmu zajistí Pronajímatel Nájemci dodávky vody a elektřiny.
2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel do 30 dnů po skončení nájmu, vyúčtuje Nájemci náklady a zálohy na elektřinu a to dle spotřeby naměřené za dobu nájmu podružným elektroměrem určeným pro Předmět nájmu s tím, že případný přeplatek nebo nedoplatek se zavazují smluvní strany si uhradit do deseti dnů od provedení vyúčtování.
3. S ohledem k ujednání v odstavci 2. tohoto článku se Smluvní strany zavazují zaznamenat hodnoty spotřeby zobrazené na uvedených měřidlech do protokolu o předání Předmětu nájmu Nájemci v první den nájmu. Hodnoty spotřeby zobrazené na uvedených měřidlech ke dni skončení nájmu zaznamenají Smluvní strany v den skončení nájmu v protokolu o odevzdání Předmětu nájmu Pronajímateli. Zaznamenané údaje potvrdí Smluvní strany podepsáním uvedených protokolů.

**VII. Doba nájmu**

1. Smluvní strany sjednávají nájem dle této Smlouvy na **dobu neurčitou**, a to od 1. 8. 2018, konkrétně každoročně na 7 měsíců, po dobu otevření parku Rajská zahrada od 1. 4. do 31. 10.

**VIII. Práva a povinnosti Smluvních stran**

1. Pronajímatel se podpisem této Smlouvy zavazuje odevzdat Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zajistit Nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu nájmu.
2. Nájemce se zavazuje písemně oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav; v opačném případě Nájemce odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikla. Zjistí-li Nájemce v Předmětu nájmu poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, je povinen oznámit to Pronajímateli ihned. Jiné vady nebo poškození je povinen Pronajímateli ohlašovat bez zbytečných odkladů.
3. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu řádně tak, aby nedocházelo k jeho poškození a snižování jeho hodnoty a neoprávněnému omezování třetích osob ve výkonu jejich práv. Při užívání Předmětu nájmu je Nájemce povinen dodržovat právní předpisy České republiky včetně obecně závazných vyhlášek hl. m. Prahy.
4. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu, ohlašovat bez zbytečného odkladu Pronajímateli potřeby oprav nad rámec běžné údržby, dodržovat předpisy platné na úseku protipožární prevence, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí, hygieny a likvidace odpadů.
5. Úpravy na Předmětu nájmu nad rámec běžné údržby provádí a hradí Pronajímatel. Nájemce je oprávněn takové úpravy provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, a to na vlastní náklady bez nároku na náhradu, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.
6. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škody, které způsobí na Předmětu nájmu on, jeho pracovníci, osoby s ním spolupracující, či jiné osoby, které se budou nacházet na Předmětu nájmu s vědomím Nájemce.
7. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli vstup na Předmět nájmu za účelem kontroly jeho stavu a dodržování účelu jeho užívání a podmínek této Smlouvy.
8. Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájmu povinen udržovat v čistotě a uklízet dle potřeby minimálně však jednou denně celé sociální zázemí pro veřejnost (WC ženy, WC muži a WC handicap), kdy tyto prostory jsou v příloze č. 1 této smlouvy označeny jako prostory 18 až 22.
9. Z důvodů vzniku nepořádku, který z povahy provozu kavárny v jejím okolí vzniká, je nájemce po celou dobu trvání nájmu povinen udržovat pořádek a provádět základní úklid Předmětu nájmu a jeho okolí.
10. Vzhledem k tomu, že Předmět nájmu se nachází v parku Rajská zahrada, dohodli se Nájemce a Pronajímatel na tom, že Nájemce je povinen mít v Předmětu nájmu za účelem jeho pronájmu uživatelům parku Rajská zahrada k dispozici sportovní vybavení, které je včetně jeho množství a ceníku půjčovného uvedeno v příloze č. 3 této smlouvy, a je povinen uživatelům parku Rajská zahrada toto sportovní vybavení na jejich žádost zapůjčit.
11. Vzhledem k tomu, že Předmět nájmu se nachází ve sportovním areálu Pražačka, a v bezprostřední blízkosti víceúčelového hřiště, dohodli se Nájemce a Pronajímatel na tom, že Nájemce bude v případě potřeby zajišťovat obsluhu tohoto hřiště a to zejm. tak, že bude návštěvníkům, kteří jsou k tomu oprávněni (Nájemce ověří pomocí rezervačního systému Pronajímatele, který má k dispozici) vydávat klíče od sportovišť a šaten, bude zajišťovat výběr plateb za užívání sportovišť oprávněnými uživateli a vydávat příslušné doklady o zaplacení a bude evidovat pronájem sportovišť v informačním systému Pronajímatele.
12. Pronajímatel a Nájemce jsou povinní si poskytovat nezbytnou součinnost k řádnému plnění vzájemných práv a povinností dle této Smlouvy.

**IX. Skončení nájmu**

1. Nájemní vztah dle této Smlouvy zanikne zejména:
2. písemnou dohodou Smluvních stran, nebo
3. písemnou výpovědí.
4. Tuto smlouvu lze vypovědět kteroukoli ze stran s výpovědní lhůtou uvedenou dále. Výpovědní lhůta běží tak, že v případě výpovědi končí výpovědní lhůta k nejbližšímu datu 31. 10. a zároveň tato smlouva zaniká k nejbližšímu datu 31.10.
5. Nájemce vyklidí a odevzdá Pronajímateli Předmět nájmu (pronajaté prostory včetně Vybavení) nejpozději poslední den trvání nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s opotřebením odpovídajícím účelu nájmu.
6. Pronajímatel je oprávněn vyklidit Předmět nájmu a věci Nájemce složit do úschovy, to vše na náklady Nájemce, nevyklidí-li Předmět Nájmu Nájemce včas dle předchozího odstavce.

**X. Závěrečná ustanovení**

1. Tato Smlouva je uzavřená dnem podpisu obou Smluvních stran.
2. Tato Smlouva nabývá účinnosti prvním dnem doby nájmu dle čl. VII. této Smlouvy.
3. Čl. IV. odst. 5 a čl. V. odst. 2 této Smlouvy nabývají účinnosti dnem uzavření této Smlouvy. Smluvní strany se tímto dohodly, že tato Smlouva zaniká ex tunc v celém rozsahu, nesplní-li Nájemce řádně a včas povinnosti stanovené v čl. IV. odst. 5 a čl. V. odst. 2 této Smlouvy.
4. Tuto Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnou dohodou Smluvních stran a to ve formě číslovaných dodatků, které musí být řádně podepsány a datovány, jinak se k nim nepřihlíží.
5. Pokud není ve Smlouvě sjednáno něco jiného, řídí se práva a povinnosti z ní vyplývající ustanoveními občanského zákoníku.
6. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy nebo jeho část je nebo se stane neplatným, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné ustanovení jiným, platným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného.
7. Smluvní strany se zavazují řešit spory vzniklé v souvislosti s touto Smlouvou především smírnou cestou. Spory bude řešit věcně a místně příslušný soud České republiky. Tato Smlouva se vykládá a řídí právními předpisy České republiky.
8. Ukončení této Smlouvy se nedotýká nároku Smluvních stran na náhradu škody a jiných nároků, které dle této Smlouvy nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení Smlouvy.
9. Smluvní strany se výslovně a neodvolatelně dohodly, že Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele postoupit jakákoli svá práva z této Smlouvy na třetí osobu, a to ani částečně.
10. Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. Smluvní strany dále výslovně potvrzují, že při sjednávání této Smlouvy neměla žádná ze Smluvních stran postavení slabší smluvní strany ve smyslu ustanovení § 433 občanského zákoníku.
11. Tato Smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních s platností originálu v jazyce českém, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.
12. Smluvní strany prohlašují, že Smlouvu uzavírají podle své skutečné a svobodné vůle. Smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| V Praze dne 31. 7. 2018 |  | V Praze dne 31. 7. 2018 |
| **Sportovní a rekreační areály Praha 3 (SARAP3)** |  | **sunsoon universe s.r.o.** |
| Ing. Václav Bartásek, ředitel |  | Jan Zeman a Šárka Tůmová, jednatelé |