

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ DLE ZÁK. Č. 89/2012 SB. V PLATNÉM ZNĚNÍ

Městská část Praha-Klánovice,

se sídlem U Besedy 300/8, 190 14 Praha-Klánovice

IČ: 002 40 281,

zastoupená Zorkou Starčevičovou, starostkou městské části Praha-Klánovice

dále jen „pronajímatel“ na straně jedné,

a

JAZZMIL s.r.o.

se sídlem Újezd 409/19, 110 00 Praha 1,

IČ: 278 69 733,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 122981

zastoupená Lucií Staňkovou, jednatelkou

dále jen „nájemce“ na straně druhé,

se níže uvedeného dne, měsíce a roku shodly podle ustanovení § 2302 a násl. na následující nájemní smlouvě:

Čl. 1 – Předmět nájmu

Předmět nájmu tvoří nebytové prostory nacházející se v ul. Slavětinská, Praha-Klánovice v **budově č. p. 120** – objekt občanské vybavenosti, která je součástí pozemků parc. č. 14, na kterém stojí, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha na listu vlastnictví č. 914 a nacházející se ve výlučném vlastnictví obce Hlavní město Praha a svěřené do správy pronajímatele:

- Restaurační místnost s kuchyní a příslušenstvím v přízemí objektu o celkové výměře 112,8 m²
- Salonek o výměře 42 m²
- Sklep a přilehlé prostory objektu o celkové výměře 35 m²
- Místnost v mezipatře objektu s WC a umývadlem o výměře 6 m²

Přesné vymezení předmětu nájmu je uvedeno v plánu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako **příloha č. 1.**

Pronajímatel prohlašuje, že pro platné uzavření této smlouvy byly splněny všechny náležitosti vyplývající ze zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, zejména pak obligatorní zveřejnění záměru pronájmu předmětného obecního majetku podle § 36 cit. zák.

Čl. 2 – Účel nájmu

Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu pro podnikatelské potřeby nájemce tak, jak jsou vymezeny v jeho příslušných podnikatelských oprávněních pro **hostinskou činnost**, a to v souladu se stavebně – technickým určením předmětu nájmu dle provedené kolaudace.

Čl. 3 – Předání a převzetí předmětu nájmu

Nájemce tímto prohlašuje, že je seznámen se skutečným stavem předmětu nájmu a takto jej ve smyslu plnění podle této smlouvy přijímá.

O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán a podepsán předávací protokol, který bude zachycovat věrně a úplně stav předmětu nájmu k okamžiku vzniku nájemního vztahu. Předávací protokol bude zejména obsahovat označení smluvních stran, osob jednajících jejich jménem, datum a místo jeho sepsání a popis jednotlivých součástí předmětu nájmu.

Čl. 4 – Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení předmětu nájmu, jeho součástí, příslušenství a věcí nacházejících se v předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen zachovávat požadavky požárních, ekologických, hygienických, bezpečnostních a jiných obecně závazných předpisů.
5. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a zajistit na své náklady jeho běžné opravy, úklid a údržbu.
6. Nájemce je povinen potřebu oprav, k jejichž provedení se nezavázal dle předchozího odstavce, neprodleně prokazatelně a písemně oznámit pronajímateli, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
7. Úpravy předmětu nájmu, pokud nespádají pod ust. odst. 5, je nájemce oprávněn činit pouze s předchozím výslovným souhlasem pronajímatele, který souhlas není povinen udělit. Smluvní strany se dohodly na tom, že každá jednotlivá žádost nájemce o poskytnutí souhlasu ke stavebním úpravám předmětu nájmu musí obsahovat jejich věcnou, časovou a případně i nákladovou specifikaci (např. cenová nabídka zhotovitele) a podle povahy i projektovou dokumentaci.
8. Stavební, popřípadě jiné technické úpravy, které provede nájemce v nebytovém prostoru na své náklady a s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu (dále jen ZDP) v platném znění, bude po dobu trvání této nájemní smlouvy, v souladu s § 28 odst. 3 ZDP, odepisovat nájemce.
9. Předmět nájmu je nájemce povinen ke dni ukončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli v tom stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nebude-li předmět nájmu odpovídat stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, je pronajímatel oprávněn uvést jej v původní stav na náklady nájemce, zároveň si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši dále stanoveného nájemného, a to po dobu, po kterou nebude pronajímatel moci užívat předmět nájmu v důsledku špatného stavu předmětu nájmu podle tohoto odstavce.
10. Nájemce přebírá odpovědnost za udržování čistoty a schůdnosti chodníků před pronajatými prostory v ulicích Slavětínská, U Besedy u přístupu k bytům, tělocvičně a kulturnímu centru ve vnitrobloku budovy.
11. Nájemce je povinen zajistit na své náklady provádění předepsaných periodických revizí elektro a plynového zařízení. Po ukončení nájmu je povinen předat veškeré zařízení k rukám pronajímatele ve způsobilém stavu s příslušnou dokumentací a revizními zprávami.

12. Nájemce je povinen umožnit vstup do pronajatého nebytového prostoru pracovníkům pronajímatele nebo jím pověřeným osobám za účelem kontroly majetku a hospodaření s nebytovým prostorem. Nájemce se zavazuje zpřístupnit předmětný nebytový prostor pronajímateli ihned v případě havárie nebo jiné obdobné mimořádné situace; nebude-li toto možné, nájemce poskytuje tímto pronajímateli souhlas ke vstupu do předmětného nebytového prostoru v jeho nepřítomnosti, a to za účelem odstranění havárie nebo řešení jiné obdobné mimořádné situace, jejíž řešení nesnese odkladu.

13. Nájemce je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou na majetku pronajímatele.

Čl. 5 – Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
3. Pronajímatel je dále povinen bez zbytečného odkladu provést opravy dle čl. 4. odst. 6.

Čl. 6 – Podnájem

Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu do podnájem bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. 7 – Nájemné

1. Nájemné činí 30 000 Kč měsíčně, a to počínaje dnem 1. 8. 2021.
2. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na bankovní účet číslo 9021-2000707339/0800, variabilní symbol 112001.
3. Nájemné bude hrazeno měsíčně předem, a to vždy do 10. dne měsíce, za který je hrazeno.
4. Pokud bude nájemce v prodlení s plněním peněžitých závazků vůči pronajímateli, má pronajímatel nárok na smluvní úrok z prodlení ve výši 0,2 % z příslušné dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní sankcí není dotčeno právo na náhradu škody. Nájemce není povinen platit nájemné, pokud pro vady předmětu nájmu, které nezpůsobil, nemohl předmět nájmu používat dohodnutým způsobem. Může-li nájemce užívat předmět nájmu omezeně, má nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit „výměrem nájemného“ výši nájmu a to poprvé od 1. ledna 2022 a dále každoročně o částku odpovídající roční míře inflace oficiálně vykázané za běžný rok Českým statistickým úřadem. V takovém případě bude nájemci upravena výše nájmu o celou výši roční míry inflace. Změnu ve výši nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou, nejpozději do 31. března příslušného kalendářního roku. V opačném případě zůstává výše nájemného za příslušný kalendářní rok nezměněna. V písemném oznámení o zvýšení nájemného sdělí současně pronajímatel nájemci výši doplatku k nájemnému za předcházející měsíce příslušného kalendářního roku, kdy nájemce platil nájemné platné pro předcházející kalendářní rok. Doplatek nájemného odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle předchozího bodu této smlouvy za období od 1. ledna běžného roku do doby určení nového „výměru nájemného“ uhradí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu pronajímatele při nejbližším řádném termínu úhrady nájemného.
6. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním nebytových prostor tj. za vodné, stočné, odvoz komunálního odpadu, dodávky plynu a elektřiny, příp. další služby.

Čl. 8 – Trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. srpna 2021 do 31. července 2026, s možností prodloužení. Mezi stranami bylo výslovně dohodnuto, že nájemce má opční právo na prodloužení doby nájmu počínaje dnem 1. srpna 2026 o dalších 5 let. Toto právo musí nájemce uplatnit u pronajímatele písemnou formou nejméně 1 měsíc před skončením nájmu, jinak toto právo zaniká.
2. Pronajímatel je oprávněn odstoupit písemně od této smlouvy, pokud je nájemce v prodlení s úhradou nájemného delší než 90 dnů. Pronajímatel je oprávněn odstoupit písemně od této smlouvy, pokud nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou. Tím nejsou dotčeny ostatní zákonné důvody k odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.
3. Nájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit, stane-li se předmět nájmu dlouhodobě nezpůsobilým k užívání v souladu s touto smlouvou.

Čl. 9 – Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Nájemce svým podpisem této smlouvy výslovně prohlašuje, že předmět nájmu shledal ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Nájemce se zavazuje pronajímateli neprodleně uhradit veškerou škodu, která mu vznikla v souvislosti s činností nájemce dle této smlouvy. Obě strany se zároveň zavazují uhradit veškerou škodu, která vznikla straně jedné v souvislosti s nepravdivým prohlášením strany druhé, které bylo učiněno v této smlouvě.
3. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu po skončení doby nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
4. Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2315 občanského zákoníku o náhradě za převzetí zákaznické základny.
5. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
6. Veškeré částky uvedené ve smlouvě jsou včetně DPH, nájemné je od DPH osvobozeno.
7. 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.
8. Strany prohlašují, že žádné ustanovení této smlouvy nepovažují za obchodní tajemství a udělují souhlas k jejich zveřejnění bez jakýchkoliv podmínek.
9. Strany této smlouvy prohlašují, že se s touto nájemní smlouvou seznámily, že si nejsou vědomy nápadně nevýhodných podmínek, tísně či omylu, že jsou osobami k jejímu uzavření způsobilé, přičemž na důkaz připojují své vlastnoruční podpisy.
10. Pronajímatel konstatuje, že výběr nájemce byl schválen RMČ Praha-Klánovice na jednání ze dne 28. 7. 2021, číslo usnesení RMČ 100/784/2021.
11. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 8. 2021.
12. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dva a nájemce dva.

V Praze-Klánovicích dne 29. 7. 2021

Pronajímatel:

Městská část Praha-Klánovice
MUDr. Jiří Bek, místostarosta
v. r.

Nájemce:

JAZZMIL s.r.o.
Lucie Staňková, jednatelka
v. r.