

STK/32/1050/0729/2022

**Nájemní smlouva
o pronájmu nebytových prostor na adrese V Jehličině 391/1, Klánovice**

Městská část Praha-Klánovice

se sídlem U Besedy 300/8, 190 14 Praha-Klánovice
IČO: 002 40 281, DIČ: CZ00240281
zastoupená MUDr. Jiřím Bekem, místostarostou
(dále jen „pronajímatel“),

a

Tomáš Křížek, nar.

bytem [redacted] 190 14 Praha-Klánovice
IČO: 184 41 203, fyzická osoba podnikající podle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním
rejstříku (dále jen „nájemce“)

níže uvedeného dne uzavírají podle ustanovení § 2302 na násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.
v aktuálním znění následující:

Čl. 1

Předmět nájmu

1. Předmět nájmu tvoří vymezené nebytové prostory nacházející se v střední části budovy č. p. 391, k. ú. Klánovice na části pozemku parc. č. 1020/2, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrálním pracovištěm Praha na listu vlastnictví č. 914, na adrese V Jehličině 391/1, 190 14 Praha-Klánovice, jež je ve výlučném vlastnictví hlavního města Prahy a která je ve svěřené správě pronajímatele. Objekt má celkovou výměru 138 m². Jednotlivé prostory mají tyto rozměry:

- a) restaurační místnost I – 43 m²
- b) restaurační místnost II – 28,5 m²
- c) kuchyně – 18,5 m²
- d) umývárna – 9,5 m²
- e) sklad – 13 m²
- f) záchod pro veřejnost – 15 m²
- g) záchod pro personál – 10,5 m²
- h) venkovní prostory, přilehlá terasa – 33 m²

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

Čl. 2

Účel nájmu

1. Účelem nájmu je užívání prostoru pro podnikatelskou činnost nájemce, a to celoroční provozování restaurace v souladu se stavebně-technickým stavem a kolaudací předmětu nájmu. Venkovní terasa bude užívána k sezónnímu rozšíření restauračního provozu.

2. Nájemce po předchozím souhlasu pronajímatele může v pronajatých prostorách provozovat další činnost při zachování hlavního účelu nájmu.

Čl. 3

Předání a převzetí předmětu nájmu

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

Čl. 4

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

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 nese plnou odpovědnost za veškeré škody, které v souvislosti s jeho činností vzniknou na majetku či zdraví třetích osob a je povinen tuto škodu v plném rozsahu odstranit či uhradit.
5. Nájemce je povinen zachovávat požadavky požárních, ekologických, hygienických, bezpečnostních a jiných obecně závazných předpisů.
6. Nájemce je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou na pronajatém majetku.
7. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář, zajistit na své náklady jeho drobné opravy, úklid a údržbu a hradit drobné opravy do 10 000 Kč ročně.
8. Nájemce je povinen potřebu oprav, k jejichž provedení se nezavázal dle předchozího odstavce, neprodleně oznámit pronajímateli, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
9. Úpravy předmětu nájmu, je nájemce oprávněn činit pouze s předchozím výslovným souhlasem pronajímatele, který souhlas není povinen udělit.
10. Stavební popř. 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 ZPD), v platném znění, bude po dobu trvání této nájemní smlouvy, v souladu s § 28 odst. 3 ZDP, odepisovat nájemce.
11. V případě investic do objektu nájemcem, tyto nebudou vstupovat do majetku pronajímatele po dobu trvání nájemního vztahu. Tyto investice po ukončení vztahu přejdou do vlastnictví pronajímatele za předem dohodnutou kupní cenu 1 Kč.
12. Předmět nájmu je povinen ke dni ukončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve 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.
13. Nájemce přebírá odpovědnost za udržování čistoty a schůdnosti chodníků před pronajatými prostory.
14. 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.
15. Nájemce je povinen umožnit vstup do pronajatých prostor 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.
16. Nájemce je povinen zohledňovat fakt, že pozemky se nacházejí v zastavěném území a v těsném sousedství se sportovním areálem FK Klánovice. Z uvedených důvodů musí podniknout všechny dostupné kroky, aby v maximální možné míře snížil obtěžování zde žijících obyvatel hlukem, prachem, světlem a dalším rušivým působením. Nájemce musí respektovat noční klid. Pronajímatel má právo okamžitě zrušit tuto smlouvu, pokud nebude respektována uvedená podmínka.

17. Pokud je to pro využití pozemku pro daný účel nutné, zajistí si nájemce souhlas silničního správního orgánu se zvláštním užíváním komunikace.

18. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.

19. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.

Čl. 6

Podnájem

1. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn k umístění vlastního technického zařízení nebo obdobnému zařízení třetí strany do předmětu nájmu a nájemce je povinen toto zařízení a jeho provozní režim strpět.

Čl. 7

Nájemné

1. Nájemné za předmět nájmu specifikovaný v čl. I, písmeno a–g činí **9500 Kč** měsíčně a je hrazeno celoročně. Nájemné za předmět nájmu specifikovaný v čl. I, písmeno h činí **500 Kč** měsíčně a je hrazeno v období květen až září. Nájemné je osvobozeno od DPH.

2. Nájemné je hrazeno převodem na bankovní účet pronajímatele č. 9021-2000707339/0800, variabilní symbol 112001.

3. Nájemné bude hrazeno měsíčně předem, vždy do 10. dne měsíce za který je hrazeno. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním nebytových prostor tj. za vodné, stočné, odvoz komunálního odpadu, dodávky plynu a elektřiny.

4. Pokud bude rozhodnutím veřejné moci (např. v souvislosti s protipandemickými opatřeními) nájemci zakázáno provozovat činnost v předmětu nájmu, nemusí po tuto dobu nájemce hradit nájemné.

5. Nájemce není povinen hradit nájemné, pokud pro vady předmětu nájmu, které nezpůsobil, nemohl předmět nájmu používat dohodnutým způsobem. Může-li nájemce užívat předmět nájmu pouze omezeně, má nárok na přiměřenou slevu z nájemného.

6. Nájemné bude hrazeno od termínu prokazatelného předání předmětu nájmu v provozuschopném stavu nájemci.

7. Pronajímatel si vyhrazuje právo každoročně zvyšovat nájemné v souladu s mírou inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

8. Pokud bude nájemce v prodlení s plněním svých závazků vůči pronajímateli, má pronajímatel nárok na smluvní úrok ve výši 0,05 % z příslušné dlužné částky za každý den prodlení.

Čl. 8

Trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje **1. 8. 2022**.

2. Každá smluvní strana je oprávněna nájem vypovědět bez udání důvodu písemnou výpovědí doručenou druhé straně s výpovědní dobou dvou měsíců, která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci v němž byla výpověď doručena druhé straně. Výpověď je též možná s kratší výpovědní lhůtou v případě dohody obou smluvních stran.

3. Pronajímatel je oprávněn odstoupit písemně od této smlouvy, pokud je nájemce v prodlení s úhradou nájemného delším než 30 dnů, pokud závažně či opakovaně porušuje svoje povinnosti specifikované v čl. IV. této smlouvy a zejména pokud nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou. Tím nejsou dotčeny ostatní zákonné důvody k odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.

4. 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. Pronajímatel konstatuje, že záměr byl zveřejněn v souladu se zákonnými požadavky.
2. Pronajímatel konstatuje, že výběr nájemce byl schválen Rady MČ Praha-Klánovice na jednání ze dne 28. 7. 2022 usnesením 132/1050/2022.
3. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
4. 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.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma stranami.
6. Strany prohlašují, že žádné ustanovení této smlouvy nepovažují za obchodní tajemství a udělují souhlas k jejich zveřejnění bez jakýchkoliv podmínek.
7. 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.
8. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží jeden a nájemce jeden.
9. Tato smlouva ukončuje platnost všech předchozích smluv na pronájem předmětu nájmu specifikovaného v č. 1 smlouvy.

Příloha: plánec vymezující předmět nájmu

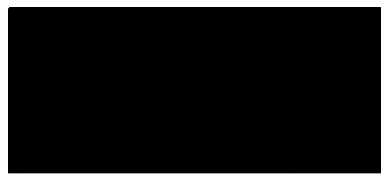
V Praze-Klánovicích dne 28. 7. 2022

Pronajímatel:

Nájemce:



MUDr. Jiří Bek
Městská část Praha-Klánovice



Tomáš Křížek