

Smlouva o nájmu nemovité věci
č.j.:/2015/SMP14/1070
uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2201 a následujícího
zákona č. 89/2012 Sb., zákon Občanský zákoník, v platném znění, takto:

1. Účastníci

- 1.1. **Městská část Praha 14**, se sídlem Bratří Venclíků 1073, 198 00 Praha 9, identifikační číslo 00231312, zastoupená obchodní společností **Správa majetku Praha 14, a.s.** se sídlem Metujská 907, 198 00 Praha 9, identifikační číslo 25622684, zastoupená ředitelem panem Vladimírem Mitášem dále jen „pronajímatel“
- 1.2. **HOCHER, s.r.o.**, se sídlem Tálínská 1312, 198 00 Praha 9 - Kyje, identifikační číslo 24782939, zastoupená jednatelem paní Erikou Hochmanovou společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 173855 dále jen „nájemce“

2. Preambule

- 2.1. Pronajímateli je Statutem hlavního města Prahy svěřen majetek ve výlučném vlastnictví hlavního města Prahy, nacházející se na území Městské části Praha 14, mimo jiné i pozemek parcelní č. 946/2 o výměře 267 m², jehož součástí je objekt číslo popisné 1312 v ulici Tálínská a přilehlý pozemek parcelní č. 946/1 o výměře 2903 m², zapsané u Katastrálního úřadu Praha-město pro katastrální území Kyje na listu vlastnickém č. 1686 (dále jen „objekt“).
- 2.2. Pronajímatel pověřil správou pronajímaného majetku obchodní společnost Správa majetku Praha 14, a.s. se sídlem Metujská ul. 907, 198 00 Praha 9, identifikační číslo 25622684, mandátní smlouvou č.j. 1/2012/SMP14 ze dne 14.11.2012 a mandátní smlouvou č.j. 2/2012/SMP14 ze dne 14.11.2012.

3. Předmět nájmu

- 3.1. Pronajímatel přenechává nemovitou věc, a to objekt č.p. 1312, ul. Tálínská, Praha 9 – Kyje o celkové výměře podlahové plochy 311,17 m² v 1. nadzemním podlaží za účelem provozování restauračního zařízení včetně příslušenství, k pořádání přednášek, schůzí, školení a obdobné činnosti, s provozní dobou do 23.00 hod. pondělí až čtvrtek a neděle a do 24.00 hod. pátek a sobota a část funkčně souvisejícího pozemku parc. č. 946/1 v rozsahu 39 m² za účelem rozšíření hostinské činnosti pro venkovního občerstvení s provozní dobou do 22:00 hodin, k dočasnému užívání (nájmu) nájemci za účelem provozování jeho činnosti uvedené v zakladatelském dokumentu v této nemovité věci, která bude pak sloužit převážně činnosti nájemce (dále jen „nemovitá věc“), a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné. Přístup do nemovité věci je z ul. Tálínská č. p. 1312 hlavním vstupem do restaurace nebo bočním vstupem do zázemí restaurace.
- 3.2. Účelem nájmu je hostinská činnost v pronajaté nemovité věci, již výše specifikované.

- 3.3. Nájemce nemá právo v pronajaté nemovité věci provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změnila jen nepodstatně.

4. Doba trvání nájmu

- 4.1. Pronajímatel přenechává nájemci nemovitou věc na dobu určitou, počínaje dnem 1.8.2015 do 31.12.2015. V období trvání nájmu může dojít mezi stranami k jednání o prodeji předmětu nájmu.
- 4.2. S ohledem na to, že uzavření této nájemní smlouvy navazuje na předcházející nájemní smlouvu ze dne 31.8.2012 včetně dodatku č. 1 ze dne 19.5.2014, jejíž platnost skončila dne 31.7.2015, se účastníci dohodli na tom, že nemovitá věc nebude nájemci předána, když jí ke dni podpisu této smlouvy nájemce užívá.
- 4.3. Obě smluvní strany konstatují, že je jim znám současný stav předmětu nájmu a akceptují jej.

5. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

- 5.1. Výše nájemného byla sjednána v pevné částce 1.141,04 Kč (slovy tisícstočtyřicetjedna koruna česká a čtyři haléře) za jeden m²/rok za podlahovou plochu objektu a 173,53 Kč (slovy stosedmdesát tři korun českých a padesát tři haléřů) za část přilehlého pozemku. Nájemné je nájemce povinen platit předem na každý měsíc nejpozději do 25. (dvacátého pátého) dne předcházejícího měsíce na účet vedený u PPF banky, a.s., Evropská 2690/17, Praha 6, číslo účtu 49023-9800050998/6000 variabilní symbol: 1312401. První platbu za období měsíce srpna 2015 se nájemce zavazuje uhradit v termínu do 25.8.2015 současně s nájemným za měsíc září 2015.
- 5.2. Nájemce je povinen uzavřít smlouvu o odběru na všechna spotřebovaná média a služby potřebné k užívání nemovité věci, zejména za dodávky tepla, teplé vody, elektrické energie, dodávku vody a odvádění odpadních vod, odvoz a likvidaci komunálního odpadu, dle skutečných stavů zjišťovaných měřidly. Tyto úhrady hradí nájemce svým jménem ve výši fakturované příslušným dodavatelem.
- 5.3. Bude-li nájemce v prodlení s placením částek sjednaných touto smlouvou, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

6. Práva a povinnosti účastníků

- 6.1. Pronajímatel je povinen:
- 6.1.1. přenechat nemovitou věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
 - 6.1.2. udržovat nemovitou věc v takovém stavu, aby mohla sloužit k tomu užívání, pro který byla pronajata
 - 6.1.3. zajistit nájemci nerušené užívání nemovité věci po dobu nájmu
 - 6.1.4. provádět nezbytné opravy nemovité věci
 - 6.1.5. sjednat k nemovité věci živelní pojištění

- 6.2. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy účastníci věděli a které nebrání užívání nemovité věci. Pronajímatel dále neodpovídá nájemci za případnou škodu, způsobenou třetími osobami (např. přerušení dodávky elektrické energie, vody, či tepla jejich dodavateli) a vyšší mocí.
- 6.3. Nájemce je povinen:
- 6.3.1. užívat nemovitou věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy,
 - 6.3.2. umožnit bezúplatné využívání 1 místnosti pro potřeby rybářského svazu. Nesplnění této povinnosti bude podnětem k vypovězení nájemní smlouvy.
 - 6.3.3. provozovat volejbalové hřiště o výměře 264 m², které pro místní občany vybudoval na části pozemku parc. č. 946/1 pronajímatel. Nájemce je povinen dodržovat stanovený režim provozu hřiště a zajišťovat otevírání a zavírání vstupní branky denně v době od 10:00 do 20:00 hodin. Dále se nájemce zavazuje provádět základní údržbu volejbalového kurtu podle pokynů SIBERA systém.
 - 6.3.4. provádět běžnou údržbu a opravy nemovité věci včetně zajištění zachování pořádku a úklidu nemovité věci specifikované v čl. 3. odst. 3.1.
 - 6.3.5. provádět revize vyhrazených technických zařízení, nainstalovaných nájemcem,
 - 6.3.6. oznámit pronajímateli, že nemovitá věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání nemovité věci zjistit mohl,
 - 6.3.7. ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu nemovité věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání nemovité věci,
 - 6.3.8. oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, nejméně však 48 hodin předem, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku nemovité věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby nemovité věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného,
 - 6.3.9. předložit pronajímateli kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu a toto pojištění udržovat po celou dobu trvání nájmu v platnosti,
 - 6.3.10. dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování věci nemovité a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány
 - 6.3.11. zajišťovat na svůj náklad úklid chodníku a přilehlého pozemku bezprostředně souvisejícího s předmětem nájmu, povinný rozsah úklidu je specifikován zákresem v příloze č. 2
 - 6.3.12. hradit veškeré poplatky související s provozováním nájmu věci nemovité
 - 6.3.13. umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu věci nemovité
- 6.4. Účastníci sjednali pro zajištění komunikace ve všech záležitostech smlouvy následující kontaktní osoby:
- 6.4.1. kontaktní osoba pronajímatele: paní Eva Sítařová – referentka nebytových prostor, tel.: 281021477, pan Karel Nývlt – technik, tel.: 281021463, 721528510
 - 6.4.2. kontaktní osoba nájemce: paní Erika Hochmanová, tel.: 722564352.

- 6.4.3. e-mailová korespondence se považuje za doručenou, je-li na ní do dvou pracovních dnů druhou stranou reagováno e-mailovou odpovědí, v případě, že k tomuto nedojde, musí být zaslána doporučeně či předána osobně
- 6.5. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na nemovité věci včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
- 6.6. Nájemce je oprávněn:
- 6.6.1. oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu nemovité věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může nemovitou věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 6.6.2. trvá-li oprava vzhledem k době nájmu déle než jeden měsíc nebo ztěžuje-li oprava užívání nemovité věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu
- 6.6.3. v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám,
- 6.6.4. nájemce má právo provést změnu na věci nemovité **jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele**, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou nemovité věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v pronajaté nemovité věci jakékoliv stavební úpravy. Provede-li však nájemce změnu nemovité věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen ji uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele nemovitou věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby, a požadovat veškeré náklady vynaložené na uvedení nemovité věci do původního stavu.

7. Podnájem

- 7.1. Pronajímatel uděluje nájemci předběžný souhlas se zřízením užívacího práva k věci nemovité třetí osobě.
- 7.2. Umožní-li nájemce užívat nemovitou věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby nemovitou věc užíval sám.

8. Skončení nájmu

- 8.1. Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku 4. této smlouvy nebo může být ukončen dohodou účastníků.
- 8.2. Při odevzdání nemovité věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do nemovité věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata nemovité věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jejich užívání.
- 8.3. Zanikne-li věc nemovitá během doby nájmu, nájem skončí.

- 8.4. Zanikne-li věc nemovitá během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 8.5. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhému účastníkovi. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhému účastníkovi.
- 8.6. Nájemce může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
- 8.7. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ustanovení § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
- 8.8. Nájemce je povinen odevzdat nemovitou věc pronajímateli v den, kdy nájem končí. Nemovitá věc je odevzdána, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do věci nemovité a v jejím užívání.
- 8.9. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu nemovitou věc odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem, tedy zejména pokud
- 8.9.1. nezaplatil-li nájemné za dobu alespoň tří měsíců,
 - 8.9.2. poškozuje-li nemovitou věc závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - 8.9.3. způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v objektu bydlí nebo v něm užívají nebytové prostory,
- 8.10. Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručení výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.
- 8.11. Vypovídaný účastník má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídaný účastník námitky včas, ale vypovídající účastník do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídaný účastník právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
- 8.12. Nájemce je povinen odevzdat nemovitou věc ve stavu, v jakém ji převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
- 8.13. Nájemce je povinen odstranit na nemovité věci změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, a uvést nemovitou věc do původního stavu, nedohodnou-li se účastníci jinak.
- 8.14. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození věci nemovité, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
- 8.15. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce věc nemovitou pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli nemovitou věc skutečně odevzdá. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1% z posledně stanovené měsíční platby za nájem za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu.

- 8.16. Zůstane-li ve věci nemovité věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
- 8.17. Vyklidí-li nájemce nemovitou věc v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

9. Firemní štít

- 9.1. Pronajímatel uděluje nájemci předběžný souhlas, aby opatřil nemovitou věc v přiměřeném rozsahu štítem, návěstím či podobným znamením (dále jen „štít“); provedení štítu podléhá písemnému schválení pronajímatele. Současný stav je pronajímateli znám a akceptuje jej.
- 9.2. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškerá znamení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro případ porušení této nájemcovy povinnosti sjednávají účastníci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s odstraněním štítu.

10. Převod nájmu nemovité věci

- 10.1. Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem své činnosti, již bude nemovitá věc specifikovaná v čl. 3. odst. 3.1. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

11. Závěrečná ustanovení

- 11.1. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní, že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, porozuměli mu, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.
- 11.2. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky a účinnosti dnem 1.8.2015.
- 11.3. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
- 11.4. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků.
- 11.5. Účastníci výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES), vedené Městskou částí Praha 14, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy, datum jejího uzavření, dobu účinnosti od/do a dále vlastní text smlouvy. Účastníci prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu občanského zákoníku a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 11.6. Tato smlouva je uzavřena v pěti vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce, dvě vyhotovení Správa majetku Praha 14, a.s. a dvě vyhotovení Městská část Praha 14.

V Praze dne:

za pronajímatele:

za nájemce:

.....
Vladimír Mitáš
ředitel SMP-14, a.s.

.....
Erika Hochmanová
jednatelka HOCHER, s.r.o.

Příloha č. 1) platební kalendář

č. 2) situační plánek nemovité věci včetně specifikace rozsahu úklidu pozemku

č. 3) usnesení Rady m. č. Praha 14