

N Á J E M N Í S M L O U V A

č. 2017/OSM/ /ONAP

Městská část Praha 9, se sídlem Sokolovská 14/324, PSČ 180 49
IČ 00063894, DIČ CZ00063894,
zastoupená starostou Ing. Janem Jarolímem,
dále jen „pronajímatel“

a

HS Food-services, s.r.o.
Praha 9 – Prosek, Jablonecká 712, PSČ 190 00
IČ 26195411
zastoupená jednatelem Bc. Hedvikou Šenkýřovou
dále jen „nájemce“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle příslušných ustanovení zákona č.89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, tuto nájemní smlouvu.

I.

P ř e d m ě t n á j m u

1.1. Městská část vykonává práva vlastníka na základě zákona č. 131/ 2000 Sb., o hlavním městě Praze a vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. hl. města Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, když je jí svěřena správa nemovitostí ve vlastnictví obce, tj. hlavního města Prahy, a to pozemek parc. č. 640/69, v k.ú. Prosek zapsaného na listu vlastnictví č. 527 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jako „nemovitost“).

1.2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu část pozemku parc. č. 640/69 o výměře 28 m² v k.ú. Prosek specifikovaný v příloze č. 1 (předmět nájmu) a nájemce tento pozemek přijímá.

II.

Ú ě e l n á j m u

2.1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 1.2. za účelem provozování restaurační předzahrádky.

2.2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu. Nájemce prohlašuje, že je se stavem předmětu nájmu podrobně obeznámen. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je ke dni uzavření této smlouvy ve stavu způsobilém k užívání pro sjednanému účelu, a že nemá jakékoliv faktické vady, které by bránily nebo ztěžovaly jeho užívání pro tento účel.

2.3. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu a zavazuje se za jeho užívání hradit sjednané nájemné.

III.

D o b a n á j m u

3.1. Nájemní smlouva nabývá účinnosti dne 15.5.2017.

3.2. Smlouvu je možné ukončit pouze způsobem a za podmínek v této smlouvě výslovně stanovených. Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že jakékoliv jiné ustanovení NOZ obsahující práva nájemce či důvody pro nájemce k ukončení této smlouvy (ať již ukončení výpovědí, odstoupením či jinak) se pro účely smlouvy nepoužije.

3.3. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Smluvní vztah zaniká výpovědí i bez uvedení důvodů nebo dohodou smluvních stran. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem následujícím po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

3.4. V případě, že nájemce užívá pronajatý pozemek v rozporu s touto smlouvou, zejména nedodrží účel nájmu, je v prodlení delším jak 30 dnů s placením sjednaného nájemného a s plněním spojeným s nájmem, či pronajímá pozemek dalším osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, porušuje dobré mravy, veřejný pořádek nebo práva osob užívajících okolní nemovitosti, smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo ukončit tuto nájemní smlouvu výpovědí s 1 měsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena. Ve stejné lhůtě je pronajímatel oprávněn vypovědět nájemní smlouvu v případě, že nemovitost, v níž se předmět nájmu nachází, má být odstraněna, anebo využívána tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu.

IV.

N á j e m n é

4.1. Nájemné za pronajatý pozemek bylo stanoveno výslovnou dohodou smluvních stran v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, a činí bez DPH a služeb :

plocha pozemku	roční nájemné
v m²	v Kč bez DPH
28	18.600,-

Roční nájemné činí 18.600 Kč bez DPH, celkem dle aktuální sazby DPH činí 22.506 Kč.

Nájemné za 1. čtvrtletí každého kalendářního roku činí 900 Kč bez DPH.

Nájemné za 2. čtvrtletí každého kalendářního roku činí 8.400 Kč bez DPH.

Nájemné za 3. čtvrtletí každého kalendářního roku činí 8.400 Kč bez DPH.

Nájemné za 4. čtvrtletí každého kalendářního roku činí 900 Kč bez DPH.

4.3. Nájemné je splatné **čtvrtletně**, a to vždy do 15.3., 15.6., 15.9. a 15.12. příslušného kalendářního roku na účet pronajímatele č., vedený u České spořitelny, a.s. Praha 9, var. symbol

4.4. Pro účely této smlouvy se za den úhrady považuje připsání sjednané ceny nájmu na účet pronajímatele.

4.5. První nájemné za část 2. čtvrtletí roku 2017 ve výši 4.200 Kč bez DPH je nájemce povinen uhradit nejpozději do 15.6.2017.

4.6. Smluvní strany shodně konstatují, že platby za bezesmluvní užívání předmětu nájmu za období od 1.1.2016 do 15.5.2017 ve výši 18.600 Kč bez DPH za rok 2016 a 5.100 Kč bez DPH za rok 2017 jsou splatné do 15.9.2017 (nájemné za rok 2016) a do 15.12.2017 (nájemné za období od 1.1.2017 do 15.5.2017).

4.7. Nesplnění povinnosti platit nájemné a úhrady za plnění spojené s nájmem řádně a včas je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,1 % (jedno promile) z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

4.8. Smluvní strany se výslovně dohodly, že ustanovení §§ 1971 a 1972 NOZ se pro účely této smlouvy výslovně vylučují.

4.9. Za den zdanitelného plnění dle zákona č. 235/2004 Sb., zákona o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen zákon o DPH), v souladu s odst. 4.3. tohoto článku, se pro účely této smlouvy považuje den, kdy má být platba připsána na účet pronajímatele, tzn. každý 15. den kalendářního měsíce příslušného roku, za který je placeno.

4.10. Nájem nemovité věci bude zatížen ve smyslu § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004Sb., o dani z přidané hodnoty platnou sazbou daně.

V. Z á v a z k o v á č á s t

5.1. Nájemce je povinen pozemek vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu. Je povinen zabezpečovat běžné opravy a údržbu pronajatého pozemku, udržovat pozemek v pořádku a čistotě.

5.2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět úpravy pronajatého pozemku, které vyžadují stavební povolení, či podléhají ohlášení stavebnímu úřadu. Náklady na úpravu pozemku nese nájemce a zhodnotí-li nájemce touto úpravou předmět nájmu, souhlasí s tím, že ke dni skončení nájmu nemá právo na vyrovnání tohoto zhodnocení bez ohledu na to, jakým způsobem byl nájemní vztah ukončen.

5.3. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které vzniknou v souvislosti s užíváním přenechaného pozemku. Nájemce odpovídá pronajímateli též za škodu, způsobenou na pronajatém majetku dalšími osobami, vyskytujícími se na pronajatém pozemku.

5.4. Nájemce může přenechat pronajatý pozemek nebo jeho část do podnájmu jiné osobě pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

5.5. Pronajímatel neodpovídá za škody, které vzniknou v pronajatých prostorách na majetku a věcech vnesených nájemcem nebo dalšími osobami. Nájemce se zavazuje uzavřít na své náklady pojištění, které by pokrylo škody způsobené v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a škod na majetku.

5.6. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly dodržování i dalších povinností nájemce. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit.

VI. Z á v ě r e č n á u s t a n o v e n í

6.1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí NOZ.

6.2. Nájemce prohlašuje, že při jednání o uzavření této Smlouvy mu byly sděleny všechny pro něj relevantní skutkové a právní okolnosti k posouzení možnosti uzavřít tuto smlouvu a další související

smlouvy dle § 1728 NOZ a že neočekává ani nepožaduje od Pronajímatele žádné další informace v této věci.

6.3. Nájemce podpisem této smlouvy přebírá na sebe nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 NOZ. Smluvní strany se tímto vzdávají práva odstoupit od této smlouvy dle příslušných ustanovení NOZ (tj. zejména se nepoužijí ustanovení § 1977-1979, 2002-2005).

6.4. Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy. Ustanovení § 1799, § 1800 NOZ se z tohoto důvodu na práva a povinnosti dle této smlouvy neuplatní.

6.5. Následující ustanovení OZ se neuplatní na práva a povinnosti dle této Smlouvy: § 1805 odst. 2, §1971, § 2208, § 2210 odst. 3, § 2218, 2219/2, § 2223 a § 2233(2), § 2285, § 2287, § 2308-2311.

6.6 Pro účely doručování písemností mezi stranami se namísto § 573 NOZ uplatní následující pravidla:

Doručováno bude na adresu stran uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se písemnost považuje za doručenou i v případě, že si adresát písemnost ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla připravena k vyzvednutí, nevyzvedne. Doručující orgán po marném uplynutí této lhůty vhodí písemnost do schránky. Písemnost se v takovém případě považuje za doručenou desátým dnem úložní doby.

6.7. Pokud bude jedna strana dlužit druhé více dluhů, pak bude jakékoliv plnění vždy započteno nejprve na úhradu dluhů v tomto pořadí:

- a) nájemné
- b) úhrada za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu
- c) příslušenství
- d) ostatní závazky

a to vždy na ten závazek v tom kterém pořadí, který je dříve splatný, a to bez ohledu na to, které závazky byly upomenuty a které nikoliv.

6.8. Strany vylučují ve vztahu k pohledávkám vzniklým z této smlouvy aplikaci § 1987 odst. 2 občanského zákoníku a souhlasí s tím, že i nejistá nebo neurčitá pohledávka je způsobilá k započtení.

6.9. Pro vyloučení pochybností se ujednává, že ke splnění peněžitého dluhu podle této smlouvy nelze použít směnku.

6.10. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 NOZ.

6.11. Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.

6.12. Odpověď strany této smlouvy, podle § 1740 odst. 3 NOZ, s dodatkem nebo odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky. To platí i na proces uzavírání dodatků k této smlouvě.

6.13. Strany se dohodly, že kromě případů upravených v § 2913 odst. 2 NOZ zproští škůdce povinnosti k náhradě škody také mimořádná, nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá

nezávisle na jeho vůli v době, kdy byl škůdce v prodlení s plněním smluvních povinností, avšak pouze od okamžiku vzniku takové překážky.

6.14. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě. To neplatí při úpravě nájemného v důsledku inflace či změny sazby daně z přidané hodnoty.

6.15. Účastníci této smlouvy berou na vědomí, že Městská část Praha 9 zařadí text Nájemní smlouvy do elektronické databáze smluv a do registru smluv zřízeného zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany prohlašují, že nic z obsahu této Nájemní smlouvy nepovažují za důvěrné ani za obchodní tajemství.

6.16. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Pravost a původnost své vůle potvrzují smluvní strany podpisem.

6.17. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel 3 vyhotovení a nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran.

V Praze dne

V Praze dne

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Ing. Jan Jarolím
starosta MČ Praha 9

.....
Bc. Hedvika Šenkýřová
HS Food-services, s.r.o.

Příloha č. 1:
mapa