

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Městská část Praha-Újezd,

se sídlem Kateřinské nám. 465/1, 149 00 Praha 4 – Újezd u Průhonic
IČO: 00241784

zastoupená Václavem Drahorádem, starostou,
bankovní spojení: č. ú. 159147397/0300, vedený u ČSOB a.s.,

(dále jen „Pronajímatel“)

a

JIBAR s.r.o.

se sídlem Kateřinské nám. 465/1, 149 00 Praha 4 – Újezd u Průhonic
IČO: 173 42 881

zastoupená Bc. Jindřichem Barákem

(dále jen „Nájemce“)

(dále jen „Smluvní strany“)

uzavírají v souladu s ustanovením § 1785 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „Občanský zákoník“), tuto smlouvu (dále jen „Smlouva“):

Úřad městské části Praha - Újezd	
Došlo dne: 11. 12. 2023 C. 2013	Počet listů: 4
Zpracovatel: M. Nováková / EHO	Počet příloh: 0

1. POSTAVENÍ A ÚMYSL SMLUVNÍCH STRAN

- 1.1. Smluvními stranami jako vyhledovatel veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku na provozovatele pekárny, kavárny, cukrárny nebo pizzerie v nebytovém prostoru v budově CATHA II v ulici Pastevců (dále jen „Veřejná soutěž“) vystupující v pozici Pronajímatele dle soutěžních podmínek Veřejné soutěže (dále jen „Soutěžní podmínky“) a zájemce, jehož nabídka byla ve veřejné soutěži vybrána jako nejvýhodnější, v pozici Nájemce.
- 1.2. Pronajímatel má ve svěřené správě jednotku č. 102 - nebytový prostor v budově CATHA II v ulici Formanská 675, který je součástí pozemku parc. č. 214/469 v k. ú. Újezd u Průhonic pro Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
- 1.3. Nájemce má pronajmutí prostor v přízemí výše specifikované budovy o výměře cca 151,1 m² jehož součástí je zázemí a technická místnost (dále jen „Provozovna“), kde zřídil provozovnu pekárny, kavárny, cukrárny nebo pizzerie. S tímto záměrem Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. Předmětem této Smlouvy je závazek Smluvních stran uzavření smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.
- 2.2. Nájemce na základě Smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 23. 2. 2022 zajistil kompletní vybavení prostoru a Provozovna je po technické i právní stránce způsobilá k provozování.

3. NÁJEMNÉ

- 3.1. Smluvní strany se dohodly na nájemném ve výši 5.000 Kč měsíčně, platné do 31. 3. 2025 od uzavření Nájemní smlouvy, následně od 1. 4. 2025 se nájemné zvyšuje na 8.000 Kč za každý kalendářní měsíc. Nájemné nebude navyšováno o meziroční inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem pro uplynulý rok.

- 3.2. Veškeré spotřebované energie budou hrazeny Nájemcem formou měsíčních záloh, a to ve výši 20.000 Kč, které budou vyúčtovány za kalendářní rok, nejpozději do šestého měsíce následujícího kalendářního roku.
- 3.3. Nájemné za užívání prostoru činí 5.000 Kč měsíčně a zálohy na spotřebované energie a služby činí 20.000 Kč měsíčně. Celkem 25.000 Kč měsíčně.
Platba je splatná nejpozději do 15. dne daného měsíce, a to bankovním převodem na účet MČ, č. ú. 159147397/0300.
V rámci ročního zúčtování spotřebované energie budou započítány veškeré zálohy, a to od 1.4.2023.

4. VYBAVENOST PROSTORU

- 4.1. Nájemce zajistil na vlastní náklady provedení kompletního vybavení v Provozovně v potřebném rozsahu tak, aby byla provozovna způsobilá k obvyklému provozu, a aby vybavení korespondovalo s předloženou nabídkou.
- 4.2. Nájemce se tímto vzdává nároku na jakékoli další vypořádání s Pronajímatelem týkající se nadstandardního vybavení prostoru při dokončovacích pracích při výstavbě jako technického zhodnocení prostoru.

5. DALŠÍ ZÁVAZKY SMLUVNÍCH STRAN

- 5.1. Smluvní strany sjednávají, že Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn postoupit svá práva a zajistit převzetí povinností vyplývajících ze Smlouvy na jakoukoli třetí osobu.
- 5.2. Bude-li v souvislosti se Smlouvou provedeno Nájemcem jakékoli technické zhodnocení Provozovny jiné než Vybavenost prostoru ke dni uzavření Nájemní smlouvy, jdou veškeré náklady za Nájemcem.
- 5.3. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že bez písemného souhlasu Pronajímatele Nájemce nepostoupí ani nepřevéde svá práva a povinnosti ze Smlouvy zcela ani zčásti, ani nepřislíbí podnájem celé či části Provozovny. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby s účinky ke dni doručení takové výpovědi.
- 5.4. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není oprávněn převést svá práva a povinnosti ze Smlouvy ani (i) formou přeměny společnosti ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů a/nebo (ii) formou prodeje závodu nebo jeho části. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby s účinky doručení ke dni takové výpovědi.
- 5.5. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele neuzavře koncesionářskou, licenční ani obdobnou smlouvu na základě, které by práva a povinnosti Nájemce ze Smlouvy, byť jen částečně přešly na třetí osobu. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby s účinky ke dni doručení takové výpovědi.

6. DORUČOVÁNÍ

- 6.1. Smluvní strany sjednávají, že si budou doručovat veškeré písemnosti týkající se Smlouvy nebo v souvislosti s ní na jejich adresu uvedenou v záhlaví Smlouvy, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak, a to výlučně prostřednictvím provozovatele poštovní licence, datovou schránkou, osobně oproti podpisu příjemce zásilky, případně emailovou zprávou. Veškeré písemnosti zasílané Smluvním stranám podle Smlouvy a v souvislosti s ní se doručují na adresy uvedené v záhlaví Smlouvy, neoznámí-li Smluvní strany písemně jinou doručovací adresu.

7. VZNIK A ZMĚNY SMLOUVY

- 7.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. Nedojde-li k podpisu Smlouvy oběma Smluvními stranami současně, musí později podepisující strana informovat dříve podepisující stranu o svém podepsání Smlouvy, a to v čase a způsobem zohledňujícími oprávněné zájmy dříve podepisující strany.

8. TRVÁNÍ A UKONČENÍ SMLOUVY

- 8.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu 10 let ode dne účinnosti Nájemní smlouvy s opčním právem na dalších 5 let.
- 8.2. Účinnost této Smlouvy může být ukončena pouze způsoby uvedenými v této Smlouvě a dále těmito způsoby:
- 8.2.1. písemnou dohodou Smluvních stran, přičemž účinnost Smlouvy v takovém případě zanikne ke dni určenému v písemné dohodě;
- 8.2.2. odstoupením Pronajímatele od Smlouvy; Smlouva v tomto případě pozbývá účinnosti den následující po dni, kdy bylo oznámení o odstoupení Nájemci doručeno, a to vždy s účinky ex nunc;
- 8.2.3. zánikem Smluvní strany bez právního nástupce;
- 8.3. Vybavení Provozovny ve vlastnictví nájemce bude po ukončení nájemní smlouvy vyklizeno.

9. ŘEŠENÍ SPORŮ

- 9.1. Smluvní strany se zavazují, že veškeré spory vyplývající z realizace, výkladu nebo ukončení této Smlouvy či spory z jakéhokoliv závazkového vztahu touto Smlouvou založeného a/nebo z ní vyplývajícího (dále jen „**Spor**“) se pokusí řešit smírnou cestou. Rozhodčí řízení.

10. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 10.1. Smluvní strany konstatují, že nebytový prostor – jednotka č. 102 byla nájemci řádně předána předávacím protokolem č. j. 00076/2023, včetně seznamu klíčů a stavu jednotlivých měřidel ke dni předání, následně na základě předávacího protokolu č. j. 00076/2023/1 nájemce obdržel 1 klíč a 2 čipy od vstupu do domu č. p. 675 ulice Formanská, vchod B. Předávací protokoly jsou součástí této smlouvy.
- 10.2. Smluvní strany pro vyloučení všech pochybností sjednávají, že na Smlouvu ani na Nájemní smlouvu nelze aplikovat ustanovení § 2051, § 2210 odst. 2 a 3, § 2212, § 2218, § 2219 odst. 2, § 2220, § 2223, § 2226 odst. 2, § 2247 odst. 2, § 2251 odst. 2, § 2253, § 2304 odst. 2, § 2314, § 2315 Občanského zákoníku.
- 10.3. Pro případ platného postoupení pohledávky dle Smlouvy či celé Smlouvy Smluvní strany vylučují použití § 1899 Občanského zákoníku.
- 10.4. Smluvní strany sjednávají, že v případě, že některé ustanovení Smlouvy je nebo se stane neplatné/neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení Smlouvy platná/účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné/neúčinné ustanovení Smlouvy ustanovením jiným, platným/účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného/neúčinného a úmyslu obou Smluvních stran v den uzavření Smlouvy. Ukáže-li se některé ustanovení Smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně dle § 576 Občanského zákoníku.
- 10.5. Smlouva je závazná i pro případné právní nástupce obou Smluvních stran.

- 10.6. Pro vyloučení pochybností Nájemce výslovně potvrzuje, že je podnikatelem, uzavírá Smlouvu při svém podnikání, a na tuto Smlouvu se tudíž neuplatní ustanovení § 1793 Občanského zákoníku (neúměrné zkrácení) ani § 1796 Občanského zákoníku (lichva).
- 10.7. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají a konstatují, že žádný závazek ze Smlouvy není fixním závazkem dle § 1980 Občanského zákoníku.
- 10.8. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom.
- 10.9. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy výslovně prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetli, jejímu obsahu rozumí a souhlasí se všemi jejími ustanoveními, což stvrzují svými zdola připojenými vlastnoručními podpisy, resp. podpisy svých oprávněných zástupců.
- 10.10. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá povinnosti jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv v platném znění. Smluvní strany dále berou na vědomí, že tato Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Dále platí, že nebude-li Smlouva uveřejněna ani do tří měsíců od jejího uzavření, bude od počátku zrušena. Tato Smlouva bude uveřejněna bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření. Uveřejní ji Pronajímatel.
- 10.11. Nájemce bere na vědomí, že Městská část Praha-Újezd je povinna na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a souhlasí s tím, aby veškeré informace v této Smlouvě obsažené, s výjimkou osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám, pokud si je vyžádají a též prohlašuje, že nic z obsahu této Smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství a souhlasí se zařazením textu této Smlouvy do veřejně volně přístupné elektronické databáze smluv Městské části Praha-Újezd, včetně případných příloh.
- 10.12. Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha-Újezd. Uzavření této smlouvy bylo schváleno rozhodnutím Zastupitelstva městské části Praha-Újezd, a to usnesením č. 06/14/2023 ze zápisu č. 14/2023 ze dne 22. 11. 2023, a rovněž byly splněny veškeré ostatní zákonné náležitosti pro platnost tohoto právního jednání.

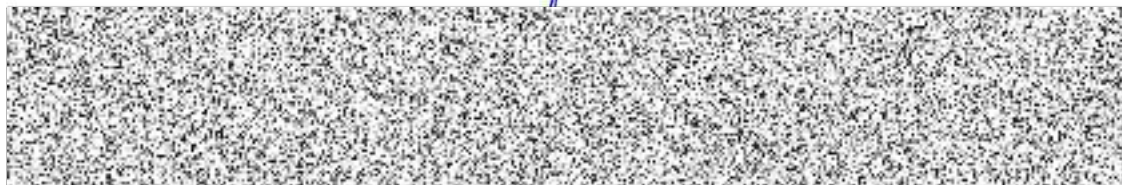
11. 12. 2023

V Praze, dne: _____

V Praze, dne: 11. 12. 2023

Pronajímatel

Nájemce



Václav Drahorád, starosta

Bc. Jindřich Barák

MČ Praha-Újezd

