

Městská část Praha - Kunratice

a

Levico spol. s r. o.

NÁJEMNÍ SMLOUVA

TATO NÁJEMNÍ SMLOUVA BYLA UZAVŘENA DLE USTANOVENÍ § 2201 A NÁSL. ZÁKONA Č. 89/2012 SB., OBČANSKÝ ZÁKONÍK, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH ZMĚN A DOPLŇKŮ, NÍŽE UVEDENÉHO DNE, MĚSÍCE A ROKU MEZI: VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

1. Městskou částí Praha – Kunratice

pod adresou Úřadu MČ K Libuši 7, 148 23 Praha 4- Kunratice

IČO: 002 31 134

zastoupena starostkou Ing. Lenkou Alinčovou

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.; pob. Budějovická 1912, Praha 4

č. účtu

Ident. ekonomického subjektu: ČSÚ čj. 157/04-3120 z 15. 3. 2004

na straně jedné (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. Levico spol. s r. o.

se sídlem Dobrovolného 563/22, Černý Most, 198 00, Praha 9

IČO: 028 23 101

Zastoupena Ing. Milanem Horáčkem, jednatelem

č. účtu:

právní forma: společnost s ručením omezeným

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 223687

na straně druhé (dále jen „**Nájemce**“)

(dále společně označovány jako „**Smluvní strany**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

- (A)** Pronajímatel je městskou částí Hlavního města Prahy a v souladu se zákonem č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí a v souladu se Statutem Hlavního města Prahy byl Pronajímateli svěřen majetek, a to pozemek parc. č. 1895/1 o výměře 996 m², způsob využití: manipulační plocha, druh pozemku: ostatní plocha. v k.ú. Kunratice, zapsáno v katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 1812, pro obec Praha, katastrální území Kunratice. LV dokladující vlastnické vztahy k pozemku parc. č. 1895/1 v k.ú. Kunratice je nedílnou součástí této smlouvy jako její Příloha č. 1. Pronajímatel prohlašuje, že při nakládání se svěřeným majetkem vykonává všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhoduje o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu a prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto smlouvu s Nájemcem.
- (B)** Nájemce je právnickou osobou, plně svéprávnou a má zájem na pronájmu části pozemku parc. č. 1895/1 o výměře 820 m², když tato část pozemku je vyspecifikována v Příloze č. 2 této smlouvy. Předmětná část pozemku parc. č. 1895/1 je pro účely této smlouvy označena dále jen jako „**Pozemek**“. Záměr Pronajímatele pronajmout Pozemek zveřejněný dle zákona o hlavním městě Praze tvoří nedílnou součást této

smlouvy jako její Příloha č. 3. Nabídka Nájemce reagující na zveřejněný záměr včetně dokladů požadovaných Pronajímatelem tvoří Přílohu č. 4 této smlouvy;

- (C) Smluvní strany se vzhledem k výše uvedenému dohodly na uzavření této smlouvy, jakož i na stanovení podmínek trvání této smlouvy a dalších ujednáních týkajících se nájmu Pozemku.

BYLO DOHODNUTO NÁSLEDUJÍCÍ:

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1.** Předmětem této smlouvy je závazek Pronajímatele přenechat Nájemci Pozemek do nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě, závazek Nájemce tento Pozemek do nájmu převzít, užívat jej pouze způsobem uvedeným v této smlouvě a hradit Pronajímateli nájemné dle této smlouvy.
- 1.2.** Pronajímatel prohlašuje, že žádná jiná osoba nemá k Pozemku takové právo, které by rušilo či jakkoli omezovalo Nájemce v užívání Pozemku k účelu sjednanému v této smlouvě, případně že žádná jiná osoba nemá k Pozemku takové právo, které by znemožnilo Nájemci užívání Pozemku k účelu sjednanému v této smlouvě. V případě, že Nájemce zjistí, že má jiná osoba k Pozemku právo, jež by jej rušilo či omezovalo ve výkonu jeho práva dle této smlouvy, či by tento výkon znemožnilo, je Nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit.

2. ÚČEL NÁJMU

- 2.1.** Smluvní strany se dohodly, že Pozemek je Nájemce oprávněn užívat za podmínek stanovených v této smlouvě a v souladu Územním plánem hlavního města Prahy k umístění provozu dočasné samoobslužné bezkontaktní ruční myčky s práškovou technologií (dále jen „**Mycí centrum**“). Přesný popis všech staveb, jejich součástí a příslušenství tvořících Mycí centrum zřízovaných jako stavby dočasné, popis způsobu provozu, otevírací doba, dopravní obsluhy Pozemku, způsob vedení sítí k Pozemku a další podobnosti týkající se Mycího centra jsou obsaženy v Příloze č. 5 této smlouvy.
- 2.2.** Pronajímatel prohlašuje, že je Pozemek ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání dle této smlouvy. V případě, že se ukáže, že Pozemek není ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu, je Nájemce oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit s účinky ke dni doručení odstoupení Pronajímateli. Nájemné již uhrazené dle této smlouvy se v tomto případě nevrací.

3. PODMÍNKY NÁJMU

- 3.1.** Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn Pozemek užívat pouze při dodržení níže uvedených podmínek:
- (i) užívat Pozemek pouze ke sjednanému účelu uvedenému v čl. 2.1. této smlouvy,
 - (ii) Nájemce je povinen Pozemek včetně všech součástí a příslušenství výlučně na vlastní náklady udržovat, provádět veškeré opravy či úpravy tak, aby nedošlo ke znehodnocení či poškození Pozemku či jeho součástí a příslušenství,
 - (iii) Nájemce je povinen Pozemek a jeho okolí, které by mohlo být činností Nájemce jakkoli dotčeno, udržovat výlučně na vlastní náklady v řádném stavu, jedná se zejména o povinnost pravidelného řádného úklidu,
 - (iv) Nájemce je povinen hradit dohodnuté nájemné a další poplatky dle této smlouvy,
 - (v) Nájemce je povinen dodržet všechny další zákonné či touto smlouvou převzaté povinnosti, zejména všechny zákonné povinnosti týkající se provozu Mycího centra Zařízení a reklamy na Zařízení umístěvané;
- 3.2.** Budou-li ze strany Nájemce porušeny výše v článku 3.1. této smlouvy specifikované podmínky a/nebo jakékoli další povinnosti vyplývající z této smlouvy (zejména z článku 4 této smlouvy), je Pronajímatel oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit s účinky ke dni doručení odstoupení Nájemci. Nájemce je v takovém případě povinen vrátit Pronajímateli Pozemek tak, jak je uvedeno v čl. 4.7. a 4.8. této smlouvy.
- 3.3.** Nájemce plně odpovídá za dodržení veškerých právních předpisů vztahujících se k jeho činnosti a odpovídá Pronajímateli za veškeré škody a/nebo náklady, které by byl Pronajímatel nucen vynaložit či které by mu vznikly nedodržením těchto povinností Nájemce.

4. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 4.1.** Pronajímatel je povinen předat Nájemci Pozemek nejpozději ve lhůtě 5ti dnů ode dne podepsání Nájemní smlouvy.
- 4.1.** Pronajímatel je oprávněn kdykoli kontrolovat způsob užívání Pozemku Nájemcem a za tímto účelem je oprávněn na Pozemek vstupovat. Za tímto účelem pak Pronajímatel Nájemce písemně vyrozumí o termínu kontroly způsobu užívání Pozemku, Pronajímatel se zavazuje, že výkonem tohoto svého práva nebude Nájemce zatěžovat nad míru přiměřenou poměrům.
- 4.2.** Nájemce není oprávněn přenechat Pozemek, ať už v celku či z části, do nájmu či jakémukoli jinému způsobu užívání, ať už úplatnému či bezúplatnému, kterémukoli 3. subjektu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 4.3.** Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět na Pozemku jakékoli stavební úpravy či výstavbu podléhající stavebnímu povolení či ohlášení dle příslušných právních předpisů, vyjma staveb tvořících Mycí centrum tak, jak jsou specifikovány v Příloze č. 5 této smlouvy.

- 4.4.** Nájemce je povinen při své činnosti na Pozemku a při jeho užívání dle této smlouvy, počínat si tak, aby nedošlo či nedocházelo k poškození či znehodnocení Pozemku, jakož i k nadměrnému či nepřiměřenému obtěžování či zatěžování vlastníků sousedních pozemků a/nebo staveb a/nebo uživatelů okolních staveb či pozemků a stejně tak je povinen dbát na ochranu dobrého jména Pronajímatele a dodržovat veškeré právní předpisy k jeho činnosti se vztahující. Nájemce je zejména povinen dodržovat všechny předpisy na úseku ochrany životního prostředí a odpadového hospodářství, aby nedošlo k poškození či znehodnocení Pozemku činností Nájemce.
- 4.5.** Nájemce je povinen nahradit Pronajímateli veškeré škody, které by svoji činností či činnostmi jiných právnických či fyzických osob užitých ke své činnosti na základě kteréhokoli právního titulu způsobil Pronajímateli či třetím subjektům, ať už úmyslně či z nedbalosti. V případě, že by z jakéhokoli titulu byl povinen k jakémukoli finančnímu či jinému plnění ve vztahu k takovému třetímu subjektu Pronajímatel, ačkoli porušení právní, smluvní či jiné povinnosti, nedbalost nebo opomenutí nastalo na straně Nájemce či jeho činností, je Nájemce povinen neprodleně k první výzvě Pronajímateli uhradit veškeré takto vynaložené náklady, včetně vzniklé škody.
- 4.6.** Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen plně na vlastní náklady hradit veškeré případné náklady spojené s užíváním, údržbou a vyklizením Pozemku a jejich uvedením do řádného původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemci při vyklizení Pozemku nenáleží náhrada za jakékoli případné zhodnocení (provedené opravy či úpravy) Pozemku, ledaže by mezi Smluvními stranami byla písemně dohoda o jiném.
- 4.7.** Nájemce je povinen ve lhůtě do 60 dnů od dne ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy Pozemek vyklidit a odstranit všechny své věci nacházející se na Pozemku, zejména veškeré stavby tvořící Mycí centrum, zpevněné plochy a další zařízení, součásti a příslušenství zbudované Nájemcem při výstavbě stavby tvořící Mycí centrum. Pokud jde o Nájemcem zbudované přípojky na pronajatém Pozemku (pod jeho povrchem) (elektrické, vodovodní a jiné přípojky atd.), pak tyto budou Nájemcem odstraněny také ve shora uvedené lhůtě. Pokud však Pronajímatel písemně, při ukončení nájemního vztahu, oznámí Nájemci, že si Nájemcem zbudované přípojky či jakékoli jiné podzemní stavby jako součásti/příslušenství Mycího centra hodlá ponechat pro další využití Pozemku, pak v takovém případě Nájemce zbudované přípojky či jakékoli jiné podzemní stavby jako součásti/příslušenství Mycího centra odstraňovat nesmí a je povinen je zde v řádném a provozuschopném stavu ponechat /jsou-li vybudovány. Po dohodě smluvních stran je však zcela vyloučen jakýkoli nárok Nájemce vůči Pronajímateli na úhradu jakékoli zhodnocení Pozemku takovýmito stavbami či na úhradu jakýchkoli provedených investic či vynaložených nákladů na výstavbu Mycího centra.
- 4.8.** Pozemek (vyklizený nebo s ponechanými stavbami tvořícími Mycí centrum dle článku 4.7.) je Nájemce povinen předat zpět v řádném stavu Pronajímateli nejpozději ve lhůtě těchto 60 dnů ode dne skončení nájmu dle této smlouvy. O předání Pozemku Nájemcem Pronajímateli bude vyhotoven předávací protokol podepsaný smluvními stranami nebo jejich oprávněnými zástupci. Nájemci při předání Pozemku nenáleží náhrada za případné zhodnocení Pozemku. V případě prodloužení s předáním nebo vyklizením Pozemku nebo jakékoliv jeho části v řádném stavu /tj. stavu dle této smlouvy/ a včas,

je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2 000 Kč za každý den prodlení, když nárok Pronajímatele na náhradu škody tím není dotčen.

- 4.9.** Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání Pozemku.

5. NÁJEMNÉ, KAUCE

- 5.1.** Smluvní strany se dohodly, že nájemné po vzájemné dohodě činí 22 800 Kč bez DPH měsíčně. První nájemné je splatné ke dni podpisu nájemní smlouvy poslední ze smluvních stran a následně bude hrazeno čtvrtletně. Na povinnost hradit nájemné nemá vliv délka správního řízení vedeného ve věci vydání správního rozhodnutí povolujícího umístění stavby Mycího centra a stejně tak užívání stavby Mycího centra.
- 5.2.** Pronajímatel si vyhrazuje právo výše uvedenou cenu nájmu navýšit o DPH, bude-li k tomu dle právních předpisů povinen.
- 5.3.** Smluvní strany se dále dohodly, že Pronajímatel je oprávněn nájemné jednostranným písemným právním úkonem měnit vždy k 1. 4. každého kalendářního roku, a to o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Zvýšení nájemného a způsob jeho výpočtu bude Nájemci sdělen písemně.
- 5.4.** Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude ze strany Nájemce hrazeno bankovním převodem na účet Pronajímatele vedený u České spořitelny a.s., č. účtu _____, pod VS _____, nájemné je Nájemce povinen hradit ve čtvrtletních platbách dopředu, a to vždy v termínech k 31.12. (na 1Q následujícího kalendářního roku), k 31.3. (na 2Q daného kalendářního roku), k 30.6. (na 3Q daného kalendářního roku), k 30.9. (na 4Q daného kalendářního roku). Nájemné za období od podpisu smlouvy do 30.6.2024 bude uhrazeno do 7 dnů od podpisu této smlouvy.
- 5.5.** Nájemce je povinen ke dni podpisu této smlouvy oběma Smluvními stranami uhradit Pronajímateli dva měsíční nájmy jako kauci (jistotu), tj. 45 600 Kč. Tuto jistotu je Pronajímatel oprávněn použít na úhradu jakýchkoli splatných pohledávek Pronajímatele za Nájemcem vzniklých dle této smlouvy či dle právních předpisů, tj. zejména pohledávky na nájemné, smluvní pokuty a jakékoli vzniklé škody. Nájemce je v případě jakéhokoli čerpání jistoty Pronajímatelem povinen na základě písemné zprávy Pronajímatele povinen jistotu dorovnat /doplatit/ do výše dvou měsíčních nájmuů aktuálně platných ke dni čerpání jistoty Pronajímatelem. V případě porušení této povinnosti Nájemcem je Pronajímatel oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit s účinky ke dni doručení takového odstoupení od smlouvy Nájemci.
- 5.6.** Za den platby se považuje den, ve kterém bylo nájemné či jakákoli jiná platba dle této smlouvy připsána ve prospěch účtu Pronajímatele nebo zapláceno v hotovosti na pokladně MČ Praha - Kunratice.

- 5.7.** Smluvní strany se dohodly, že za každý den prodlení s úhradou nájemného či jeho části nebo s dorovnáním jistoty dle čl. 5.5. této smlouvy je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 0,5 % denně z dlužné částky do dne zaplacení.
- 5.8.** Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu, nejpozději do 30 dnů po vyklizení Pozemku a jeho předání Pronajímateli, vyplatí Nájemci kauci uvedenou výše v odst. 5.5. tohoto článku sníženou o případné pohledávky Pronajímatele za Nájemcem dle této smlouvy.

6. DOBA NÁJMU, UKONČENÍ SMLOUVY

- 6.1.** Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavírána na dobu určitou, a to na dobu deseti let jdoucích ode dne předání Pozemku Nájemci.
- 6.2.** Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že pokud Nájemce písemně oznámí ve lhůtě 3 měsíce před uplynutím sjednané doby nájmu dle této smlouvy, že má zájem na pokračování v nájmu dle této nájemní smlouvy, tato smlouva se automaticky prodlužuje o dalších pět let. Tento mechanismus může být Nájemcem užít pouze dvakrát /tj. doba nájmu dle této smlouvy nikdy nepřesáhne 20 let/.
- 6.3.** Pronajímatel si však vyhrazuje právo navrhnout Nájemci novou výši nájemného v případě, že by se Nájemné /navýšené o inflaci dle této smlouvy/ po uplynutí první doby nájmu /tj. prvních 10 let/ odchylovalo od obvyklého nájemného dosahovaného v daném místě a čase a pro daný účel o více jak 10%. Nepřijme-li Nájemce takovouto novou výši nájemného písemně stanovenou Pronajímatelem dle vypracovaného znaleckého posudku, pak se má za to, že k prodloužení doby nájmu nedošlo a smlouva /nájemní vztah/ skončil uplynutím 10 let. Tento mechanismus se uplatní i pro případné prodloužení doby nájmu o pět let dle čl. 6.2.
- 6.4.** Tato smlouva může být ukončena některým z níže uvedených způsobů:
- (i) písemnou dohodu Smluvních stran k datu uvedenému v této dohodě, jinak k datu podpisu takovéto dohody;
 - (ii) uplynutím doby nájmu dle odst. 6. 1. tohoto článku smlouvy;
 - (iii) písemným odstoupením Pronajímatele při nesplnění podmínek dle článku 3.2. této smlouvy, odstoupení je účinné doručením druhé smluvní straně;
 - (iv) písemnou výpovědí Pronajímatele v případě, že Nájemce neplatí řádně a včas dohodnuté nájemné nebo v případě porušení povinností Nájemce stanovených v čl. 3. a 4. této smlouvy a Pronajímatel před podáním výpovědi zaslal Nájemci písemnou výzvu k nápravě uvedených povinností Nájemce se stanovením 15 denní lhůty k odstranění porušení povinnosti a tato povinnost nebyla Nájemcem v této stanovené lhůtě splněna či porušení napraveno. Výpovědní doba v tomto případě činí 1 měsíc.
 - (v) písemným odstoupením Nájemce v případě, že ve lhůtě do 31.12.2024 neobdrží od příslušného stavebního úřadu stavební povolení ke stavbě Mycí linky. Odstoupení je účinné doručením druhé smluvní straně.

- (vi) Písemným odstoupením Nájemce v případech stanovených v čl. 1, odst. 1.2. této smlouvy a čl. 2., odst. 2.2. této smlouvy.
- (vii) Dnem vstupu Nájemce do likvidace (rozhodnutím společníků nebo rozhodnutím soudu) ;
- (viii) Dnem nabytí právní moci usnesení o nařízení exekuce na majetek Nájemce;
- (ix) Dnem zahájení insolvenčního řízení na majetek Nájemce;

6.3. V případě ukončení této smlouvy je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli Pozemek ve lhůtě a ve stavu, jak uvedeno v čl. 4.7. a 4.8. této smlouvy.

7. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

7.1. Práva a povinnosti z této smlouvy nelze platně postoupit na 3. subjekt bez předchozího písemného souhlasu Smluvních stran.

7.2. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to ustanovením § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků.

7.3. Veškeré písemnosti (zásilky) posílané v souvislosti s touto smlouvou se budou považovat za doručené (došlé), pokud byly osobně předány druhé smluvní straně. Rovněž tyto veškeré písemnosti lze doručit prostřednictvím provozovatele poštovních služeb s tím, že ve smyslu § 573 Obč. zák. se za doručené považují nejpozději třetího pracovního dne po odeslání, pokud budou odeslány jako „doporučené“ na adresu uvedenou v této smlouvě nebo dnem, kdy je kterákoliv ze smluvních stran odmítla převzít. Nájemce i Pronajímatel výslovně uvádí, že doručení prostřednictvím datových schránek je rovněž přípustné,

7.4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v přehledu nazvaném „Přehled smluv uzavřených Městskou částí Praha - Kunratice“ vedeném městskou částí, který obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany výslovně souhlasí, že tato smlouva může být bez jakéhokoli omezení zveřejněna na oficiálních webových stránkách Městské části Praha - Kunratice na síti Internet (www.praha-kunratice.cz), a to včetně všech případných příloh a dodatků. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 a 2985 Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

7.5. Veškeré změny, doplňky a dodatky k této smlouvě musí být učiněny písemnou formou a musí být podepsány Smluvními stranami, jinak jsou neplatné. Smluvní strany dle dohody vylučují aplikaci ust. § 1740 odst. 3 zák. č. 89/2012 Sb.; dle dohody Smluvních stran tedy musí dojít k písemné dohodě o celém obsahu jakékoli změny této Smlouvy.

7.6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou veškeré její přílohy zmiňované v textu:

- 7.7. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 prvopisech s platností originálu; každé ze Smluvních stran náleží jedno vyhotovení.
- 7.8. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran.
- 7.9. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu o nájmu pozemku uzavřely na základě vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy, když tuto Smlouvu o nájmu pozemků pročetly a jejímu obsahu plně porozuměly.

V Praze dne

V Praze dne

Pronajímatel
Ing. Lenka Alinčová
starostka MČ Praha-Kunratice

Nájemce
Ing. Milan Horáček
jednatel Levico spol s.r.o.