

Smlouva o nájmu pozemků k dočasnému užívání
dle ust. § 2201 a násl. občanského zákoníku

I.
Smluvní strany

1. Městská část Praha – Březiněves

IČ: 00240109

se sídlem Praha 8 - Březiněves, U Parku 140/3,

zastoupená starostou, Ing. Jiřím Haramulem

bankovní spojení: PPF banka a.s.

číslo účtu: 9021-0502057998/6000

(dále jen **pronajímatel**)

a

2. Ing. Michal Tomeš

IČ: 22589694

se sídlem Na Poli 577/19, 182 00, Praha 8 – Březiněves

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen **nájemce**)

uzavírají dle ust. § 2201 a násl. občanského zákoníku tuto nájemní smlouvu o nájmu pozemků k dočasnému užívání (dále jen „**smlouva**“)

II.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel je ve smyslu zákona č.131/2000 Sb. a Statutu hl. m. Prahy v oblasti majetku oprávněn nakládat (má svěřen do správy pozemek ve vlastnictví Hl. m. Prahy) s pozemkem parc. č. 263 o výměře 322 m², k. ú. Březiněves, zapsáno na LV 321 pro obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hl. město Praha (dále jen „**předmět nájmu**“).
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu, jak specifikován v předcházejícím odstavci.
3. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu nevázne žádná právní povinnost, která by bránila uzavření této smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, a že jej v tomto stavu od pronajímatele přebírá.

III. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze za výstavby a následného provozování prodejny zdravé výživy s občerstvením.
2. Nájemce prohlašuje, že k sjednanému účelu užívání předmětu nájmu dle odstavce 1. tohoto článku disponuje, či bude disponovat před zahájením provozu veškerými povoleními anebo certifikáty anebo oprávněními anebo licencemi, kterých je dle platného práva třeba a dále, že je pronajímateli předloží.
3. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu maximálně šetřit a zejména si počínat v souladu s předpisy na ochranu životního prostředí.

IV. Doba trvání nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou, s počátkem **dnem 01.08.2026 a s ukončením dnem 31.12.2033.**

V. Výše a splatnost nájemného, další platby

1. Nájemce se zavazuje Pronajímateli platit roční nájemné, stanovené částkou 52.200,- Kč za rok bez DPH. Nájemné je splatné vždy do konce 15 dne prosince roku předcházejícímu nájmu.
2. Uvedené s výhradou platby prvních nájemných, tedy nájemných od doby počátku nájmu do doby kolaudace prodejny zdravé výživy s občerstvením. Proto toto období se stanovuje nájemné ve výši 3.000,- Kč za měsíc bez DPH. Toto období může trvat nejvýše jeden rok od doby počátku nájmu. První nájemné jsou splatná vždy do konce 15 dne měsíce předcházejícímu nájmu.
3. Za veškerá media (plyn a elektřina), odvoz odpadu, služby elektronických komunikací a za další služby poskytované nájemci, bude hradit nájemce sám přímo jejich poskytovatelům, na základě smluvních vztahů mezi ním a těmito poskytovateli.
Pouze za vodné a stočné bude hradit nájemce pronajímateli zálohově částku 2.500,- Kč měsíčně s tím, že výše této částky bude upravena podle skutečného spotřeby vody.
4. Splatnost všech faktur – daňových dokladů i zálohových faktur, činí po dohodě smluvních stran 10 (slovy deset) pracovních dnů ode dne jejich doručení. Faktura se považuje za doručenu též, bylo-li její převzetí odepřeno nebo pokud se jí nepodařilo doručit pro nepřítomnost adresáta, ač byla zaslána na

adresu sídla nájemce uvedenou v této smlouvě nebo dodatečně nájemcem oznámenou jako změna sídla, a to třetí den po jejím prokazatelném odeslání.

5. Faktura musí obsahovat veškeré údaje vyžadované právními předpisy.
6. Peněžité částky se platí bankovním převodem na účet druhé smluvní strany uvedený ve faktuře. Měna platby je česká koruna/CZK.
7. V případě prodlení se zaplacením peněžité částky je smluvní strana, která je se zaplacením v prodlení, povinna zaplatit druhé smluvní straně úrok z prodlení za každý i započatý den prodlení ve výši 0,05 % z hodnoty částky, s níž je smluvní strana v prodlení. Tím není dotčen ani omezen nárok pronajímatele na náhradu vzniklé škody.
8. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je v době trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2027, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 28. února příslušného roku. V následujícím roce se zvýšení nájemného stanoví od výše nájemného stanoveného podle inflační doložky v předchozím roce.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje nerušit nájemce ve výkonu jeho práv užívat předmět nájmu k účelu, pro nějž byl pronajat.
2. **Nájemce zavazuje, že v předmětu nájmu jen na své náklady zajistí výstavbu prodejny zdravé výživy s občerstvením, a to nejpozději do jednoho roku od podpisu této smlouvy.**
3. **Dále se nájemce zavazuje, že bude následně po dobu sjednaného nájmu svým jménem a na svůj účet provozovat tuto prodejnu zdravé výživy s občerstvením,** přičemž po celou dobu nájmu je povinen disponovat zejména příslušnými živnostenskými oprávněními, pojistit řádně předmět nájmu a prodejnu zdravé výživy s občerstvením a dodržovat zákonné předpisy.
4. Smluvní strany si sjednaly, že **jen k tíži nájemce jsou také veškeré náklady související s výstavbou a provozem prodejny zdravé výživy s občerstvením, zejména projektové práce, engineering, zřízení a připojení sítí, vody a kanalizace, parkování, atp.**
5. **Nájemce se zavazuje vlastním nákladem zajistit a předložit pronajímateli před zahájením provozu prodejny zdravé výživy s občerstvením nezbytná souhlasná stanoviska, povolení a rozhodnutí dotčených orgánů, pokud jejich vydání je dle platných právních předpisů nezbytné k nájemcem provozované činnosti v předmětu nájmu** (např. hygienické

předpisy, požární ochrana, bezpečnost práce, atd). Stejně tak je **nájemce povinen předložit pronajímateli před zahájením provozu vstupní revize, případně další listiny, které jsou dle platných právních předpisů nezbytné pro řádný a bezpečný provoz zařízení nacházejících se v předmětu nájmu, resp. v prodejně zdravé výživy s občerstvením.**

6. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně k účelům, k nimž byl pronajat. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy s okamžitou platností odstoupit, bude-li nájemce předmětu nájmu užívat k jakékoliv jiné činnosti, než bylo sjednáno podle této smlouvy. A dále se nájemce zavazuje nerušit výkon vlastnických práv pozemků a komunikací přilehlých k předmětu nájmu.
7. **Veškeré náklady na údržbu a opravy předmětu nájmu a prodejny zdravé výživy s občerstvením, po celou dobu nájmu, hradí jen nájemce.**
8. Nájemce je povinen nahlásit pronajímateli neprodleně nutnost provedení takových zásahů, které je povinen zajistit pronajímatel z titulu svého vlastnického práva k nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází.
9. Nájemce se zavazuje, že umožní pronajímateli přístup do všech částí předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování povinností vyplývajících z nájemního vztahu.
10. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, či **prodejnou zdravé výživy s občerstvením** do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
11. Nájemce má právo na poměrnou slevu z nájemného za předpokladu, že může předmětu nájmu užívat omezeně jen proto, že pronajímatel neplní své povinnosti plynoucí mu z této smlouvy anebo z právních předpisů.
12. Porušení povinností a závazků nájemce dle tohoto článku smlouvy je důvodem k okamžitému odstoupení od této smlouvy pronajímatelem, čímž není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.
13. Nájemce není oprávněn bez výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele postoupit svá práva a povinnosti z této smlouvy, včetně, ale nikoliv výlučně, případných pohledávek za pronajímatelem.
14. Smluvní strany si sjednaly, že stavba **prodejny zdravé výživy s občerstvením** a stavební úpravy nebo jiné změny na předmětu nájmu, jsou od počátku výstavby, a to i po částech a rovněž zůstávají při skončení nájmu ve vlastnictví Hl. m. Prahy, vždy bez nároku nájemce na vypořádání za takovou stavbu, či její část, zhodnocení předmětu nájmu anebo jakékoliv jiné pronajímatelem vynaložené náklady, které vznikly v souvislosti s výstavbou a provozováním **prodejny zdravé výživy s občerstvením** v předmětu nájmu.

VII. Skončení nájmu

1. Nájem může skončit následujícími způsoby:
 - a) ukončením doby trvání nájmu;
 - b) dohodou k datu, na němž se obě smluvní strany shodnou;
 - c) odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele za podmínek upravených zákonem anebo touto smlouvou;
 - d) nesplněním závazku pronajímatel podle čl. VI. odst. 2. této smlouvy.
2. Nájem zaniká dnem ztráty oprávnění či jiné nemožnosti provozování živnosti nájemcem za účelem nájmu podle této smlouvy, eventuelně ke dni zániku předmětu nájmu.
3. Při skončení nájmu je nájemce povinen nejpozději posledního dne trvání nájmu předmět nájmu i prodejnu zdravé výživy s občerstvením vyklidit a vyklizené je pronajímateli protokolárně předat ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními občanského zákoníku a ostatními souvisejícími obecně závaznými právními předpisy.
2. Nedílnou součástí této smlouvy je plán s vyznačením pronajatých pozemků – příloha č. 1.
3. Písemnost adresovaná druhému účastníku smlouvy se v případě pochybnosti má za doručenou pátým dnem následujícím po dni uvedeném jako den přijetí písemnosti podací poštou anebo při aplikaci fikce doručení datovou schránkou desátým dnem po odeslání písemnosti.
4. Jakékoliv změny anebo dodatky k této smlouvě lze činit výhradně písemně a po vzájemném projednání oběma smluvními stranami.
5. Ukáže-li se některé z ustanovení smlouvy neplatným či neúčinným, nahradí jej smluvní strany co nejbližším ustanovením odpovídajícím jejich původnímu úmyslu, a to ve lhůtě 30 dnů od obdržení výzvy druhé smluvní strany.
6. Tato smlouva byla před jejím podpisem schválena zastupitelstvem Městské části Praha – Březiněves na jeho zasedání dne XXXXXX a to usnesením č. XXXXXX
7. Tato smlouva se pořizuje ve dvou vyhotoveních, po jednom pro každou smluvní stranu.
8. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Pokud nepodléhá smlouva povinnosti uveřejnění, nabude platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu

poslední smluvní stranou. Dnem podpisu smlouvy je den datovaný u podpisů smluvních stran. Je-li takto datováno více dní, je dnem uzavření smlouvy den nejpozdější.

9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají po vzájemném projednání, ze své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smlouvu si její účastníci přečetli a s jejím obsahem souhlasí, což níže stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Přílohy:

č. 1 - plán pronajatého pozemku

V Praze dne:

V Praze dne :

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

.....