

Smlouva o nájmu části pozemku

č.j.: 45/421/19 pronajímatele

ev.č. nájemce: 268/19/99

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění („NOZ“)

(dále také „Smlouva“)
níže uvedeného dne, měsíce a roku

mezi

1. společností České přístavy, a.s.
se sídlem Jankovcova 1057/6, Praha 7, PSČ 170 00
IČ: 452 74 592
zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1579
zastoupenou předsedou představenstva Ing. Miloslavem Černým
plátce DPH: ano
bankovní spojení: a, a.s., č. účtu: 1
(dále i jen jako „pronajímatel“)
2. společností TRADE CENTRE PRAHA a.s.
se sídlem Blanická 1008/28, Praha 2, PSČ: 120 00
IČO: 00409316
DIČ: CZ00409316
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B vl. 43
zastoupená: Filip Veselý – předseda představenstva a Mgr. Jan Bouška – místopředseda
představenstva
plátce DPH: ano
bankovní spojení:
(dále i jen jako „nájemce“)

pronajímatel a nájemce spolu dále i jen jako „smluvní strany“

následujícího obsahu:

Článek I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemku číslo parc. č. 5042/2 zapsaného na listu vlastnickém č. 1557 pro obec Praha a katastrální území Smíchov, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
2. Pronajímatel touto Smlouvou přechází nájemci do dočasného užívání oplocenou venkovní část pozemku parc. č. 5042/2, uvedeného v předchozím odstavci, o výměře 86 m² tak, jak je tato část vymezená na nákrese, který je nedílnou součástí této Smlouvy jako příloha č. 1, aby jej užíval pro skladování dále i jen jako („Předmět nájmu“).

Článek II. Účel nájmu

1. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce s tím souhlasí a zavazuje se za to pronajímateli platit nájemné, to vše za podmínek sjednaných touto Smlouvou.
2. Nájemce je právnická osoba 100 % vlastněná hlavním městem Prahou, jejímž předmětem podnikání je mimo jiné i správa nemovitostí, a to i zajišťování správy a obchodního využití pražských náplavek – Rašínovo nábřeží, Hořejší nábřeží, Dvořákovo nábřeží, nábřeží Na Františku včetně vysokých nábřežních zdí a kobek a prostor souvisejících, to vše ve vlastnictví hlavního města Prahy (dále také i jen „HMP“), a to včetně zajišťování provozování přístavů a přístavišť v předmětném území. Nájemce tyto činnosti vykonává na základě Příkazní smlouvy uzavřené s HMP dne 30. 6. 2015, ev. č. PRK/83/01/020393/2015. Tato Smlouva je uzavřena za účelem plnění povinností nájemce vyplývajících z citované příkazní smlouvy.
3. Předmět nájmu je nájemci pronajímán za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti včetně činností s tím úzce spojených, zejména však za účelem prostoru pro skladování, a to výlučně pro plnění povinností nájemce ve vztahu k HMP dle příkazní smlouvy citované v předchozím odstavci tohoto článku. Nájemce v této souvislosti prohlašuje, že je mu stav Předmětu nájmu po faktické i právní stránce znám, že byl s jeho stavem pronajímatelem před podpisem této Smlouvy detailně seznámen a že jej sledává pro své potřeby jako zcela výhodující.
4. Pokud bude třeba k provozování nájemcovy podnikatelské činnosti v/na Předmětu nájmu rozhodnutí, povolení či obdobného aktu orgánů veřejné správy, je si nájemce povinen takové povolení či jiný akt zajistit na své vlastní náklady. Po jeho obdržení je nájemce povinen takové rozhodnutí či obdobný akt neprodleně poskytnout pronajímateli s tím, že se stane následně součástí této Smlouvy.

Článek III. Doba nájmu

1. Nájem se dle této Smlouvy sjednává na dobu neurčitou od 1. 6. 2019.
2. Po skončení nájmu je nájemce povinen Předmět nájmu předat pronajímateli zpět ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a případně i úpravám, které provedl po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatele, vyklizený a uklizený.
3. V případě prodloužení nájmu se řádným vrácením Předmětu nájmu pronajímateli je tento povinen pronajímateli na jeho výzvu zaplatit smluvní pokutu ve výši 200,- Kč za každý i jen započatý den prodloužení. Zaplacením této smluvní pokuty však není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody, která by porušením této smluvní pokutou zajišťované povinnosti pronajímateli vznikla.
4. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud nájemce nevyklidí Předmět nájmu ke dni skončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn následující den Předmět nájmu i bez součinnosti nájemce zpřístupnit, na náklady nájemce Předmět nájmu vyklidit a veškeré movité věci nacházející se v nebo na Předmětu nájmu na náklady nájemce uschovat.

Článek IV. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání Předmětu nájmu od 1.6. 2019 roční nájemné ve výši 41.280,- Kč (slovy: čtyřicetjednatísícdvěštosmdesát korun českých) bez DPH. K nájemnému bude připočítávána DPH ve výši dle platné právní úpravy, kterou se nájemce též zavazuje pronajímateli platit.

2. Nájemce se zavazuje platit nájemné formou měsíčních splátek na základě splátkového kalendáře, a to převodem na shora uvedený účet pronajímatele v termínech a částkách stanovených splátkovým kalendářem, který je jako příloha č. 2 nedílnou součástí této Smlouvy. Běžná měsíční částka činí 3.440,- Kč (slovy: třitisícečtyřistačtyřicet korun českých) bez DPH.
3. Měsíční splátky nájemného jsou obecně splatné k 5. dni příslušného kalendářního měsíce. Dnem zaplacení měsíční splátky nájemného je den připsání částky na shora uvedený bankovní účet pronajímatele. Nezaplatí-li nájemce nájemné, resp. jeho měsíční splátku včas a v plné výši, zavazuje se pronajímateli zaplatit smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
4. Pronajímatel je oprávněn nájemné, resp. jeho měsíční splátky jednostranně upravit (valorizovat), a to o částku odpovídající jedné polovině průměrné roční míry inflace za předchozí kalendářní rok, vyjádřené úhrnným indexem spotřebitelských cen, který vykáže ústřední orgán vykonávající státní statistickou službu. První valorizace bude provedena na období od 1.3.2020 podle inflace v roce 2019. Valorizovanou výši nájemného sdělí pronajímatel nájemci nejpozději do 15. února příslušného kalendářního roku ve formě splátkových kalendářů pro další splátková období. Každoročně nově předkládaný splátkový kalendář nahrazuje přílohu č. 2 této Smlouvy a stává se její nedílnou součástí.

Článek V.

Služby související s nájmem

1. Veškeré případné služby budou nájemci poskytovány na základě zvláštních smluv, v nichž bude upraven režim jejich poskytování a výše úhrad.
- 2.

Článek VI.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze v rozsahu, způsobem a za účelem dohodnutým v této Smlouvě, resp. subsidiárně stanoveným právními předpisy.
2. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět na Předmětu nájmu změny. Provede-li nájemce změnu na Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, uvede Předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu do 30 dnů od výzvy pronajímatele k uvedení Předmětu nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby. Smluvní strany dále sjednávají, že pronajímatel není povinen ani po skončení nájmu nahradit nájemci náklady, které nájemce vydal na provedení jakékoliv změny Předmět nájmu či jeho zhodnocení, resp. se s nájemcem jinak vyrovnat, ledaže by se smluvní strany v konkrétním případě dohodly jinak.
3. Nájemce je oprávněn umožnit užívání Předmět nájmu třetí osobě pouze se souhlasem pronajímatele. Za jednání třetí osoby v takovém případě odpovídá nájemce pronajímateli stejně, jako kdyby Předmět nájmu užíval sám.
4. Nájemce může Předmět nájmu či jeho část přenechat do podnájmu, resp. zřídit k Předmětu nájmu či jeho části užívací právo třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele; poruší-li nájemce tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

5. Nájemce je oprávněn opatřit stavbu, v níž se nachází pronajímaný prostor sloužící podnikání, reklamním štítem, resp. obdobnými znameními pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, v němž bude uvedena i specifikace takového reklamního štítu a jeho umístění. Tento štít, resp. obdobné znamení je nájemce povinen odstranit nejpozději do 3 dnů od skončení nájmu; v případě prodlení se splněním této povinnosti má pronajímatel právo na smluvní pokutu ve výši a za podmínek v čl. III odst. 3 této Smlouvy.
6. Nájemce je povinen starat se o Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, zajišťovat a hradit běžnou údržbu, jakož i opravy Předmětu nájmu, které nepřesáhnou částku 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) bez DPH za jednotlivou opravu. Náklady na dopravu spojené s opravami dle prvního souvětí tohoto odstavce se do nákladů na jednotlivou opravu nezapočítávají. Nájemce se zavazuje realizovat opravy v Předmětu nájmu za ceny v místě a čase obvyklé. Náhradu nákladů na opravy dle tohoto odstavce nájemce není oprávněn požadovat na pronajímateli.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit jejich provedení; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
8. Nájemce je povinen, případně-li to vzhledem k povaze činnosti vykonávané v/na Předmětu nájmu v úvahu, projednat předem činnost prováděnou v/na Předmětu nájmu s příslušnými orgány státní správy a případně si zajistit jejich povolení, resp. souhlasy nezbytné k provádění dané činnosti.
9. Nájemce je povinen řídit se na úseku bezpečnosti práce, protipožární a protipovodňové ochrany obecně závaznými právními předpisy, opatřeními příslušných orgánů a pronajímatele.
10. Nájemce je povinen se při užívání Předmětu nájmu řídit Provozním řádem pro užívání přístavů v majetku společnosti České přístavy, a.s. (Směrnice ISŘ QMS a EMS č. 13)“, který tvoří přílohu č. 4 této smlouvy („Provozní řád“), Povodňovým plánem pro provoz přístavu Smíchov, který tvoří přílohu č. 6 této Smlouvy („Povodňový řád“; společně s Provozním řádem dále i jen „Řády“ nebo každý jednotlivě též „Řád“), a aplikovatelnými obecně závaznými právními předpisy. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy se všemi výše uvedenými dokumenty seznámil a porozuměl jim. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu v souladu s Řády, zejména respektovat veškerá práva Pronajímatele uvedená v Řádech, plnit příkazy Pronajímatele týkající se užívání Přístavu a v případě jejich porušení se podrobit sankčním opatřením. Nájemce tímto bere na vědomí a souhlasí s tím, že Pronajímatel je oprávněn znění Řádů měnit, rušit či doplňovat, a to zejména při změně technických, provozních, obchodních či organizačních podmínek na straně Pronajímatele nebo trhu, jakož i z důvodu změny obecně závazných právních předpisů. Pronajímatel je povinen tyto změny spolu s jejich zněním oznámit Nájemci písemně nebo emailem (a to na emailovou adresu: z...@...) nejméně 30 kalendářních dnů před nabytím jejich účinnosti. Smluvní strany se dále dohodly, že zaslání nového znění Řádu může být nahrazeno jeho zveřejněním na vývěsce umístěné ve vnitřní přístavní správě v Přístavu nebo na internetových stránkách společnosti Pronajímatele. Spolu s tím však musí být Nájemci vždy písemně nebo na výše uvedený email zaslány informace o takových změnách Řádu a jejich umístění. Nájemce je oprávněn změnu Řádu odmítnout tak, že do data nabytí účinnosti příslušné změny nájem dle této smlouvy vypoví. Pokud tak Nájemce nejpozději ke dni předcházejícímu nabytí účinnosti nového znění Řádu neučiní, s novým zněním Řádu souhlasí a tento pro něho bude závazný dnem nabytí jeho účinnosti. Smluvní strany se dále dohodly, že Nájemce je oprávněn smlouvu uvedeným způsobem vypovědět pouze v případě, že Pronajímatel změnil Řád podstatným způsobem a taková změna představuje zhoršení právního postavení Nájemce. Nájemce však zároveň není nikdy oprávněn nájem vypovědět v případě změny některého z Řádů, přijaté z důvodu změny obecně závazných právních předpisů. Výpovědní doba pro případ ukončení nájmu výpovědí z tohoto důvodu je dvouměsíční.
11. Nájemce nesmí v/na Předmětu nájmu skladovat či jinak nakládat s nebezpečným odpadem, výbušninami či obdobnými látkami, k jejichž držení, přechovávání apod. je třeba zvláštního povolení.

12. Nájemce dále není oprávněn navázat na Předmět nájmu jakýkoliv odpad či zeminu. Poruší-li nájemce tuto svou povinnost, je pronajímatel oprávněn nájem dle této Smlouvy vypovědět bez výpovědní doby.
13. Pronajímatel je povinen:
 - a. odevzdat Předmět nájmu nájemci nejpozději k prvnímu dni nájmu dle této Smlouvy (o předání a převzetí Předmětu nájmu nájemcem sepíše smluvní strany předávací protokol), který se stane samostatnou součástí Smlouvy,
 - b. zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat Předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou.
14. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je, a po celou dobu nájmu bude pojištěn v rámci komplexního pojištění majetku pronajímatele, pojistnou smlouvou o pojištění průmyslových rizik, která zahrnuje pojištění proti živelným rizikům, přerušení provozu, vandalismu, krádeži vloupáním, aj., a pojistnou smlouvou o pojištění odpovědnosti proti škodě způsobené třetí osobě a to v dostatečné hodnotě odpovídající nejméně hodnotě Předmětu nájmu.
15. Nájemce je povinen uzavřít veškerá nutná provozní pojištění, která jsou vyžadována pro provozní činnost odpovídající účelu nájmu platnými obecně závaznými právními předpisy. Nájemce též na své výlučné náklady si může sjednat pojištění vlastního majetku proti požáru a jiným živlům, jakož i proti krádeži apod. v dostatečné hodnotě.

Článek VIII.

Skončení nájmu na dobu neurčitou

1. Smluvní strany sjednávají, že každá ze smluvních stran může tuto Smlouvu písemně vypovědět bez uvedení důvodu, a to s tříměsíční výpovědní dobou, ne však dříve, než 3 (tři) měsíce od nabytí účinnosti smlouvy, není-li v této Smlouvě stanoveno jinak.
2. Není-li v této Smlouvě ujednáno jinak, mohou pronajímatel či nájemce nájem vypovědět vždy pouze s výše uvedenou výpovědní dobou, přičemž výpovědní doba jak v případě nájemcovy, tak pronajímatelovy výpovědi počne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci či pronajímateli.
3. Užívá-li však nájemce Předmět nájmu tak, že dochází k jeho prokazatelnému znehodnocování, či že hrozí zničení Předmětu nájmu, nebo je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, resp. jeho měsíčních splátek či úhrad za služby poskytované pronajímatelem nájemci v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, nebo nezíská-li nájemce k provozování své činnosti v/na Předmětu nájmu potřebný souhlas či obdóbný akt orgánů veřejné správy v souladu odst. 8 článku VII. této Smlouvy, nebo porušuje-li nájemce jiným závažným způsobem své povinnosti a způsobuje tak pronajímateli větší újmu (zejména užívá-li Předmět nájmu k jinému než ujednanému účelu) a náprava není sjednána bez zbytečného odkladu od doručení písemné výzvy pronajímatele k nápravě, je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby.

Článek IX.

Závěrečná ujednání

1. Pronajímatel předem výslovně odmítá akceptaci tohoto návrhu i jen s nepřodstatnými odchylkami. Případná akceptace tohoto návrhu s jakoukoliv odchylkou či dodatkem se považuje za nový návrh.
2. Tato Smlouva nabývá platnosti i okamžikem jejího uzavření, tj. podpisem této listiny oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této Smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) zajistí TRADE CENTRE PRAHA a.s.
3. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, kdy pronajímatel obdrží stejnopisy tři a nájemce dvě.

4. Měnit a doplňovat tuto Smlouvu lze výhradně písemnými, postupně očíslovanými dodatky, které budou na téže listině podepsány oprávněnými zástupci smluvních stran.
5. Smluvní strany tímto prohlašují, že na sebe podpisem této Smlouvy berou nebezpečí změny okolností, a žádá ze smluvních stran tedy není oprávněna domáhat se po druhé smluvní straně a/nebo soudně obnovení jednání o této Smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech smluvních stran.
6. Přílohami této Smlouvy, které tvoří její samostatnou součást a které nájemce spolu se Smlouvou při podpisu převzal, jsou:

- Příloha č. 1 nákres Předmětu nájmu
- Příloha č. 2 splátkový kalendář pro období 1.6.2019 až 28.2.2020
- Příloha č. 3 Provozní řád pro užívání přístavů v majetku České přístavy a.s
- Příloha č. 4 Povodňový řád
- Příloha č. 5 Předávací protokol

7. Smluvní strany této Smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že je sepsána srozumitelně, její obsah vyjadřuje jejich svobodnou a vážně míněnou vůli a že nebyla sepsána v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran, a na důkaz toho připojují své podpisy.
8. Smluvní strany vysloveně souhlasí s tím, aby Smlouva byla vedena v evidenci smluv společnosti TRADE CENTRE PRAHA a.s. na webových stránkách, které jsou veřejně přístupné. Evidencí smluv obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této Smlouvy, datum jejího podpisu a text této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě s výjimkou ustanovení čl. V odst. 2 nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

Datum 31.5.2019

31-05-2019
Datum

za Pronajímatele:

za Nájemce:

.....
Ing. Milošlav Černý,
předseda představenstva
České přístavy, a. s.

.....
Filip Veselý,
předseda představenstva

ČESKÉ PŘÍSTAVY a.s.
Jankovcova 6
170 04 Praha 7
Tel: 257 221 206
IČ: 250 04 2012

Mgr. Jany Boluška
místopředseda představenstva



TRADE CENTRE PRAHA a.s.
Blanická 1008/26, 120 00 Praha 2
DIČ: C200409316 IČ: 00-109316