

DNE 24.11.2014

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA - KUNRATICE

A

Pohoda Team s.r.o.

m

**DODATEK č.3 K NÁJEMNÍ SMLouvĚ
ZE DNE 16.11.2009**

TENTO DODATEK č.3 K NAJEMNI SMLOUVE byl uzavřen dne 24.11.2014 (dále jen „Dodatek“)

MEZI:

- (D) **Městskou částí Praha - Kunratice**, IČ: 00231134, pod adresou Úřadu MČ K Libuši 7, 148 28, P4 Kunratice, jednající starostkou Ing. arch Ivanou Kabelovou (dále jen „**Pronajímatel**“)
- (2) Pohoda Team s.r.o. (dříve Leisure and comfort beach a.s.), IČ 28977297 se sídlem Dobronická 1256, Kunratice 148 00 00 Praha 4, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 2000608, zastoupená Jakubem Olbertem, jednatelem (dále jen „**Nájemce**“)

(Dále společně “Strany”, jednotlivě jako “**Strana**”.)

I. PREAMBULE

1. Pronajímatel a nájemce uzavřeli dne 16.11. 2009 nájemní smlouvu jejímž předmětem je pronájem pozemků, a to pozemků č. 1539, pozemek pare č 1538/2 pozemek pare. c. 1538/1, se součástmi a příslušenstvím v katastrálním území Kunratice, k níž byl následně dne 8.1.2010 uzavřen dodatek č.1 a dodatek č.2 dne 31.10.2012
2. Nájemce v souladu se svým závazkem na pozemcích provedl opravy, úpravy popř. výstavbu centra provozovaného provozovaného jako areál koupaliště Šeberák – zařízení pro sport a rekreaci s objektem restauračního zařízení (dále jen Zábavní centrum.) Nájemce i Pronajímatel prohlašují, že ke dni podepsání tohoto Dodatku byla ze strany Nájemce realizována převážná část investice, které měl dle smlouvy učinit a to v časovém harmonogramu dle dohody Nájemce i Pronajímatele.
3. Strany uzavřením tohoto Dodatku považují za potřebné stvrdit že předmět nájmu dle Smlouvy je užíván způsobem a za účelem uvedeným ve smlouvě a ke dni uzavření tohoto Dodatku Nájemce plnil povinnosti stanovené Smlouvou.
- 4, Strany dále prohlašují, že v současnosti je v rámci Zábavního centra bez zavinění Stran omezena možnost provozování koupaliště z důvodu, že přílehlý rybník Šeberák byl majitelem pozemku nacházejícího se pod rybníkem Šeberák tedv společností Opopogo a.s., IČO 284 71 938 sídlem Praha Střížkov Bohušovická 230/12, PSC 190 00, dlouhodobě vypuštěn a není tak využitelný pro koupání a vodní sporty. O napuštění rybníku Šeberák je se společností Opopogo a.s. stranami jednáno. V případě, že rybník Šeberák bude napuštěn a provoz koupaliště se stane realizovatelným, bude Nájemcem v souladu se Smlouvou provozováno i koupaliště, nicméně dle dohody Smluvních stran není tato skutečnost důvodem pro ukončení Smlouvy ze strany Nájemce ani ze strany Pronajímatele. Pronajímatel má však snahu Nájemci určitým způsobem kompenzovat tento stav, a proto souhlasí s uzavřením tohoto Dodatku č 3 mimo jiné s prodloužením Doby nájmu původně ve Smlouvě sjednané

5. S ohledem na přijetí nových právních předpisů, zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a s ohledem na shora popsanou možnost Nájemce užívat přílehlý rybník Šeberák jako přírodní koupaliště, a to bez jeho zavinění, a s ohledem na dokončení realizace Zábavního centra v podobě existující ke dni uzavření tohoto Dodatku č.3 mají Pronajímatel a Nájemce zájem na přijetí nového úplného znění nájemní smlouvy tak, aby mezi stranami byla
najísto postavena
všechna práva a povinnosti vzniklá zejména v souvislosti s provedenými opravami, úpravami a výstavbou Zábavního centra a v souvislosti s jeho provozováním po Dobu nájmu.

II. ZMĚNA NÁJEMNÍ SMLOUVY

1. Vzhledem k výše uvedenému se Pronajímatel a Nájemce dohodli na tom že znění nájemní smlouvy ze dne 16.11.2009 se mění tak, že se nahrazuje v celém rozsahu a nově zní takto:

- (1) **Městskou částí Praha - Kunratice**, IČ: 00231134, pod adresou Úřadu MČ K Libuši 7, 148 28, P4 Kunratice, jednající starostkou Ing. arch Ivanou Kabelovou (dále jen „**Pronajímatel**“)
- (2) **Pohoda Team s.r.o.** (dříve Leisure and comfort beach a.s.), IČ: 28977297 se sídlem Dobron, cka1256, Kunratice, 148 00 Praha 4, společnost zapsaná v obchodním rejstříku Edenem Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 200608, zastoupená Jakubem Olbertem, jednatelem (dále jen "**Nájemce**"). [^]

(Dále společně "**Strany**", jednotlivě jako "**Strana**")

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) V souladu s ust. § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů přešly do vlastnictví obce hlavního města Prahy níže specifikované nemovitosti se všemi jejich součástmi a příslušenstvím (jak je tento pojem „Předmět nájmu“ definován níže). Výpis z katastru nemovitostí prokazující oprávnění Pronajímatele k Předmětu nájmu tvoří Přílohu č.1 této smlouvy a tvoří její neoddělitelnou součást Plán Předmětu nájmu tvoří Přílohu č.2 této smlouvy a tvoří její neoddělitelnou součást
- (B) V souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze ve znění pozdějších předpisů a Statutem hlavního města Prahy byla Pronajímateli svěřena správa Předmětu nájmu a související výkon práv a povinností s Předmětem nájmu spojený. Pronajímatel je proto oprávněn tuto Smlouvu s Nájemcem uzavřít.
- (C) Pronajímatel přenechává v souladu se Statutem hlavního města Prahy Předmět nájmu do užívání (nájmu)Nájemci za podmínek stanovených níže v této Smlouvě a to za podmínek stanovených v Záměru(jak je tento pojem definován níže), který tvoří Přílohu č.3 a Přílohu č.4 této smlouvy a tvoří její neoddělitelnou součást.

- (D) Nájemce doručil dne 7.8.2009 písemně svou nabídku na užívání Pozemků za Paninek uvedených v Záměru a na základě této Smlouvy za podmínek stanovených
- (E) Cílem Nájemce i Pronajímatele je v Předmětu nájmu zajistit provozování Zábavního centra zařízení pro sport a relaxaci s objektem restauračního zařízení.

BYLO DOHODNUTO

následující: 1. DEFINICE

- 1.1 Pokud v této Smlouvě není výslovně stanoveno jinak mají níže uvedené pojmy následující význam:

Doba nájmu	znamená dobu, po kterou se na základě této Smlouvy sjednává právo Nájemce užívat Předmět nájmu, a která se skládá ze Základní doby nájmu a případného Období prodloužení v případě, že právo Nájemce na Období prodloužení bude realizováno;
Index	znamená index průměrné meziroční míry inflace vyjádřený přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen zveřejňovaný Českým statistickým úřadem na jeho internetových stránkách;
Investice Nájemce	znamená práce a dodávky Nájemce provedené při úpravách a opravách staveb tvořících areál Zábavního centra, jakož i při provedených změnách /zpracování / povrchu pozemků tvořících areál Zábavního centra popsané v Příloze č.7 (ve stavu ke dni 31.12.2013) a provedené dále po datu 1 1 2014 po Dobu nájmu v souladu s touto Smlouvou;
Nabídka	znamená nabídku Nájemce doručenou dne 7.8.2009 Pronajímateli, která je Pronajímatelem evidována pod č i 1626/2009
Období prodloužení	znamená dobu nájmu Pozemků, počínající následující den po skončení Základní doby nájmu nebo předcházejícího Období prodloužení a končící uplynutím pěti (5) let;
Studie výstavby	znamená architektonickou studii výstavby, jež je Přílohou č. 6 této Smlouvy. " 1
Zábavní centrum	znamená areál zábavního centra Šeberák nacházející se na pozemku parc.č. 1539, pozemku pare. č. 1538/2 a pozemku pare. č. 1538/1, v katastrálním území Kunratice zahrnující pozemky, včetně veškerého jejich příslušenství a součástí, zejména staveb jako součástí těchto pozemků, dále včetně venkovních úprav a přípojek inženýrských sítí, kanalizace a jme ^ obdobné infrastruktury, plotů, reklamních zařízení, osvětlení bezpečnostních systémů, terénních úprav, sportovišť a dalších zařízení sloužících pro sport a relaxaci a objektem restauračního zařízení provozovaných jako

veřejně přístupný areál. Popis Zábavního centra tvoří **Přílohu č.7** této Smlouvy ;

<i>Předmět nájmu</i>	<i>znamenají pozemek pare. č. 1539, pozemek pare. č. 1538/2, pozemek pare. č. 1538/1, v katastrálním území Kunratice, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 1812, pro obec Praha, včetně veškerého příslušenství a součástí, zejména staveb na pozemcích postavených, které jsou jejich součástí, to vše provozované jako Zábavní centrum;</i>
<i>Smlouva Stavební</i>	<i>znamená tuto nájemní smlouvu ve znění nového úplného znění ze dne 24.11.2014 ;</i>
<i>zákon Základní doba</i>	<i>znamená zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění;</i>
<i>nájmu Záměr</i>	<i>znamená část Doby nájmu Pozemků, počínající účinností této Smlouvy a končící uplynutím dvacetipěti (25) let;</i> <i>znamená záměr Pronajímatele přenechat Předmět nájmu do užívání, zveřejněný ve smyslu § 36 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, na úřední desce úřadu Městské části Praha - Kunratice ode dne 28.7.2009 do dne 13.8.2009 a záměr Pronajímatele na uzavření Dodatku č.3 k nájemní smlouvě ze dne 16.11.2009 zveřejněný na úřední desce ode dne 3.10.2014 do dne 19.10.2014;</i>
<i>Znalecký posudek</i>	<i>znamená znalecký posudek vypracovaný pro účely ocenění Investic Nájemce do Zábavního centra po Dobu nájmu</i>

NÁJEM

Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do nájmu Předmět nájmu za podmínek stanovených dále touto Smlouvou.

Nájemce tímto za podmínek stanovených touto Smlouvou přijímá Předmět nájmu do nájmu a užívání v rozsahu stanoveném touto Smlouvou a právními předpisy České republiky a zavazuje se hradit Pronajímateli úplatu ve výši a za podmínek dle této Smlouvy.

ÚČEL NÁJMU

Předmět nájmu bude ze strany Nájemce užíván k provozování Zábavního centra Nájemcem.

Při výkonu práva nájmu podle této Smlouvy je Nájemce oprávněn Předmět nájmu:

- (a) užívat výlučně za účelem provozování Zábavního centra a pro tento účel*
- (b) vjíždět a vcházet na Předmět nájmu;*
- (c) realizovat práce související s provozováním Zábavního centra;*

- (d) rozšířit Zábavní centrum o další stavby uvedené ve Studii výstavby nebo provést po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele jiné práce a erenm úpravy Pozemků, které budou souviset (funkčně nebo prostorově) nebo budou jakkoli jinak vhodné či potřebné za účelem realizace Zábavního centra, nebo které budou vyžadovány v souvislosti s realizací Zabavmho centra ze strany příslušných státních nebo správních orgánů nebo jiných obdobných úřadů nebo organizací
- (e) provádět řádně a průběžně údržbu a veškeré opravy Zábavního centra-
- (f) provozovat svoji podnikatelskou činnost v Zábavním centru,

Případně další změny na Předmětu nájmu dle této Smlouvy avšak vždy v souladu se Studií výstavby coc
Pronajímatel stvrzuje podpisem této Smlouvy.

- 3.3 Nájemce je oprávněn realizovat na Předmětu nájmu jiné stavby neuvedené ve Studii výstavby pouze na základě předchozí písemné dohody s Pronajímatelem Toto ustanovení se netýká drobných stavebních či pozemkových úprav, jejichž provedení je nutné v souvislosti s realizací staveb uvedených ve Studii výstavby.
- 3.4 Práva Nájemce uvedená v této Smlouvě v souvislosti s užíváním Předmětu náimu mohou vykonávat jiné osoby neuvedené v této Smlouvě jako Strany, zejména zaměstnanci Nájemce, dodavatelé, zákazníci, osoby pověřené výstavbou a/nebo zajištěním provozu Zábavního centra, pokud to je vhodné, účelné nebo potřebné Tímto ustanovením však není dotčena povinnost Nájemce provozovat Zábavní centrum sám, vlastním jménem na vlastní účet, nebude-li písemně dohoda o jiném.

4. DOBA NÁJMU

- 4.1 Nájem Pozemku podle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou a to na Základní dobu nájmu a na případně Období prodloužení ve smyslu článku 4.2 této Smlouvy.
- 4.2 V případě, že ve lhůtě, která skončí tři (3) měsíce před uplynutím Základní doby nájmu, neoznámí Pronajímatel písemně nájemci, že trvá na ukončení této Smlouvy ke dni uplynutí Základní doby nájmu a na vyklizení a Předání předmětu nájmu, prodlouží se bez dalšího doba nájmu založeného touto Smlouvou za podmínek v ní stanovených a Období prodloužení, tedy o pět (5) let.
- 4.3 Strany této Smlouvy se zavazují před uplynutím Doby nájmu dle této Smlouvy projednat otázku dalšího prodloužení doby nájmu Nájemcem nad rámec Období prodloužení, a to zejména s ohledem na další provozování Zábavního centra Nájemcem a na možnost budoucího využití Zábavního centra pro občany Městské části Praha-Kunratice jakož i pro občany jiných městských částí hl. m. Prahy a širokou veřejnost.

5. NÁJEMNÉ A JEHO ZAJIŠTĚNÍ

- 5.1 Strany si sjednávají výši nájemného za užívání Předmětu nájmu po Doby nájmu takto:

Nájemné po dobu Základní doby nájmu a po dobu realizovaného Období prodloužení , bude Nájemcem hrazeno na celý kalendářní rok nebo jeho poměrnou

Část (v případě, že v příslušném prvním nebo posledním kalendářním roce uvedené času Základní doby nájmu nebo Období prodloužení nebude takové období trvat celý kalendářní rok), a to vždy nejpozději do 15. ledna daného kalendářního roku na který je nájemné placeno (tj. např. pro rok 2013 bude nájemné uhrazeno nejpozději do 15. ledna 2013 atp.) Nájemné za užívání předmětu nájmu za kalendářní rok po dobu Základní doby nájmu nebo za realizované Období prodloužení je stanoveno na částku 160 000,-Kč (slovy stošedesáttisícikorunčeských) tj. částka 13.333,30 Kč měsíčně za užívání Předmětu nájmu. K této částce je Pronajímatel oprávněn případně účtovat DPH dle platných právních předpisů, o čemž Strany uzavřou dodatek k této Smlouvě.

5.2 V případě, že určité období z Doby nájmu nebude trvat celý kalendářní rok bude se najemne za takové období hradit poměrně k výši nájemného za příslušný kalendářní rok.

5.3 Nájemné bude vždy hrazeno na bankovní účet Pronajímatele č. _____ vedený u banky Česká spořitelna a.s., VS _____ nebo jiný účet Pronajímatele uvedeném v písemném oznámení Pronajímatele podle této Smlouvy. Strany si výslovně sjednávají, že za den úhrady příslušného nájemného se považuje den, ve kterém byla příslušná částka nájemného připsána ve prospěch účtu Pronajímatele

5.4 Nájemné bude pravidelně zvyšováno vždy zpětně od 1.ledna po dobu Základní doby nájmu, a to od začátku do konce Základní doby nájmu, a po dobu realizovaného Období prodloužení, na základě písemného oznámení Pronajímatele doručeného Nájemci vždy nejpozději do 31.3. o částku odpovídající průměrné meziroční míře inflace uvedené v indexu za předchozí kalendářní rok (první takové navýšení zohlední navýšení Indexu za předcházející kalendářní rok i v případě že takové období netrvalo celý předchozí kalendářní rok). Výše nájemného bude upravena o indexované nájemné po oznámení nové výše nájemného Pronajímatelem Nájemci přičemž rozdíl mezi nájemným uhrazeným před indexací a nájemným navýšeným po indexaci bude splatný nejpozději do konce měsíce dubna téhož kalendářního roku ve kterém bylo Nájemci doručeno písemné oznámení Pronajímatele o nové výši nájemného. Pokud průměrná meziroční míra inflace nevykazuje za předchozí kalendářní rok kladnou hodnotu, zůstane výše nájemného nezměněna. První indexace nájmu bude aplikovatelná pro rok 2011.

5.5 Aktuální výše nájemného ke dni uzavření tohoto nového úplného znění této Smlouvy činí 173 340 Kč/ročně

6. PROHLÁŠENÍ A UJISTĚNÍ

6.1 Pronajímatel prohlašuje, ujišťuje a zaručuje Nájemci, že:

- (a) není ve stavu úpadku, tento stav nehrozí;
- (b)

Pronajímatel plní včas a řádně své zákonné a smluvní povinnosti; Pronajímatel, není známo, že by proti němu bylo zahájeno (nebo hrozí Zahájení) řízení o výkon rozhodnutí a neexistují okolnosti, které by vedly nebo mohly vést k zahájení tohoto řízení;

- (c) Předmět nájmu byl svěřen Pronajímateli a Pronajímatel je oprávněn s Předmětem nájmu nakládat tak, aby mohla být uzavřena tato Smlouva;

- (d) podnikl veškeré nezbytné kroky k získání všech oprávnění a souhlasů vyžadovaných platnými právními předpisy k uzavření této Smlouvy a plnění závazku zde uvedených;
- (e) tato Smlouva a závazky v ní obsažené zakládají pro Pronajímatele platné a vymahatelné závazky podle předpisů České republiky
- (f) na předmětu nájmu nevážné žádné zatížení, zejména zástavní právo nebo předkupní právo, právo odpovídající věcným břemenům, nájemní právo obdobné právo ani nejsou fakticky užívány jakoukoli jinou osobou nebo samotným Pronajímatelem
- (g) součástí Předmětu nájmu jsou v souladu s ustanovením § 506 odst.1 zákona c. 89/2012 Sb., občanský zákoník, také stavby jako součástí pozemku -to vše specifikované v **Příloze č.7** této Smlouvy ;
- (h) Pronajímatel neuzavřel žádnou smlouvu, smír, dohodu či jiné ujednání podle kterých by byl Předmět nájmu zastaven nebo by k němu bylo zřízeno věcné břemeno nebo jakýkoliv jiný druh zajištění, zatížení či věcného práva, které by bylo platné a závazné v den uzavření této Smlouvy nebo které by nabylo platnosti a závaznosti po tomto dni
- (i) Pronajímatel neposkytl zadně osobě jakékoliv právo užívat, spoluužívat (včetně pronajmu) nebo držet Předmět nájmu nebo jeho část které by bylo platné a závazné v den uzavření této smlouvy, nebo nabylo platnosti a závaznosti po tomto dni
- G) Žádný z pozemků ani jejich část není předmětem nedořešených restitučních či dědických nároků
- (k) Pozemky ani žádná jejich část nejsou předmětem insolvenčního nebo jiného obdobného řízení ani řízení o výkon soudního nebo správního rozhodnutí
- (L) Pozemky ani jejich část nebyly vloženy do základního kapitálu žádné obchodní společnosti či družstva
- (m) neexistují žádné skutečnosti, které by zapříčinily či by mohly zapříčinit vznik zákonného zástavního práva ve vztahu k Pozemkům, či jakékoliv jejich
- (n) části.právo pronajímatele k Předmětu nájmu tj. právo nakládat se svěřeným majetkem nebylo ani není zpochybněno ani toto podle nejlepšího vědomí Pronajímatele nehrozí
- (o) Pronajímateli není známa existence jakýchkoli veřejnoprávních rozhodnutí, omezení, či nařízení týkající se zejména imisí a dopravního napojení, která by negativně ovlivňovala užívání Pozemků za účelem realizace
- (P) práv podle této smlouvyPředmět nájmu ani jejich okolí nejsou závažným způsobem znečištěny látkami ohrožujícími řívtovní prostředí. Závažné znečištění v současné době bezprostředně nehrozí.
- (q) užívání Předmětu nájmu je vhodné k účelu, který je sjednán touto Smlouvou a takové užívání je umožněno v souladu s územním plánem, s výjimkou případu změny územního plánu tak, že neumožňuje realizaci této smlouvy, a to v rozporu s jednáním a vyvinutím veškerého úsilí proti
- (r) takové změně Pronajímatelem. Nájemce je Pronajímatelem informován a bere na vědomí právní, stav všech budov nacházejících se na pozemcích a zákonné možnosti jejich užívání k účelu sjednanému touto smlouvou.
- (s) Pronajímateli není známo, že by přes Předmět nájmu vedly liniové stavby nebo že by tak v budoucnu hrozilo.

V souvislosti s Předmětem nájmu nebylo zahájeno ani nehrozí jakékoli zahájení řízení o vyvlastnění či jiné řízení o staveb.uzávěře či jiné s obdobným účinkem

- (t) *Pronajímateli není známa existence archeologických nálezů. Pronajímatel nebyl informován a ani mu není známa existence archeologických nálezů v blízkosti Předmětu nájmu; a*
- (u) *veškerá prohlášení a ujištění uvedená v této Smlouvě jsou pravdivá a úplná a představují úplný informační základ pro Nájemce v souvislosti s uzavřením této Smlouvy, zejména neexistují jakékoli skutečnosti, které mají nebo mohou mít nepříznivý vliv na hodnotu Předmětu nájmu nebo právní postavení Nájemce jako uživatele Pozemků.*

6.2 Pronajímatel se dále zavazuje, že zajistí, aby veškerá výše uvedená prohlášení a ujištění byla po celou dobu platnosti Doby nájmu podle této Smlouvy pravdivá a plně účinná s výjimkou těch prohlášení a ujištění, k jejichž změně dojde v důsledku jednání Nájemce, na základě objektivní skutečnosti, kterou Pronajímatel nemůže době uzavření této Smlouvy předpokládat, a která nespočívá v jakémkoliv jednání a/nebo opomenutí Pronajímatele, a kterou Pronajímatel nemůže jakkoliv ovlivnit, a ohledně které Pronajímatel vynaložil veškerou součinnost, aby zabránil tomu, že taková skutečnost nastane nebo pokud si Strany nesjednají jinak.

6.3 Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci veškerou nezbytnou součinnost za účelem získání příslušných stavebních a jiných povolení nezbytných pro vybudování a provoz Zábavního centra, zejména pro provoz restauračního zařízení. Pronajímatel bere na vědomí, že projekt Zábavního centra je ve významné míře vázán k využití blízkého rybníku Šeberák jako přírodního koupaliště a je záměrem Pronajímatele, aby rybník Šeberák, jakož i přilehlé Pozemky, mohly být využívány občany Městské části Praha - Kunratice, jakož i jiných městských částí hlavního města Prahy a široké veřejností, za účelem sportu a relaxace a pro naplnění výše uvedeného záměru se zavazuje poskytnout Nájemci potřebnou součinnost, kterou po něm lze s přihlédnutím k právním předpisům požadovat.

Nájemce s ohledem na výše uvedené však prohlašuje, že jsou mu známa správní rozhodnutí týkající se rybníku Šeberák a společnosti OGOPOGO a.s. jako vlastníka pozemků pod rybníkem Šeberák a tedy jsou mu známa omezení a rizika spojená s provozem tohoto vodního díla.

7. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

Pronajímatel předal Předmět nájmu současně s uzavřením Smlouvy dne 16.11 2009 a dále umožnil Nájemci vstup na Předmět nájmu a jeho nerušené užívání.

8. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

Nájemce je povinen:

- (a) *dodržovat právní předpisy týkající se užívání Předmětu nájmu a činností na nich prováděných, zejména stavebně právní předpisy a Stavební zákon, předpisy o ochraně přírody a krajiny, předpisy vodohospodářské, Předpisy o nakládání s odpady a nebezpečnými látkami;*
- (b) *neskladovat volně v Předmětu nájmu hořlavé či nebezpečné látky, ale pouze na místech k tomu určených;*

- (c) oznámit Pronajímateli znečištění Předmětu nájmu či jiné ekologické škody tyto škody je Nájemce povinen odstranit výlučně na vlastní náklady pouze v případě, že škody byly prokazatelně způsobeny provozem Zábavního centra a v důsledků zavinění Nájemce;
- (d) umožnit Pronajímateli k jeho předchozí písemné žádosti vstup za účelem kontroly Předmětu nájmu, pokud o tuto kontrolu Pronajímatel požádá alespoň s dvaceti čtyř (24) hodinovým předstihem, Nájemce je však povinen umožnit Pronajímateli vstup na Předmět nájmu bez nutnosti předchozího požadavku, pokud je takovýto vstup nezbytný z důvodů které nesou odkladu (např z důvodu zabezpečení požární ochrany, zabezpečení plynových potrubí, elektrických rozvodů apod.); Pronajímatel se zavazuje, že prováděním kontrol Předmětu nájmu nebude Nájemce obtěžovat nad míru nezbytně nutnou;
- (e) Nájemce odpovídá za škody, které budou způsobeny na Předmětu nájmu ode dne zahájení Doby nájmu, jestliže byly způsobeny Nájemcem, jeho zaměstnanci, dodavateli nebo zákazníky Nájemce'
- (f) Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo kteroukoli jejich část do podnájmu nebo užívání třetí osobě bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele; toto ustanovení se nevztahuje na krátkodobé podnájmy
- (g) Nájemce je oprávněn provádět na Předmětu nájmu další stavby jako součást Zábavního centra, výlučně však v rozsahu Studie výstavby tvořící Přílohu c.6 této Smlouvy;
- (h) po celou Dobu nájmu výlučně na vlastní náklady udržovat celý Předmět nájmu a provádět jeho veškeré opravy a odstraňovat veškeré vady Předmětu nájmu, to vše tak, aby byl Předmět nájmu po celou Dobu nájmu v řádném a provozuschopném stavu a Zábavní centrum bylo řádně provozováno a sloužilo jako veřejně přístupné místo pro sport zábavu a relaxaci, včetně provozu restauračního zařízení
- (i) učinit vše k tomu, aby bylo v Zábavním centru řádně provozováno restaurační zařízení, k čemuž se zavazuje Pronajímatel nájemci poskytnou potřebnou součinnost

9. POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

9.1 Pronajímatel je povinen:

- (a) zajistit po celou Dobu nájmu dle této Smlouvy nerušený výkon práv Nájemce k užívání Předmětu nájmu,
- (b) učinit potřebná právní opatření k ochraně Nájemce, uplatňuje-li třetí osoba k předmětu nájmu práva, jež jsou neslučitelná s právy Nájemce. Jestliže tak Pronajímatel v přiměřené lhůtě neučiní nebo nejsou-li jeho opatření úspěšná, může Nájemce od Smlouvy odstoupit'
- (c) uhradit nájemci všechny prokázané škody, náklady, ztráty a jiné újmy v případě, že Pronajímatel není oprávněným uživatelem pozemků a tuto skutečnost mohl Pronajímatel vědět v době uzavření této Smlouvy. V případě, že Pronajímatel pozbude své právo k Předmětu nájmu, tj. právo nakládat se svěřeným majetkem, platí, že tato Smlouva trvá i nadále.
- (d) uzavřít s Nájemcem bezodkladně (nejpozději však do deseti (10) pracovních dnů poté, co jej o to Nájemce požádá) novou nájemní smlouvu ve shodném nebo v zásadě shodném znění, pokud to bude vyžadovat Nájemce z důvodů změny okolností (např. pokud tato Smlouva bude shledána z jakéhokoliv důvodu neplatnou)

⁽⁶⁾ poskytovat Nájemci veškerou součinnost za účelem realizace této Smlouvy

Pronajímatel se zavazuje, že po podpisu této Smlouvy do dne skončení Doby nájmu podle této Smlouvy nebude š Předmětem nájmu jakkoli právně či fakticky disponovat uzavírat jakékoli smlouvy, jimiž by Předmět nájmu nebo jeho část jakkoli zatěžoval zřizoval práva ve prospěch třetích osob, uzavíral nájemní smlouvy či smlouvy o užívání ve prospěch třetích osob nebo smlouvy o zřízení věcných břemen nebo strpěl faktické užívání Předmětu nájmu třetími osobami s výjimkou případů, kdy taj schválil písemně Nájemce.

9.3 Pronajímatel zejména:

- (a) po dni podpisu této smlouvy neučiní (i) jakékoliv jednání, které by mohlo vést k zadlužení, zatížení, pronájmu, umožnění užívání třetí osobě, vkladu převodu Předmětu nájmu či jakékoli jeho části; (ii) jakékoliv hospodářské a/nebo organizační opatření vevztahu k Předmětu nájmu, které by podle oprávněného názoru Nájemce mohlo snížit hodnotu Předmětu nájmu; a/nebo (iii) jakékoliv jednání, které by mohlo vést ke zmařeny účelu této Smlouvy, a to vše pokud tato Smlouva nestanoví výslovně jinak nebo pokud Nájemce s takovým jednáním vysloví předchozí písemný souhlas;
- (b) zajistí, aby se stav (jak právní tak i faktický) Předmětu nájmu nezměnil s výjimkou jednání Nájemce předvídaných v této Smlouvě-
- (c) v den uzavření této Smlouvy předá Nájemci veškerou dokumentaci, kterou má ve vztahu k Předmětu nájmu k dispozici- a
- (d) zajistí, aby veškeré jeho povinnosti k Předmětu nájmu) byly plněny řádně a včas tak, aby práva Nájemce na základě této Smlouvy nebyla ohrožena.

Splnění těchto povinností je Pronajímatel povinen Nájemci kdykoliv na požádání neprodleně prokázat.

9.4 Pronajímatel je povinen řádně a neprodleně informovat Nájemce o:

- (a) o rozhodnutích státních orgánů ve vztahu k Předmětu nájmu, o jakémkoli soudním, arbitrážním či správním řízení, jehož předmětem je nebo může být Předmět nájmu, o hrozících škodách a sporech a/nebo řízeních týkajících se Pozemků a
- (b) možné budoucí realizaci pozemkových úprav včetně průběhu takovýchto úprav včetně průběhu takovýchto úprav poskytnout Nájemci kopie veškerých důvodně vyžadovaných listin a dokumentů (zejména kopie stavební, technické a vlastnické dokumentace, rozhodnutí správních úřadů týkajících se pozemků a podobně), a to způsobem a ve lhůtách určených Nájemcem, vždy pak ke konci každého kalendářního čtvrtletí, pokud dojde ke změnám nezohledněným v dokumentaci, která již byla Nájemci poskytnuta.

9.5

Pronajímatel zajistí aby po celou dobu trvání této smlouvy výkon a plnění této smlouvy neměl za následek porušení jakékoli smlouvy. Které je Pronajímatel účastníkem nebo porušení právního předpisu vztahujícího se na tuto smlouvu nebo na činnosti Pronajímatele, které by měly nepříznivý dopad na činnost Pronajímatele. Pronajímatel bude chránit svůj titul k Předmětu nájmu proti jakýmkoliv nárokům třetích osob. Pokud ude uplatněna exekuce na některé z pozemků nebo nastane jiná obdobná skutečnost, je pronajímatel povinen o tom vyrozumět bezodkladně

Nájemce a učinit vše pro to, aby byl exekuce nebo jiná obdobná skutečnost odvrácena.

9.6 *Pronajímatel se v souladu s obecně závaznými předpisy zdrží veškerého jednání, které by mohlo mít nepříznivý vliv na realizaci transakce předvídané touto Smlouvou, zejména neučiní jakékoli právní nebo faktické jednání, kterým by došlo k porušení povinností vyplývajících z této Smlouvy a učiní veškerá jednání. Která mají nebo mohou přispět k dosažení účelu této Smlouvy. V případě, kdy bude nezbytná součinnost Pronajímatele, učiní pronajímatel veškerá právní a faktická jednání vyžadované Nájemcem v souladu s touto Smlouvou a jejím účelem a v souladu s cíly transakce, zejména pokud budou vyžadovány pro naplnění účelu této Smlouvy nezbytné souhlasy, povolení a listiny*

9.7 *Pronajímatel zajistí, aby jakýkoliv budoucí vlastník Předmětu nájmu byl vázán touto smlouvou ve stejném rozsahu jako je jí vázán Pronajímatel*

9.8 *Smluvní strany sjednávají, že odpisování hmotného majetku ve smyslu zákona č.586/19921 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, je oprávněn uplatnit Nájemce, a to též v případě, že Investice Nájemce, které budou v rámci realizace Zábavního centra provedeny, jsou vlastnictvím Pronajímatele*

9.9 *Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci veškerou nezbytnou součinnost pro realizaci projektu Zábavního centra a též pro další spolupráci při provozu Zábavního centra a případnou realizaci dle Studie výstavby.*

10. UKONČENÍ NÁJMU: *Kterákoliv strana je oprávněna tuto smlouvu vypovědět s 3měsíční výpovědní lhůtou, počínaje prvním dnem následujícího kalendářního měsíce po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé straně, a to pouze v následujících případech*

10.1

(a) *druhá strana podstatným způsobem poruší tuto Smlouvu a takové porušení neodstraní ani po doručení dvou (2) písemných výzev první strany, přičemž výzva bude obsahovat vymezení podstatného porušení dostatečně určitým způsobem a bude poskytovat lhůtu pro nápravu nejméně v délce 15 ti dnů*

(b) *Nabytí právní moci rozhodnutí o zjištění úpadku kterékoliv Strany dle zákona č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) v platném znění*

10.2 *Nájemce je oprávněn od této Smlouvy jednostranně odstoupit, pokud:*

(a) *Dojde ke změně územního ptánu, územního rozhodnutí nebo stavebního povolení vztahujícího se k Zábavnímu centru tak že taková změna znemožní nebo podstatným způsobem omezí provozování Zábavního centra*

(b) *Nájemce se rozhodne nerealizovat Zábavní centrum či jej nadále nebude chtít provozovat*

(c) *Proti Pronajímateli bude podán návrh na výkon rozhodnutí či takovýto návrh bude hrozit*

(d) *Pronajímatel se ocitne v prodlení s poskytnutím řádné součinnosti Nájemci, pokud je taková součinnost založena touto Smlouvou , nebo se*

zně ?? zhozem ?osudk“ Znalců hradí Pronajímatel a Nájemce každý torna
ha L jeř ?h° POv6ř““ Kaidá ze Stran >e Pwnna jmenoval bezodkladné, ne,později do třiceti
(30) pracovních dnů ode dne ukončení
wJhéliPckUJ, kterákoli ze Stran nejmenuje svého Znalce v této lhůtě, bude se K, azf Penze
ze znaleckého posudku Znalce druhé Strany Totéž platí rovněž v Pnpade, ze
kterýkoli znalecký posudek nebude vyhotoven a doručen druhé Straně
nejpozděj, do 120 (stodvacet) dnů ode dne ukončení této Smlouvy

Smlouv v anZrij ~ el jnkuisou Pjné oddělitelné od ostatních ustanovení této neplatnost,
kteréhokoli lis^anovmilétoslnkmvy. z d^akabokok důvodu nebo v případě

- 11.5 st rany výslovně vylučují aplikaci všech dotčených ustanovení zákona č 89/2019 Rh
Vd?ounlnt ChtYkúCh 36 m°Žn0Stl Stran ukončit Smlouvu⁹výpovědí^nebo
odstoupením ze v zákonem předpokládaných důvodů. *

12. ÚROK Z PRODLENÍ

Pokud Nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného podle této Smlouv v zavazuie
každýTn ** 1 % Z 6éS,ky “

13. ČÁSTEČNÁ NEPLATNOST

p jsz

bude nejlepe odpovídat předmětu původního závazku
7mel7tl neké c8TMM

ei
s,ranyueinl vSe pm to jkakZ

OZNÁMENÍ

"Lmt^uh^a jM Sdělení, které má>!, bř učiněna « provedena
Považuje za řáinč -• - - Nuc ou Pisemna Oznámení, žádost nebo jiné sdělení se
učinění č pZedZ^neT C, ~ Nrove< Ae, A, J^stližeye Straně, které může nebo má být
adresu Stranv n^h , doruceno os obně, doporučenou poštou na níže uvedenou
Straně, kter/oznámení 7° J!??u adresu Stranp. kterou tato Strana oznámí druhé
známení, žádost či jiné sdělení činí či provádí:

Pronajímatel
Adresa

Městská část Praha - Kunratice
K Libuši 7, 148 00 Praha 4 -
Kunratice

K rukám:
email

starosty / starostky
info@praha-kunratice.

Nájemce:

Adresa:
K rukám:
email

Dobronická 1256, 148 00 Praha 4 Kunratice

14.1 Jakékoliv oznámení podle této Smlouvy bude považováno za doručené:

- (a) *íTM. fyzického předání oznámení, je-li oznámení zasíláno prostřednictvím kurýra nebo doručováno osobně; nebo*
- (b) *dnem doručení potvrzeným na doručence, je-li oznámení zasíláno doporučenou postou; nebo*
- (c) *dnem doručení s následným potvrzením nepřerušeno doručení v případech kdy oznámení bylo doručováno faxem nebo doručení elektronickou poštou (email) s potvrzením převzetí - doručení.*

Pokud kterákoliv Strana odmítne převzetí oznámení nebo jinak nepřevzme oznámení považuje se takové oznámení za doručené třetím (3.) dnem ode dne uložení takového oznámení u držitele poštovní licence.

*se zavazá, jí oznamovat si bez zbytečného odkladu jakékoliv změny ve všech zmíněných
doručovacích adresách, a to na základě písemného oznámení. Oznámení
není Změnou 16,0 a — W*

15. SOUCINNOST

*síť a služby, že budou poskytovány v souladu s oprávněnými zájmy druhé strany, a pokud v každém případě právní
zábrany, které se ukáží být nezbytné pro
zábrany, které se ukáží být nezbytné pro
zábrany, které se ukáží být nezbytné pro*

16. ZMENY A DOPLNKY

*upravených nahrazením stranami v záležitostech touto Smlouvou
Písemná ujednání stran, která předchází ústní i
uzavření této Smlouvy, které podle vůle stran platí i po
Mněny písemnou formou a musí být podepsány oběma stranami.
u formou a musí být podepsány oběma stranami.*

17. POSTOUPENÍ

Strany této Smlouvy nejsou oprávněny postoupit jakýkoli závazek nebo převést jakoukoli práva z této Smlouvy na třetí osobu.

18. ŘEŠENÍ SPORŮ

Spory vzniklé z této Smlouvy v souvislosti s ní budou řešeny především smírnou cestou. Pokud se nepodaří takovéto spory vyřešit do třiceti (30) pracovních dnů od jejich vzniku, budou rozhodnuty s konečnou platností v rozhodčím řízení, u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky.

Právní úprava: § 202 a 203 občanského zákoníku

19. VYHOTOVENÍ

Jedno vyhotovení Smlouvy

Strana obdržela

20. ZVEŘEJŇOVACÍ DOLOŽKA

Strany této Smlouvy výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uvedena v přehledu měřících smluv uzavřených Městskou částí Praha-Kunratice vedeném

na oficiálních webových stránkách www.nraha-kunratice.cz a

Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., o občanských smlouvách a 2985

89/2012 Sb. o občanských smlouvách

Jl

21. ÚČINNOST

Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu Stranami.

22. ROZHODNÉ PRÁ VO

-/

23. Zavedení EURO

SMERNICE

přepočítacího koeficientu mezi Českou korunou o Fnm
úřadem. S,anoveného Rad0,,

oficiálního

Umé fecORMj či jiným taftoopfZfným

24. SEZNAM PŘÍLOH:

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující Přílohy:

- Příloha č. 1 Výpis z katastru nemovitostí
- Příloha č. 2 Plan Pozemků - kopie snímku z katastrální mapy
- Příloha č. 3 Zamer k uzavření Smlouvy,
- Příloha č. 4 Záměr k uzavření Dodatku č. 3 ke Smlouvě
- Příloha č. 5 Výpis z obchodního rejstříku Nájemce
- Příloha č. 6 Studie výstavby
- Příloha č. 7 Nám, 31?220,TFC*o WFCNájemce P^edenýou

NA DŮKAZ ČEHOŽ Strany tuto Smlouvu podepsaly následovně:

Praha -Kunratice:

Podpis:

Funkce Arch, Ivana Kabelová

Datum: 24^2014^ , Kunratice

~Fohoda^reZm~Z „ -

■r.o. (dříve Leisure and comfort beach a

s) Jméno:

Funkce Jai<ub' Ōibert
jednatel

Datum: 24.11.2014

III. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami,
2. ve Smíouvé. ^ V Dodatku a 2de nedefilwa" é mají význam uvedený

doložka obs^ená vS 8

^ " 38 uprat" rozhođii

SKttSiSi: dvou vyh" h"*** ^ obdrti po

Strany tohoto Dodatku prohlašují, že se seznámily s jeho obsahem že wiadřuiP jejich pravou a svobodnou vůli, a že tento Dodatek nebyl podepsán v tísni ani podpisu "e neVyhodných podmínek' TM «« íehož připojují zSola sJe vlas.noúcní

Přílohou tohoto Dodatku jsou přílohy č. 1 - 7 Smlouvy, tj.

- Příloha č. 1 Výpis z katastru nemovitostí;
- Příloha č. 2 Plán Pozemků - kopie snímku z katastrální mapy
- Příloha č. 2 Zaměř k uzavření Smlouvy
- Příloha č. 3 Záměř k uzavření Dodatku č.3 ke Smlouvě
- Příloha č. 4 Výpis z obchodního rejstříku
- Příloha č. 5 Studie výstavby
- Příloha č. 5 Plán Zábavního centra včetně popisu Investic Nájemce provedených
- Příloha č. 6 Plánem ke dni 31.12.2013 M-uveáenycn
- Příloha č. 7

V Praze dne 24.11.2014

V Praze dne 24 11 ?rvu

Městská část Praha- Kunratice
9- Arch. Ivana Kabelová, starostka
Pronajímatel

rpnoda jteafhil/á.r.o.
/laikub Otoerf, Jec
natel i Nájemce