

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

č. S/120/17/0062

uzavřená dle ust. §§ 2302 až § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „smlouva“)

Hlavní město Praha, sídlo Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1 – Staré Město, IČ: 00064581  
(vlastnické právo)

## **Městská část Praha 20,**

sídlo: Jivanská 647/10, 193 21 Praha - Horní Počernice,  
IČ: 00240192

č. ú.:

variabilní symbol:

zastoupena: paní Hanou Moravcovou, starostkou,  
(svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce),

(dále jen „pronajímatel“)

a

## **Michal Málek**

sídlo: Meziluzí 2171/3, 193 00 Praha – Horní Počernice  
IČ: 66030374

(dále jen „nájemce“),

(pronajímatel a nájemce dále jen „smluvní strany“)

## **I. Předmět a účel nájmu**

1. Hlavní město Praha je vlastníkem dále označených pozemkových parcel KN: parc. č. 1981/1, parc. č. 1984, parc. č. 1987/1 a parc. č. 1990, včetně jejich součástí a příslušenství. Tyto parcely jsou zapsány na listu vlastnictví č. 2757 v katastrálním území Horní Počernice v obci Praha. Na těchto parcelách jsou barevně označeny zpevněné plochy (s vymezeným ohraničením) č. 1 až č. 8 (dále jen „**předmět nájmu**“). Celková výměra zpevněných ploch č. 1 až č. 8 je 810 m<sup>2</sup>. Přesné vymezení zpevněných ploch je vyobrazeno (vyznačeno) na situačním plánu v příloze této smlouvy. Zpevněné plochy jsou součástí jednotného funkčního celku, kulturní památky zámku Chvaly, který je pod č. rejstříku ÚSKP 41237/1-1976 zapsán v ústředním seznamu kulturních památek. Příjezdová komunikace ke zpevněným plochám je veřejně přístupnou cestou.
2. Pozemkové parcely uvedené v odst. 1 byly na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění změn a doplňků, a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, svěřeny do správy městské části Praha 20.

3. Pronajímatel pronajímá (přenechává k dočasnému užívání) předmět nájmu nájemci za účelem provozování placeného parkoviště pro motorová i nemotorová vozidla. Nájemce si předmět nájmu k tomuto účelu najímá (přebírá).

## **II. Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou **od 1. 7. 2017 do 30. 6. 2020**. O předání bude sepsán předávací protokol, podepsaný oběma smluvními stranami. Nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází ke dni započatého nájmu podle předávacího protokolu.

## **III. Nájemné a jiné platby**

1. Nájemné činí **46 000 Kč/měsíc**. Nájemné bude splatné vždy každý měsíc na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy nebo v pokladně pronajímatele, a to nejpozději k 1. dni následujícího měsíce.
2. Nájemce je povinen k 1. 7. 2017 zaplatit pronajímateli jistotu ve výši 46 000 Kč. Nebude-li jistota zaplacená, pronajímatel nepředá zpevněné plochy nájemci a smlouva nenabude účinnosti. Ke dni skončení nájmu vrátí pronajímatel tuto jistotu nájemci.
3. Nájemce se zavazuje pravidelně měsíčně nejpozději do 15. dne následujícího měsíce předložit výkaz počtu parkujících vozidel za uplynulý měsíc ekonomickému odboru Úřadu městské části Praha 20.
4. Nájemce je povinen investovat do oprav a údržby předmětu nájmu (obnova vodorovných vymezení parkovacích stání, doplnění a vyrovnaní povrchů parkovacích stání, oprava a údržba zázemí obsluhy parkoviště) částku 200 000 Kč po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy. K zamýšlené (později provedené) opravě a údržbě je nutný písemný souhlas pronajímatele. Částka 200 000 Kč bude investována postupně dle bodů 5, 6 a 7 tohoto článku.
5. Nájemce je povinen do 31. 10. 2017 po dohodě s pronajímatelem investovat do oprav a údržby předmětu nájmu částku 67 000 Kč. Pokud by tak neučinil, je povinen do 31. 12. 2017 složit na účet pronajímatele jistotu ve výši 67 000 Kč.
6. Nájemce je povinen do 31. 10. 2018 po dohodě s pronajímatelem investovat do oprav a údržby předmětu nájmu částku 67 000 Kč. Pokud by tak neučinil, je povinen do 31. 12. 2018 složit na účet pronajímatele jistotu ve výši 67 000 Kč.
7. Nájemce je povinen do 31. 10. 2019 po dohodě s pronajímatelem investovat do oprav a údržby předmětu nájmu částku 66 000 Kč. Pokud by tak neučinil, je povinen do 31. 12. 2019 složit na účet pronajímatele jistotu ve výši 66 000 Kč.
8. Investice do oprav a údržby musí být prováděny průběžně v termínech a v rozsahu později dohodnutých s pronajímatelem v průběhu trvání nájemního vztahu. V případě, že nájemní vztah skončí dříve než 30. 6. 2020, bude nájemce povinen do oprav a údržby investovat pouze poměrnou část z částky 200 000 Kč.
9. V případě, že investice nájemce dle čl. III. této smlouvy nebudou do skončení doby nájmu realizovány, jistota dle odst. 5, 6 a 7 tohoto článku propadá pronajímateli. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu k zaplacení dluhu na nájemném nebo dluhu za údržbu a opravy předmětu nájmu. Použití jistoty k zaplacení dluhu pronajímatelem však nezbavuje nájemce povinnosti dlužný nájem uhradit. Nájemce není oprávněn sám (bez

- dohody s pronajímatelem) zaplacenou jistotu započíst na platbu nájemného nebo na investici do údržby. K započtení jistoty je nutný souhlas obou smluvních stran.
10. Spotřebovaná elektrická energie bude fakturována odděleně (navíc) podle skutečné spotřeby jedenkrát za čtvrtletí bez paušálních poplatků.

#### **IV. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce**

##### **1. Pronajímatel:**

- a) v rámci nájmu dle této smlouvy umožní nájemci využívat pojízdný zahradní domek pro kancelář parkoviště.
- b) neodpovídá za škody vzniklé v souvislosti s vykradením, poškozením či odcizením zaparkovaných vozidel.
- c) se zavazuje alespoň pět dní předem písemně oznámit nájemci termín konání akcí (trhů, výstav, poutí, případně dalších podobných), které v době svého konání omezí využití pronajímaných ploch. V případě, že nájemce nebude moci z důvodu konání akcí dle předchozí věty užívat předmět nájmu vůbec, náleží nájemci sleva z nájemného ve výši 1500 Kč za každý den, v případě možnosti pouze částečného užívání předmětu nájmu dle čl. IV. odst. 4. smlouvy, náleží nájemci sleva ve výši 700 Kč za každý den.

##### **2. Nájemce je povinen:**

- a) uveřejnit provozní řád parkoviště, který je přílohou č. 2 této smlouvy, a to od 1. 7. 2017.
- b) dodržovat provozní řád, další změny v provozním řádu provádět pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.
- c) na vlastní náklady zabezpečit označení parkoviště v souladu s provozním řádem
- d) zabezpečovat služby parkoviště denně minimálně v době od 10.00 - 23.00 hod.
- e) dodržet (nepřevýšit) cenu parkovného: za 15 až 60 min. 10 Kč a za každou další započatou hodinu 10 Kč.
- f) udržovat pořádek a čistotu na parkovišti včetně zimní údržby parkoviště.
- g) provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu pronájmu.
- h) nepřenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetí osobě.
- i) umožnit bezplatné parkování zaměstnancům Pizzerie, kavárny Mondí, případně jiným subjektům podnikajícím a sídlícím v prostoru areálu Chvalské tvrze.
- j) umožnit bezplatné parkování třem služebním vozům zaměstnanců pronajímatele a členům zastupitelstva městské části Praha 20, kteří se prokáží průkazem zastupitele. Plocha vyhrazená pro zaměstnance pronajímatele bude určena nájemcem parkoviště dle provozní potřeby.
- k) umožnit průjezd zákazníkům Hotelu Chvalská Tvrz s.r.o. k bezplatným parkovacím místům Hotelu Chvalská Tvrz s.r.o. Zákazníci výše uvedeného hotelu se při vjezdu a výjezdu z areálu Chvalské tvrze prokáží platným dokladem o využití bezplatného parkovacího místa potvrzeného Hotelem Chvalská Tvrz s.r.o.
- l) umožnit bezplatný průjezd k dvěma parkovacím místům příslušníkům městské policie hlavního města Prahy přímo za objektem č. p. 867, která budou vyhrazena a označena značkou pro parkování.

3. Nájemce není oprávněn využívat předmět nájmu 30. dubna každého roku (akce „Čarodějnice“). Důvodem je jiné využití předmětu nájmu pronajímatelem, nájemce

nebude moci předmět nájmu v tento den vůbec využívat, nájemci náleží sleva dle čl. IV. odst. 1 písm. c) smlouvy.

4. U akcí „Svatoludmilská pout“ (konaná každoročně v neděli cca v polovině září) a „Adventní trhy“ (konané obvykle první adventní neděli) je nájemce povinen uvolnit na předmětu nájmu prostor pro stánky. Parkování veřejnosti v tyto dva dny je možné pouze v prostoru končícím restaurací Mondí. V těchto případech bude nájemce moci předmět nájmu užívat pouze částečně, nájemci náleží sleva dle čl. IV. odst. 1 písm. c) smlouvy.

#### **V. Skončení nájmu**

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Nájem může být před uplynutím sjednané doby nájmu ukončen výpovědí. Pronajímatel i nájemce mohou nájem vypovědět z jakýchkoliv důvodů nebo bez uvedení důvodů, s výjimkami uvedenými v odst. 3 a 4 tohoto článku. Výpovědní doba je 2 měsíce, začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Nezaplacení nájemného za 1 měsíc se považuje za porušení povinnosti nájemce zvlášť závažným způsobem. V takovémto případě má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
4. Pronajímatel může nájem vypovědět v případě, že v souvislosti s připravovanou investicí rekonstrukce „ Stodoly “ dojde k omezení rozsahu pronajímaných ploch, resp. na straně pronajímatele dojde ke změně koncepce záměru využití pronajímaných ploch. Výpovědní doba v tomto případě činí 4 měsíce.
5. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat (vrátit zpět) předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal. Zpevněné plochy musí být vyklizené, vyčištěné a nesmí na nich zůstat žádné movité věci. O předání předmětu nájmu zpět pronajímateli bude sepsán předávací protokol, podepsaný oběma smluvními stranami.
6. V případě nepředání vyklizeného předmětu nájmu ke dni skončení nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den prodlení.

#### **VI. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti připojením podpisů smluvních stran, účinnosti nabude 1. 7. 2017.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že tato smlouva bude uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené městskou částí Praha 20. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu občanského zákoníku a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
3. Smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech. Dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a dvě vyhotovení nájemce.
4. Tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle správci registru smluv městská část Praha 20.
5. Tato smlouva byla schválena Radou městské části Praha 20 na zasedání konaném dne 20. 6. 2017; usnesení č. RMC/90/32/1006/17.

6. Smlouvu je možné měnit pouze písemnými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
7. Záležitosti výslovně neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
8. Smluvní strany prohlašují, že si před podpisem smlouvu přečetly, souhlasí s jejím obsahem, což stvrzují svými podpisy.
9. DOLOŽKA o splnění podmínek pro uzavření smlouvy připojená dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. Městská část Praha 20 potvrzuje, že byly splněny podmínky zveřejnění a schválení Radou městské části Praha 20.

Přílohy:

Příloha č. 1 Situační plán

Příloha č. 2 Provozní řád parkoviště

V Praze dne 27. 6. 2017

V Praze dne 27. 6. 2017

.....  
Hana Moravcová,  
pronajímatel

.....  
Michal Málek,  
nájemce