



MHMPXPO1554L

Stejnopis č. 1

NÁJEMNÍ SMLOUVA SMLOUVA č. NAP/35/05/020270/2024

kterou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají
podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen jako „občanský zákoník“)
(dále také jako „nájemní smlouva“ nebo „smlouva“)

Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1 – Staré Město
zastoupené Ing. Janem Rakem, ředitelem odboru hospodaření s majetkem Magistrátu hl. m. Prahy
IČO: 00064581
DIČ: CZ00064581
ID DS: 48ia97h

(dále jen jako „pronajímatel“) na straně jedné

a

ELTODO, a.s.

se sídlem [redacted] Lhotka
zastoupena [redacted]
IČO: 452745 [redacted]
DIČ: CZ45274517
zapsaná: Městským soudem v Praze, Spisová značka B 1573
ID DS: jjh95tb

a

NP CENTRUM s.r.o.

Se sídlem [redacted] 4
zastoupena [redacted]
IČO: 10686883
DIČ: CZ10686223
zapsaná: Městským soudem v Praze, Spisová značka C 346590

(dále jen jako „nájemci“) na straně druhé

(oba dále jen jako „smluvní strany“)

t a k t o:

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1491 – ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 1493 – ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 1494 – ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 1495 – ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 1496 - zahrada, parc. č. 1497/1 - zahrada, parc. č. 1497/2 – ostatní plocha, jiná

h/n

plocha, parc. č. 1504 - zahrada, parc. č. 1506 - zahrada, parc. č. 1514/1 - zahrada, parc. č. 1514/2 - ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 1521/4 - ostatní plocha, jiná plocha a parc. č. 1993/2 - zahrada, v kat. území Lhotka, obec Praha tak, jak je zapsáno na LV č. 1490 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vlastnické právo k uvedeným pozemkům nabyt pronajímatel na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.

2. Pronajímatel přenechává nájemcům do užívání část pozemku parc. č. 1491 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 1.200 m², část pozemku parc. č. 1493 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 3.315 m², část pozemku parc. č. 1494 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 111 m², část pozemku parc. č. 1495 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 2.145 m², pozemek parc. č. 1496 - zahrada o výměře 162 m², pozemek parc. č. 1497/1 - zahrada o výměře 87 m², pozemek parc. č. 1497/2 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 14 m², pozemek parc. č. 1504 - zahrada o výměře 18 m², pozemek parc. č. 1506 - zahrada o výměře 443 m², pozemek parc. č. 1514/1 - zahrada o výměře 72 m², pozemek parc. č. 1514/2 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 19 m², část pozemku parc. č. 1521/4 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 926 m² a část pozemku parc. č. 1993/2 - zahrada o výměře 316 m² v kat. území Lhotka, obec Praha tak, jak je vyznačeno na přiložené kopii katastrální mapy, která je jako **příloha č. 1** nedílnou součástí této smlouvy (dále jen jako „**předmět nájmu**“). Celková výměra předmětu nájmu činí 8.828 m².
3. Správcem předmětu nájmu uvedeném v odst. 2 tohoto článku je na základě smlouvy o správě nemovitostí uzavřené mezi pronajímatelem a společností URBIA, s.r.o., se sídlem Královská 1081/16, 110 00 Praha 1 - Staré Město, IČO: 49687514, tato společnost (dále jen „**správce**“).

II.

Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemcům předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy za účelem užívání části předmětu nájmu jako parkoviště (7.745 m²) a část za účelem užívání budovy nezapsané v příslušném katastru nemovitostí umístěné na předmětu nájmu (1.083 m²).

III.

Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou

IV.

Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemcům předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy za dohodnuté nájemné, které činí v daném případě za část předmětu nájmu nezastavěnou parkovištěm o celkové výměře 1.083 m² ve výši **416.955,- Kč** (slovy: čtyři sta šestnáct tisíc devět set padesát pět korun českých) ročně, tj. **385 Kč/m²/rok**, tato část nájemného je dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, od daně osvobozena. Za část předmětu nájmu o výměře 7.745 m² za účelem parkoviště částku ve výši **2.981.825,- Kč** (slovy: dva miliony devět set osmdesát jedna tisíc osm set dvacet pět korun českých) ročně, tj. **385,- Kč/m²/rok**. K nájemnému za užívání části předmětu nájmu za účelem provozování parkoviště bude připočtena daň z přidané hodnoty dle příslušné sazby této daně vypočtená ze základu daně ve výši **2.981.825,- Kč**, a to v souladu s ustanovením § 56a odst. 1 písm. c) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, která činí **626.183,25 Kč**. Celková výše ročního nájemného tak činí částku ve výši **4.024.963,25 Kč** (slovy: čtyři miliony dvacet čtyři tisíc devět set šedesát tři korun českých dvacet pět haléřů) včetně DPH (vše dále jen jako „**nájemné**“).

2. Nájemci se zavazují platit roční nájemné pronajímateli jednorázově ve výši uvedené v odst. 1 tohoto článku, vždy nejpozději ke dni 30. 6. kalendářního roku, za nějž se nájemné platí, bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u , PPF banky a.s., Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6. č. ú.: 149024-0005157998/6000, VS 1700000362, KS: 0558. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění.
3. Za faktické užívání za období od 1.3.2024 do 31.5.2024 (tedy 92 dní), zaplatí nájemci částku ve výši **854.338,13 Kč tj. 385 Kč/m²/rok**, na účet pronajímatele uvedený v odst. 2 tohoto článku do **30.6.2024**. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění za dané období.
4. Alikvotní část nájemného za období od 1.6.2024 do 31.12.2024 (tedy 214 dní), zaplatí nájemci částku ve výši **243.793,35 Kč, tj. 385 Kč/m²/rok bez DPH** (slovy: dvě stě čtyřicet tři tisíc sedm set devadesát tři korun českých třicet pět haléřů) a částku ve výši **1.743.471,45 Kč, tj. 385 Kč/m²/rok + 21% DPH ve výši 366.129,- Kč. Celková částka tedy činí 2.109.600,45 Kč** (slovy: dva miliony jedno sto devět tisíc šest set korun českých čtyřicet pět haléřů), na účet pronajímatele uvedený v odst. 2 tohoto článku ke dni **30.6.2024**. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění za dané období.
5. Pronajímatel a nájemci se dohodli, že v případě potřeby je pronajímatel oprávněn automaticky upravit výši nájemného a písemně ji oznámit nájemci, přičemž součástí tohoto oznámení bude návrh dodatku k této smlouvě. V případě, že do 3 měsíců po obdržení nové cenové kalkulace nedojde k uzavření dodatku, jehož předmětem bude navýšení nájemného dle tohoto odstavce, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět podle čl. VI. odst. 2 této smlouvy.

V. Závazková část

1. Nájemci přejímají předmět nájmu ve stavu, v jakém se ke dni nabytí účinnosti této smlouvy nachází.
2. Nájemci se zejména zavazují:
 - a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě,
 - b) řádně a včas hradit nájemné dle ustanovení čl. IV. této smlouvy,
 - c) bezodkladně hlásit pronajímateli, resp. správci, všechny vady vážnějšího charakteru, změny a okolnosti na předmětu nájmu, které by mohly způsobit pronajímateli škodu,
 - d) při skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli, resp. správci, ve stavu, v jakém se nacházel v době, kdy ho začal fakticky užívat s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol, ve kterém bude uveden zejména popis předmětu nájmu, jeho aktuální stav, popř. závady,
 - e) provádět na své vlastní náklady běžnou údržbu, drobné opravy, čištění a úklid na předmětu nájmu,
 - f) při sněhu a náledí udržovat na vlastní náklady bezpečný přístup k předmětu nájmu a pohyb osob a vozidel na předmětu nájmu.
 - g) strpět vstup zhotovitele trasy metra D na předmět nájmu (nebo třetích osob) a jím prováděné činnosti související s realizací výstavby metra D, zejména zpřístupnit předmět nájmu zhotoviteli Metra D za účelem provedení zkušebních vrtů či přípravných prací – např. kácení porostů.

3. Nájemci je povinni:

- a) pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda, příp. odstranit veškeré vady na předmětu nájmu, které způsobil nájemce nebo ostatní osoby prodlévající na předmětu nájmu se souhlasem nájemce, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
 - b) na předmětu nájmu dodržovat obecně závaznou vyhlášku č. 8/2008 Sb. hl. m. Prahy, o udržování čistoty na ulicích a jiných veřejných prostranstvích (vyhláška o čistotě) a zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů,
 - c) umožnit po předchozím oznámení pronajímateli, resp. správci, vstup na předmět nájmu za účelem prohlídky, kontroly stavu a způsobu jeho užívání, provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu apod. Předchozí oznámení pronajímatele, resp. správce, se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě (např. havárie, požár na předmětu nájmu apod.) nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení; ke vstupu je pronajímatel, resp. správce, oprávněn i v nepřítomnosti nájemce. V případě vzniklých závad pronajímatel, resp. správce, tyto závady zdokumentuje a prokazatelným způsobem oznámí nájemci a stanoví mu lhůtu k odstranění těchto zjištěných závad. Nájemce je povinen takto zjištěné a oznámené vady odstranit.
4. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a rozhodnutí či souhlasu příslušného stavebního úřadu nájemci nesmí na předmětu nájmu provádět terénní úpravy, stavby oplocení ani jiné podstatné změny nebo pro zamýšlené užívání předmětu nájmu potřebné stavební a ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, především pokud překračují stav předání nebo se od něj jinak odchylují. Takové změny na předmětu nájmu, stavební či jiné úpravy či opravy provedené s písemným souhlasem pronajímatele přesahující rámec běžné údržby provádí nájemce na svůj náklad. Provede-li nájemce změnu na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a rozhodnutí či souhlasu příslušného stavebního úřadu, jsou nájemci povinni uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději při skončení nájmu, neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu uvést do původního stavu na náklady nájemce.
5. Případné újmy na zdraví a škody na majetku vzniklých na předmětu nájmu budou připsány k tíži nájemci.
6. Oběma smluvními stranami bylo sjednáno, že nájemci po dobu trvání nájmu i po skončení nájmu nenáleží nárok na poskytnutí jakékoliv náhrady za finanční prostředky vložené do realizace jakýchkoliv změn předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu. Nájemci jsou povinni po skončení nájmu bezúplatně převést zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení předmětu nájmu na pronajímatele.
7. Nájemce je oprávněn zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

VI.

Výpověď smlouvy a skončení nájmu

1. Pronajímatel i nájemci jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době.
2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době nedojde-li ve lhůtě tří měsíců od předložení návrhu dodatku dle čl. IV. odst. 4 k jeho uzavření, nebo poruší-li nájemce podmínky této smlouvy, nebo užívá-li nájemce předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem nájmu a nezjedná nápravu do 30 dnů ode dne doručení písemného upozornění pronajímatele.

3. Pronajímatel je oprávněn, po předchozím upozornění nájemcům, obsahujícím náhradní lhůtu k plnění, která nesmí být kratší než 7 dnů, vypovědět tuto smlouvu s jednoměsíční výpovědní dobou v případě prodloužení nájemce s placením nájemného či jakékoliv jeho části po dobu delší než jeden měsíc.
4. Účinnost této nájemní smlouvy lze ukončit i v dalších případech stanovených občanským zákoníkem, není-li touto smlouvou ujednáno něco jiného.
5. Výpovědní doby počínají běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

VII. Doručování

1. Veškeré písemnosti, výzvy, výpovědi a oznámení se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemců uvedené v záhlaví této smlouvy či do datové schránky druhé smluvní strany, a to i v případě, že ke zřízení datové schránky dojde v průběhu trvání této nájemní smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy či datové schránky některého z účastníků smlouvy, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.
2. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.

VIII. Smluvní pokuty

1. Za porušení níže uvedených smluvních povinností jsou nájemci povinni zaplatit pronajímateli tyto smluvní pokuty:
 - a) za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu dle čl. II. této smlouvy smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy: jeden tisíc korun českých), a to za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinnosti trvat,
 - b) za nepředání vyklizeného předmětu nájmu protokolárně pronajímateli, a to nejpozději ke dni skončení nájmu, smluvní pokutu ve výši **100,- Kč** (slovy: jedno sto korun českých) za každý i jen započatý den prodloužení se splněním této povinnosti, a to do dne protokolárního předání předmětu nájmu,
 - c) v případě, že nájemné či jakákoliv jeho část nebude řádně zapláceno do 30 dnů ode dne termínu splatnosti, smluvní pokutu ve výši **0,1 % z dlužné částky** za každý i jen započatý den prodloužení, minimálně však **300,- Kč** (slovy: tři sta korun českých),
 - d) za porušení povinnosti oznámit místo doručování korespondence podle čl. VII. odst. 1 věty druhé této smlouvy smluvní pokutu ve výši **100,- Kč** (slovy: jedno sto korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinnosti trvat,
 - e) za porušení každé další povinnosti uložené nájemcům touto smlouvou, která není utvrzena žádnou ze smluvních pokut dle tohoto odstavce smluvní pokutu ve výši **100,- Kč** (slovy: jedno sto korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude porušení povinnosti nájemce trvat.
2. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě se nijak nedotýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci a lze je požadovat kumulativně.

IX. Závěrečná ujednání

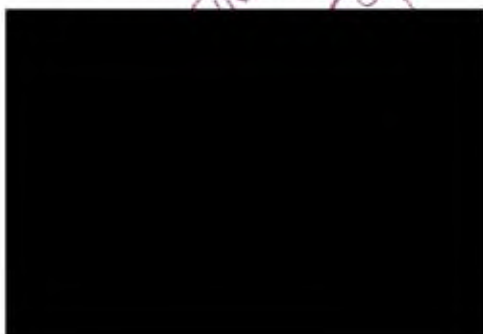
1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemci neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními platnými a účinnými právními předpisy.
2. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto pronajímatel potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada hlavního města Prahy usnesením č. ze dne 1131 ze dne 3.6.2024. Záměr pronajmout předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy pod evidenčním číslem MHMP 436360/2024 od 8.3.2024 do 25.3.2024
3. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.
4. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě podepsaných oběma smluvními stranami, nebo jednostranně formou nového výměru týkajícího se nájemného dle čl. IV. odst. 4 této smlouvy.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené pronajímatelem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
6. 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), ve znění pozdějších předpisů, zajistí pronajímatel.
7. Pronajímatel zpracovává osobní údaje v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Bližší informace o zpracovávání osobních údajů jsou uvedeny na webových stránkách https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/gdpr/index.html.
8. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
9. Tato smlouva byla vyhotovena v sedmi stejnopisech o sedmi stranách textu a dvou přílohách, z nichž nájemce obdrží po jednom stejnopise a pronajímatel po šesti stejnopisech.
10. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv.

71

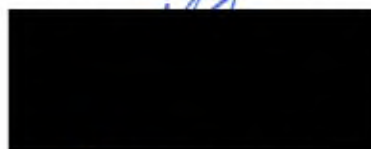
11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti právně jednat, a dále že tato smlouva nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepříčí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

Přílohy: Příloha č. 1 – kopie katastrální mapy s vyznačeným předmětem nájmu
Příloha č. 2 – práva a povinnosti správce

V Praze dne: 14. 06. 2024



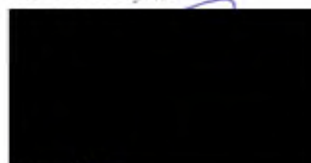
V Praze dne: 14. 06. 2024



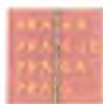
předseda představenstva
ELTODO, a.s.



člen představenstva
ELTODO, a.s.



NP CENTRUM s.r.o.



k.ú. Lhotka

k.ú., Lhotka parc. č. 1491 - část, 1493- 2 části, 1494 - část, 1495 - část, 1496, 1497/1, 1497/2, 1504, 1506, 1514/1, 1514/2, 1521/4 - část, 1993/2 - část

