

NÁJEMNÍ SMLOUVA

o pronájmu veřejného prostranství uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. zákona
č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „**občanský zákoník**“)

- 1) **Pavel Mázl DiS.**, [REDACTED]
Ing. Roman Mázl Ph.D., [REDACTED]
Praha 6
Marcela Mázlová, [REDACTED]
Jana Sojková, [REDACTED]
[REDACTED]
Filip Stome, [REDACTED]
Lukáš Stome, [REDACTED]

kontaktní osoby pro doručování: Filip Stome, [REDACTED]
Roman Mázl, [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

(dále společně jen „**Pronajímatelé**“)

- 2) **Městská část Praha 3**
IČO: 00063517
se sídlem Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3
zastoupena: Mgr. Michalem Vronským, starostou

(dále jen „**Nájemce**“)

Pronajímatelé a Nájemce dále společně také jako „**Smluvní strany**“ anebo jednotlivě jako „**Smluvní strana**“ uzavírají níže uvedeného dne nájemní smlouvu následujícího znění (dále jen „**Smlouva**“):

PREAMBULE

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A) Pronajímatelé jsou podílovými spoluvlastníky pozemků parc. č. 2168/41; 2168/32; 2168/38 a 2168/22, způsob využití: zeleň, zapsaných na LV č. 24712 pro k.ú. Žižkov, obec Praha, vedených Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, představujících veřejné prostranství ve smyslu ustanovení § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, resp. ustanovení § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a to jako součást bezejmenného parku a části ulic, které ho ohraničují - ulice Pod Krejčárkem, Hartigova a Na Ohradě a část zeleně severně od ulice Na Ohradě (dále společně jen „**Pozemky**“);

- B) Nájemce je městskou částí, která má zájem Pozemky užívat v zájmu svých občanů i široké veřejnosti jako veřejně přístupný park s možností umístění veřejného tržiště;
- C) Smluvní strany se dohodly na uzavření této Smlouvy, kterou budou upravena zejména vzájemná práva a povinnosti Smluvních stran při nájmu Pozemků a závazky Smluvních stran v souvislosti se zajištěním údržby, úklidu a revitalizace Pozemků.
- D) Smluvní strany souhlasně prohlašují, že jsou si vědomy probíhajícího soudního sporu vedeného u Obvodního soudu pro Prahu 5 pod sp.zn. 26 C 669/2008 a soudního sporu vedeného u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp.zn. 23 C 26/2023, a dále prohlašují, že jsou si vědomy, že Nájemce (Městská část Praha 3) není účastníkem těchto soudních řízení.

SE SMLUVNÍ STRANY DOHODLY TAKTO:

Článek I. Předmět nájmu

1. Pronajímatelé se touto Smlouvou zavazují přenechat Nájemci Pozemky k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímatelům nájemné ve výši a za podmínek dle této Smlouvy.
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že součástí Pozemků nejsou žádné budovy či drobné stavby ve smyslu zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon v platném znění, které by byly součástí předmětu nájmu.
3. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem Pozemků a Pozemky bude udržovat ve stavu, v jakém je převezme či ve stavu dle prováděné revitalizace v průběhu trvání Smlouvy, a to za podmínek dále upravených touto Smlouvou.

Článek II. Účel nájmu

1. Pronajímatelé přenechávají Nájemci Pozemky do užívání za účelem poskytování služby široké veřejnosti, zejména obyvatel Prahy 3, ve formě neomezeného zpřístupnění Pozemku jakožto městské zeleně a parku, jehož součástí může být také vybudování a provozování veřejného tržiště ze strany Nájemce, tedy jako veřejného prostranství s cílem kultivovat předmětný veřejný prostor a nabídnout dosud chybějící služby občanům v dotčeném území a blízkém okolí, to vše ve smyslu usnesení Rady městské části Praha 3 č. 384 ze dne 18. 5. 2022, které tvoří **Přílohu č. 1** této Smlouvy.
2. V případě, že Nájemce bude užívat Pozemky nad rámec účelu vymezeného v předchozím odstavci, je povinen k takovému užívání pozemku (zvláštní užívání veřejného prostranství) získat předchozí písemný souhlas Pronajímatelů.

3. Nájemce je oprávněn dát všechny Pozemky či některé z nich do podnájmu či uzavřít obdobný právní vztah s třetími osobami pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatelů, s výjimkou případů souvisejících s konáním kulturních akcí, farmářských a vánočních trhů nebo pro účely filmu, kdy Pronajímatelé výslovně vyjadřují svůj předchozí souhlas s uzavřením podnájmní smlouvy či uzavření obdobného právního vztahu s třetími osobami v těchto případech.
4. V případě zvláštního užívání veřejného prostranství třetí osobou ve smyslu § 4 zákona č. 565/1990 Sb. (zábor) jsou Pronajímatelé jako vlastníci Pozemků oprávněni zpoplatnit třetí osobě udělení svého souhlasu s užíváním Pozemků touto třetí osobou. Nájemce tuto skutečnost bere na vědomí a zavazuje se před uzavřením podnájmní či obdobné smlouvy s třetí osobou či před udělením kladného stanoviska se zvláštním užíváním Pozemků jako veřejného prostranství třetí osobou vyžádat si od třetí osoby písemný souhlas Pronajímatelů jako vlastníka Pozemků.
5. Smluvní strany konstatují, že Pronajímatelé jsou jako vlastníci Pozemků osvobozeni od povinnosti platit poplatky za zvláštní užívání veřejného prostranství ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb. v případech, kdy toto prostranství použijí pro vlastní potřebu.

Článek III. Nájemné

1. Smluvní strany touto Smlouvou sjednávají nájemné v celkové výši **183.033,- Kč** (*slovy: jedno sto osmdesát tři tisíc třicet tři korun českých*) za rok trvání nájmu (dále jen „**Nájemné**“). Výše Nájemného byla Smluvními stranami dohodnuta ve výši 147,- Kč/m²/rok, a to na základě Cenového věstníku – Výměru Ministerstva financí č. 01/2024 ze dne 14. 12. 2023, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, položky č. 1, přičemž Nájemné je Nájemcem hrazeno za celkovou pronajímanou plochu Pozemků o velikosti 1.423 m². Smluvní strany dále shodně konstatují, že celková takto stanovená částka nájemného ve výši 209.181,-Kč za rok byla pro stanovení Nájemného snížena o částku odpovídající 12,5 % vypočteného nájemného dle aktuálně platného Výměru Ministerstva financí představující náklady na revitalizaci, údržbu a úklid Pozemků.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude každoročně upravováno dle aktuálního Výměru Ministerstva financí, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami pro příslušný rok (dále jen Výměr MF) či jiného předpisu nahrazujícího Výměr MF s tím, že od takto vypočtené částky nájemného (tj. 1.423 m² násobeno cenou m²/rok dle aktuálního Výměru MF či obdobného předpisu) bude vždy odečtena částka odpovídající 12,5 % vypočteného nájemného. Nájemné sjednané v odst. 1 tohoto článku tedy platí pro rok 2024, nájemné pro rok 2025 a následující roky bude vždy určeno tak, jak je uvedeno výše.
3. Smluvní strany se dohodly, že po dobu, po kterou bude Nájemce na své náklady zajišťovat revitalizaci a kompletní údržbu a úklid Pozemků, tj. v období od 1.7.2024 po dobu trvání Smlouvy, bude celková výše vypočteného nájemného dle aktuálně platného

Cenového věstníku – Výměru Ministerstva financí snížena o částku odpovídající 12,5 % vypočteného nájemného, jak je uvedeno v předchozím odstavci.

4. Nájemné je splatné čtvrtletně vždy do posledního dne kalendářního čtvrtletí, za které se Nájemné platí. Nájemce se zavazuje platit Nájemné bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatelů uvedený v záhlaví této Smlouvy.
5. První nájemné je splatné do 30.9.2024. Výše prvního nájemného činí poměrnou část z výše ročního Nájemného, tj. 45.758,25 Kč.
6. V případě prodloužení Nájemce s úhradou Nájemného je Nájemce povinen zaplatit Pronajímatelům smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení. Smluvní pokuta je splatná do 14 (slovy čtrnácti) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatelů Nájemci. Jakákoli platba uskutečněná na základě této Smlouvy, včetně popisu stran transakce, částky, data uskutečnění apod. může proběhnout z transparentního účtu Nájemce, tedy může být zveřejněna prostřednictvím internetu.

Článek IV. Doba nájmu

1. Smluvní strany sjednávají dobu trvání nájmu dle této Smlouvy od **1.7.2024** na dobu 20-ti let. Smluvní strany dále sjednávají automatické prodloužení doby nájmu vždy o 1 rok od skončení doby nájmu (zániku doby nájmu), a to v případě, pokud Nájemce či Pronajímatelé nejpozději 2 měsíce před ukončením doby nájmu písemně nesdělí druhé Smluvní straně, že s automatickým prodloužením doby nájmu nesouhlasí.
2. Smluvní strany jsou oprávněny tuto Smlouvu kdykoliv vypovědět s výpovědní dobou v délce trvání 1 roku, nebude-li Smluvními stranami dohodnuta písemně jiná výpovědní doba.
3. Pozemky se považují za předané Nájemci k užívání dnem nabytí účinnosti této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nejpozději do 30 dnů od nabytí účinnosti této Smlouvy společně sepsat předávací protokol a podepsat oběma Smluvními stranami. Součástí předávacího protokolu je fotodokumentace stavu Pozemků, a to zejména stavu zeleně, chodníků, pěšin apod.
4. Při skončení nájmu se Smluvní strany zavazují nejpozději do 30 dnů od skončení nájmu sepsat a podepsat předávací protokol, jehož součástí bude fotodokumentace stavu Pozemků.
5. Při skončení nájmu se Pronajímatelé vzdávají svého práva na uvedení Pozemků do původního stavu ze strany Nájemce, a to zejména s ohledem na revitalizaci Pozemků realizovanou v průběhu nájemního vztahu Nájemcem.

Článek V. Práva a povinnosti Smluvních stran

1. Pronajímatelé se zavazují zajistit Nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním Pozemků dle této Smlouvy. Tím není dotčeno ust. Čl. II. odst. 4 této smlouvy.
2. Nájemce je povinen užívat Pozemky řádně tak, aby nedocházelo k jejich poškození a snižování jeho hodnoty. Při užívání Pozemků je Nájemce povinen dodržovat právní předpisy České republiky včetně obecně závazných vyhlášek hl. m. Prahy.
3. Nájemce se zavazuje nezřizovat na Pozemcích stavby bez souhlasu Pronajímatelů s výjimkou staveb a zařízení, která jsou součástí projektu revitalizace dle čl. VII. a jsou potřebná pro fungování veřejného tržiště, s čímž vyjadřují Pronajímatelé výslovně svůj předchozí souhlas.
4. Nájemce je oprávněn vysazovat na Pozemcích jakoukoliv zeleň včetně stromů pouze s výslovným předchozím písemným souhlasem Pronajímatelů.
5. Smluvní strany jsou povinny si poskytovat veškerou nezbytnou nebo potřebnou součinnost k řádnému plnění vzájemných práv a povinností Smluvních stran dle této Smlouvy.

Článek VI. Údržba a úklid Pozemků

1. Nájemce se zavazuje na své náklady provádět veškerou běžnou údržbu Pozemků včetně údržby a obnovy zeleně a dřevin, včetně údržby veškerého stávajícího mobiliáře a případného umístění nového mobiliáře, a to včetně údržby a oprav parkových laviček, zábradlí, oprav a případných výměn odpadkových košů, a dále vyvážení odpadkových košů včetně odvozu a likvidace odpadu, úklidu ploch zeleně a komunikací, vizuální kontroly stavu a vybavení lokalit, včetně sběru psích exkrementů, odvozu a likvidace odpadu, zametání komunikací včetně odvozu a likvidace odpadu s tím spojeného.
2. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že Nájemce je oprávněn v zimním období umístit na příslušné komunikace na Pozemcích tabulky s informací, že komunikace se v zimě neudržují (a to z obou stran těchto komunikací). Zimním obdobím se pro účely této smlouvy rozumí období od 15. dne měsíce listopadu do 15. dne měsíce března následujícího kalendářního roku. V této souvislosti Smluvní strany shodně prohlašují, že Pronajímatelé neodpovídají za stav komunikací a stezek na Pozemcích a neodpovídají za škody způsobené na komunikacích třetími osobám.
3. Nájemce je povinen zajistit a uhradit z vlastních prostředků opravy škod na Pozemcích způsobených třetími osobami.

Článek VII. Revitalizace Pozemků

1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn na své náklady zajistit zhotovení studie a projektu na revitalizaci Pozemků a následně provést realizaci revitalizace Pozemků ve smyslu usnesení Rady městské části Praha 3 č. 384 ze dne 18. 5. 2022, které tvoří **Přílohu č. 1** této Smlouvy.
2. Nájemce bude v rámci případné tvorby studie a projektu, stejně jako při realizaci revitalizace Pozemků spolupracovat s Pronajímateli a Magistrátem hl. m. Prahy, případně dalšími dotčenými subjekty, a vést konstruktivní diskusi s občany městské části Praha 3, pokud jde o rozsah a způsob provedení revitalizace Pozemků.
3. V případě, že dojde k realizaci revitalizace Pozemků ve smyslu odst. 1 tohoto článku, je Nájemce oprávněn v případě potřeby jednostranně změnit rozsah údržby Pozemků, s čímž Pronajímatelé souhlasí.
4. Pronajímatelé se zavazují poskytovat Nájemci veškerou součinnost případně potřebnou pro zhotovení studie a projektu a dále pro realizaci projektu revitalizace Pozemků.
5. Nájemce se zavazuje předložit projekt revitalizace ke schválení Pronajímatelům a realizaci revitalizace zahájit nejdříve po udělení souhlasu Pronajímatelů s projektem revitalizace.

Článek VIII. Ustanovení společná a závěrečná

1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
2. Tuto Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnou dohodou Smluvních stran, a to ve formě číslovaných dodatků, které musí být řádně podepsány oběma Smluvními stranami a datovány, jinak se k nim nepřihlíží.
3. Pokud není ve Smlouvě sjednáno něco jiného, řídí se práva a povinnosti z ní vyplývající ustanoveními občanského zákoníku.
4. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy nebo jeho část je nebo se stane neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné nebo neúčinné ustanovení jiným, platným a účinným, které bude svým obsahem a smyslem odpovídat nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného či neúčinného.
5. Smluvní strany se zavazují řešit spory vzniklé v souvislosti s touto Smlouvou především smírnou cestou. Spory bude řešit věcně a místně příslušný soud České republiky. Tato Smlouva se vykládá a řídí právními předpisy České republiky.

6. Ukončení této Smlouvy se nedotýká nároku Smluvních stran na náhradu škody a jiných nároků, které dle této Smlouvy nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení Smlouvy.
7. Smluvní strany se dohodly, že tato Smlouva zavazuje také právní nástupce Smluvních stran a Smluvní strany se zavazují své případné právní nástupce o této skutečnosti řádně informovat.
8. Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. Smluvní strany dále výslovně potvrzují, že při sjednávání této Smlouvy neměla žádná ze Smluvních stran postavení slabší smluvní strany ve smyslu ustanovení § 433 občanského zákoníku.
9. Tato Smlouva je sepsána v osmi (8) vyhotoveních s platností originálu v jazyce českém, z nichž po šesti (6) vyhotoveních obdrží Pronajímatelé a dvě (2) vyhotovení Nájemce.
10. Podepsáním této Smlouvy Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby byl celý text této Smlouvy, případně její obsah a veškeré skutečnosti v ní uvedené ze strany Nájemce uveřejněny, a to 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). Smluvní strany též prohlašují, že veškeré informace uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek. Nájemce se zavazuje před uveřejněním této Smlouvy v registru smluv zajistit anonymizaci osobních údajů Pronajímatelů tak, aby nebyly uveřejněny jiné údaje Pronajímatelů, než jejich jméno a příjmení.
11. Pronajímatelé prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají mimo rámec své podnikatelské činnosti.
12. Smluvní strany prohlašují, že zpracovávají osobní údaje dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů.
13. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1 – Usnesení Rady městské části Praha 3 č. 384 ze dne 18. 5. 2022
14. Smluvní strany prohlašují, že Smlouvu uzavírají podle své skutečné a svobodné vůle. Smluvní strany si Smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což níže stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Praze dne

V Praze dne

Pavel Mázl DiS.

Ing. Roman Mázl Ph.D.

V Praze dne

V Praze dne

Marcela Mázlová

Jana Sojková

V Praze dne

V Praze dne

Filip Stome

Lukáš Stome

V Praze dne

za **Městskou část Praha 3**
Mgr. Michal Vronský

Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání Městské části Praha 3. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno rozhodnutím RMČ Praha 3, a to usnesením ze dne 26.6.2024, č. 501.