

Smlouva o nájmu pozemku

uzavřená dle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“)

(dále jen „**Smlouva**“)

Níže uvedeného dne a roku uzavřely smluvní strany:

Výzkumný ústav Silva Taroucy pro krajinu a okrasné zahradnictví, veřejná výzkumná instituce

se sídlem: Květnové náměstí 391, 252 43 Průhonice

IČO: 00027073

DIČ: CZ00027073

zastoupen: Ing. Liborem Hortem, ředitelem

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

zapsán v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy ČR

(dále též jen „**Pronajímatel**“ na straně jedné)

a

DJ Development s.r.o.

se sídlem: Libušská 620/25, Písnice, 142 00 Praha 4

IČO: 07190590

DIČ: CZ07190590

zastoupena: Martinem Jarošem, jednatelem

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp.zn. C 225092

(dále též jen „**Nájemce**“ na straně druhé)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně též jen jako „**Smluvní strany**“, každý z nich samostatně jako „**Smluvní strana**“.)

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem
 - 1.1. pozemku parc. č. 731/1 zapsaného v katastru nemovitostí pro k.ú. Průhonice, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, obec Průhonice, okres Praha-západ, ze kterého byl geometrickým plánem č. 174/2009 vypracovaným Ing. H. Vomáčkovou, schváleným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ ze dne 24.11.2009, pod č. 2462/09, oddělen pozemek **parc.č. 731/5 na kterém je 20 parkovacích míst.** (dále jen jako „**Předmět nájmu**“). Geometrický plán tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

II. Projev vůle

1. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci Předmět nájmu a Nájemce se zavazuje platit nájemné specifikované v čl. IV. této Smlouvy a užívat Předmět nájmu v souladu se zákonem a touto Smlouvou.
2. Pronajímatel přenechává Předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání (účelu), tj. parkovací plocha pro osobní automobily a motocykly. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je právně i technicky způsobilý k tomu, aby byl využíván k tomuto účelu.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu nájmu.

III. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze pro účely provozu své podnikatelské činnosti dle svého předmětu podnikání uvedeného ve výpise z obchodního rejstříku, který tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy, případně též i pro účely podnájmu Předmětu nájmu třetí osobě za podmínek této Smlouvy.
2. Předmět nájmu je Nájemce oprávněn užívat pouze pro parkování osobních vozů a motocyklů svých zákazníků a zaměstnanců.

IV. Nájemné a jeho splatnost

1. Nájemné je sjednáno ve výši **27 627 Kč bez DPH** (slovy: dvacet sedm tisíc šest set dvacet sedm korun českých) měsíčně. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné měsíčně. K nájemnému bude připočtena DPH v zákonné výši (v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty).
2. Nájemce je povinen platit Nájemné Pronajímateli bezhotovostně převodem na účet Pronajímatele vedený u [REDAKCE] dále jen „**Účet Pronajímatele**“), pod VS: číslem faktury, a to do 15. dne příslušného kalendářního měsíce. Úhrada bude provedena na základě daňového dokladu / faktury, kterou je Pronajímatel oprávněn vystavit vždy k prvnímu dni daného měsíce.
3. Nájemné se považuje za uhrazené v momentě, kdy bude připsáno na Účet Pronajímatele.
4. Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t * (I_t/100)$$

Kdy:

$N_{(t+1)}$ představuje výši nájemného v příslušném kalendářním roce;

N_t představuje výši nájemného v předchozím kalendářním roce;

I_t představuje průměrný roční růst indexu spotřebitelských cen podle klasifikace COICOP za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem vyjádřený v procentech.

5. Takto upravenou výši nájemného Pronajímatel uplatňuje písemným oznámením Nájemci.

6. V případě prodlení Nájemce s úhradou Nájemného uhradí Nájemce Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky denně za každý i započatý den prodlení. Toto ustanovení přetrvává i po ukončení této Smlouvy.

V. Služby související s nájmem a jejich úhrada

1. Nájemné nezahrnuje náklady na úklid a údržbu Předmětu nájmu, úklid a údržbu příjezdových komunikací včetně odstraňování sněhu, odvoz odpadu a případně další služby včetně bezpečnostního systému a ostrahy, které se váží k Předmětu Nájmu; služby uvedené ve větě před středníkem nejsou Pronajímatelem poskytovány (dále jen „**Neposkytované služby**“).
2. Neposkytované služby si zajistí Nájemce samostatně a na své náklady.

VI. Jistota

1. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli peněžitou jistotu ve výši 33. 429,- Kč (slovy: třicet tři tisíc čtyři sta dvacet devět korun českých), že zaplatí Nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z této Smlouvy (dále jako „**Jistota**“). Jistota je splatná při převzetí Předmětu nájmu.
2. Tato Jistota bude po dobu nájmu uložena na účtu Pronajímatele a bude použita zejména ke krytí nákladů spojených s odstraněním škod způsobených Nájemcem, dlužného Nájemného či Sankcí uvedených v čl. XII této Smlouvy. Pokud Pronajímatel v průběhu trvání Smlouvy použije složenou Jistinu, je Nájemce povinen doplnit Jistinu do původní výše, a to do 10 kalendářních dnů od doručení výzvy ze strany Pronajímatele. Jistota uhrazená Nájemcem nemůže být bez souhlasu Pronajímatele považována za kredit na poslední měsíční platbu Nájemného.
3. Jistota, resp. její nevyčerpaná část, bude Nájemci vrácena bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 60 pracovních dní po řádném ukončení nájemního vztahu z této Smlouvy na účet Nájemce uvedený v hlavičce nebo v hotovosti po předchozí dohodě obou Smluvních stran. Ukončení nájemního vztahu z této Smlouvy považují Smluvní strany za řádné až po vyrovnání všech závazků vůči Pronajímateli plynoucích z této Smlouvy, a po předání Předmětu nájmu ve stejném stavu, v jakém byl předán na počátku nájemního vztahu.
4. Smluvní strany se dohodly, že Nájemci nepřísluší úroky z Jistoty, resp. že Jistota se neúročí.

VII. Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen odevzdat Nájemci Předmět nájmu v den, který je stanovený jako počátek nájmu dle čl. IX. odst. 1. této Smlouvy a ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu užívání.
2. Pronajímatel neodpovídá za vady Předmětu nájmu, o kterých v době uzavření této Smlouvy Smluvní strany věděly a které nebrání jeho užívání ke sjednanému účelu. Případné neoprávněné parkování či užívání Předmětu nájmu třetí osobou vyřeší Nájemce na vlastní odpovědnost a náklady.
3. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená nebo zmocněná osoba je oprávněna provádět kontrolu Předmětu nájmu, revizi technických zařízení nacházejících na Předmětu nájmu a/nebo dodržování této Smlouvy. Za tímto účelem jsou Pronajímatel a/nebo jiná jím pověřená nebo zmocněná osoba oprávněni vstupovat do Předmětu nájmu, a to po předchozím ohlášení Nájemci alespoň 24 hodin předem. V případě bezprostředně hrozící škody na Předmětu nájmu je Pronajímatel oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu bez předchozího ohlášení Nájemci, je však povinen mu následně tuto skutečnost bez zbytečného odkladu oznámit.
4. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli nebo jím pověřené či zmocněné osobě při výkonu práv a povinností Pronajímatele dle této Smlouvy veškerou potřebnou součinnost.

VIII. Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v souladu s účelem nájmu sjednaným v této Smlouvě. Jakékoliv změny ve způsobu užívání Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
2. Nájemce může dát Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nesmí učinit žádný právní úkon ani jakýkoliv jiný krok či postup, kterým by došlo ke změně v osobě Nájemce. Za změnu Nájemce se nepovažuje změna právní formy nebo přeměna společnosti Nájemce. Pronajímatel tímto souhlasí s podnájemem Předmětu nájmu nebo části společnosti COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o., IČO 629 15 797, se sídlem Na Poříčí 1042/16, Nové Město, 110 00 Praha 1.
3. Nájemce je povinen zajišťovat na své náklady běžnou údržbu a běžné opravy Předmětu nájmu, a to řádně a včas tak, aby nedocházelo ke zhoršování technického stavu Předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn průběžně kontrolovat plnění tohoto závazku Nájemce a v případě, že Nájemce tyto práce neprovede, je Pronajímatel oprávněn dát je provést na náklady Nájemce.
4. Potřebu oprav, které má provést Pronajímatel, je Nájemce povinen neprodleně písemně ohlásit Pronajímateli, případně přijmout nezbytná opatření, aby nedošlo ke vzniku nebo rozšíření škody na majetku Pronajímatele. Nájemce je povinen strpět provedení takových oprav Pronajímatelem a poskytnout Pronajímateli při provádění oprav veškerou potřebnou součinnost. Pokud Nájemce nesplní své povinnosti dle toho odstavce, odpovídá za škodu, která nesplněním uvedených povinností Pronajímateli vznikla.
5. Nájemce je povinen písemně oznámit Pronajímateli všechny závady a poruchy, které nastaly na Předmětu nájmu, bez ohledu na příčinu jejich vzniku.
6. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na Předmětu nájmu nebo Nemovitosti on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah. Nájemce je povinen odstranit na své náklady závady a poškození, za které v souladu se zákonem nebo touto Smlouvou odpovídá. Nestane-li se tak, má Pronajímatel právo po předchozím upozornění závady a poškození odstranit a požadovat od Nájemce náhradu vynaložených nákladů.
7. Stavební úpravy nebo jakékoliv jiné změny Předmětu nájmu může Nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Změnu Předmětu nájmu nebo stavební úpravy prování Nájemce na svůj náklad. Dojde-li změnou Předmětu nájmu nebo stavebními úpravami ke zhodnocení Předmětu nájmu, vzdává se Nájemce práva požadovat po Pronajímateli vyrovnání podle míry zhodnocení Předmětu nájmu při skončení nájmu. Nájemce se vzdává náhrady nákladů s těmito úpravami spojenými.
8. Pronajímatel neodpovídá Nájemci za odcizení, zničení a jakékoliv jiné znehodnocení věcí nalézajících se na Předmětu nájmu, jakož i za škody, které vzniknou působením těchto věcí, pokud se jejich odcizení, zničení či znehodnocení nedopustil sám Pronajímatel.
9. Nájemce je oprávněn instalovat na Předmětu nájmu přiměřené označení Nájemce, popř. reklamy propagující Nájemce a účel nájmu podle této Smlouvy s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Označení a reklamy zřizuje Nájemce výhradně na vlastní náklady a odpovědnost a je povinen je nejpozději v den skončení nájmu na vlastní náklady a odpovědnost odstranit. Pronajímatel tímto souhlasí s instalací označení podnájemce podle odstavce 2 tohoto článku Smlouvy.
10. Pronajímatel souhlasí se současným umístěním parkovací závory v místě dle plánu, který tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy, která bude určena ke kontrole vjezdu a výjezdu vozidel z Předmětu nájmu.

IX. Doba trvání nájemního vztahu

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou, počíná dnem 1.7.2024 a končí dnem 31.12.2028.
2. Pronajímatel může nájem dle této Smlouvy ukončit před uplynutím ujednané doby nájmu výpovědí, pokud

- 1.1. Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou (tj. například užívá Předmět nájmu k jinému účelu, než ke kterému je nájem sjednán);
 - 1.2. Nájemce je v prodlení s úhradou Nájemného nebo Sankcí o více než jeden měsíc;
 - 1.3. Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu, přes písemné upozornění Pronajímatele hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - 1.4. Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele;
 - 1.5. Nájemce porušil hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli;
 - 1.6. Nájemce alespoň třikrát porušil své povinnosti dle této Smlouvy.
3. Nájemce může nájem dle této Smlouvy ukončit před uplynutím ujednané doby nájmu výpovědí, pokud
 - 1.1. Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
 - 1.2. Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této Smlouvy;
 - 1.3. změni-li se okolnosti, z nichž Smluvní strany při vzniku závazku ze Smlouvy zřejmě vycházely, do té míry, že po Nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
 4. Výpověď dle čl. IX. odst. 2. nebo 3. musí obsahovat výpovědní důvod. Výpověď musí být učiněna písemnou formou a doručena druhé Smluvní straně. Výpovědní doba činí tři měsíce a její běh počíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci doručení výpovědi druhé Smluvní straně.
 5. Smluvní strany mohou nájem dle této Smlouvy ukončit před uplynutím ujednané doby nájmu písemnou dohodou.
 6. Pokud by Nájemce vyklidil Předmět nájmu před uplynutím doby nájmu, anebo před uplynutím výpovědní doby, nájemní poměr tím nezaniká a Nájemce je povinen dále platit Pronajímateli Nájemné za dobu, která do uplynutí doby nájmu nebo do uplynutí výpovědní doby podle této Smlouvy zbývá, nedohodnou-li Smluvní strany písemně jinak.
 7. Smluvní strany vylučují možnost prolongace nájemního poměru.

X. Předání a vyklizení Předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje Předmět nájmu předat Nájemci dne 1.7.2024 nebo v jiný oběma smluvními stranami dohodnutý den. O předání bude sepsán Předávací protokol, který je přílohou č. 3 této Smlouvy, ve kterém bude zachycen stav Předmětu nájmu v okamžiku předání, který podepíší obě Smluvní strany.
2. Nájemce je povinen Předmět nájmu nejpozději ke dni ukončení nájemního vztahu na vlastní odpovědnost a náklady vyklidit a předat jej uklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Nájemce tímto výslovně zmocňuje Pronajímatele ke vstupu do Předmětu nájmu, a to ode dne následujícího po dni zániku nájemního vztahu dle této Smlouvy i za situace, že jej Nájemce ve sjednané lhůtě řádně a včas nevyklidí; je sjednáno, že pak je Pronajímatel oprávněn zajistit vyklizení Předmětu nájmu sám a na náklady Nájemce, které zahrnují i náklady na skladování věcí po takovém vyklizení.

XI. Doručování

1. Pokud není ve Smlouvě uvedeno jinak, musí být veškeré právní jednání mezi Smluvními stranami učiněno v písemné formě. Všechny písemnosti dle této Smlouvy musí být doručovány doporučeným dopisem, kurýrní službou anebo osobně na adresy uvedené na straně č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Adresa pro doručování**“) nebo doručovány prostřednictvím datové schránky.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že za předpokladu, že některá ze Smluvních stran z jakéhokoliv důvodu nepřevzme písemnost na Adrese pro doručování či písemnost odmítne převzít, resp. adresát bude na Adrese pro doručování neznámý, považuje se písemnost za doručenou 3. dnem následujícím po jejím odeslání.

3. Smluvní strana je povinna oznámit druhé Smluvní straně změnu Adresy pro doručování do 10 dnů od účinnosti takové změny.

XII. Sankce

1. V případě prodlení Nájemce s úhradou nájemného je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky za každý i za počatý den prodlení se splněním této povinnosti.
2. Pokud Nájemce umístí označení, popř. reklamy v rozporu s čl. VIII. odst. 9. je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 25 000,- Kč (slovy: dvacet pět tisíc korun českých). Jestliže se Nájemce dostane do prodlení se splněním povinnosti odstranit označení, popř. reklamy v souladu s čl. VIII odst. 9., je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý i za počatý den prodlení se splněním této povinnosti.
3. Při nesplnění povinnosti dle čl. X odst. 2. je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý i za počatý den prodlení se splněním této povinnosti.
4. Smluvní pokuta je splatná na základě faktury vystavené oprávněnou Smluvní stranou do patnácti (15) dnů ode dne jejího doručení druhé Smluvní straně.
5. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo oprávněné Smluvní strany domáhat se náhrady škody či újmy, která jí vznikla porušením smluvní povinnosti, které se smluvní pokuta týká, v plné výši, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu. Výše smluvních pokut se do výše náhrady škody nezapočítává. Smluvní strany se výslovně dohodly, že § 2050 Občanského zákoníku se nepoužije.
6. Okolnost vyšší moci vylučuje porušení povinností Smluvních stran a s tím související sankční či škodní nároky. Za vyšší moc se považují všechny nepředvídatelné a na vůli nezávislé skutečnosti (např. živelné pohromy, povodně, vichřice, náledí, epidemie, stav nouze, ozbrojené konflikty, teroristický útok, embargo, stávky), které nemůže Smluvní strana sama překonat.

XIII. Závěrečná ustanovení

1. Výklad této Smlouvy a právní vztahy z ní vzniklé se řídí právním řádem České republiky.
2. Pokud se stane nebo bude shledáno kterékoli ustanovení této Smlouvy nebo jeho část neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, zůstávají všechna ostatní ustanovení této Smlouvy platná, účinná a vymahatelná v největším možném rozsahu a Smluvní strany se zavazují do třiceti (30) dnů od písemné výzvy kterékoli Smluvní strany nahradit takové neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení ustanovením, které bude platné, účinné a vymahatelné a které bude v největším možném rozsahu odpovídat původnímu hospodářskému smyslu nahrazovaného ustanovení.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele postoupit tuto Smlouvu ani jakékoliv z práv a povinností z ní vyplývajících.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele k započtení svých pohledávek za Pronajímatelem proti pohledávkám Pronajímatele za Nájemcem. Pronajímatel je oprávněn započíst jakékoliv své pohledávky proti pohledávkám Nájemce bez předchozího souhlasu Nájemce.
5. Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.
6. Veškeré změny a doplňky této Smlouvy budou prováděny na základě oboustranné dohody formou písemných a číslovaných dodatků k této Smlouvě v papírové podobě, tzn. zejména nikoli ústně, faxem, nebo emailem.
7. Veškeré spory vyplývající z této Smlouvy či se ji týkající budou s konečnou platností rozhodovány Rozhodčím soudem při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky.

Rozhodčí soud bude sestávat ze tří rozhodců jmenovaných v souladu s řádem Rozhodčího soudu. Rozhodčí řízení bude vedeno v českém jazyce. Místem arbitráže bude Praha.

8. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží po dvou (2).
9. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich skutečné, svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají v souvislosti s podnikatelskou činností jednotlivých Stran. Současně Smluvní strany prohlašují, že žádná Smluvní strana nemá vůči druhé Straně postavení slabší Smluvní strany a z toho důvodu měly skutečnou příležitost svým jednáním ovlivnit obsah jakéhokoliv ujednání obsaženého v této Smlouvě. Současně prohlašují, že si Smlouvu přečetly, souhlasí s jejím obsahem, což stvrzují svými podpisy.
10. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany uveřejněním plného znění této Smlouvy včetně jejích příloh v registru smluv výslovně souhlasí.
11. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: Geometrický plán

Příloha č. 2: Zákes parkovacích míst , umístění závory

Příloha č. 3: Výpis z obchodního rejstříku Nájemce

Příloha č. 4: Předávací protokol

V Průhonicích, dne 28. 6. 2024

V Praze, dne 28. 6. 2024

Za Pronajímatele:
Ing. Libor Hort, ředitel

Za Nájemce:
Martin Jaroš, jednatel