

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

č. S/120/18/0062

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

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

(dále jen „pronajímatel“)

a

## **Sweet-story s.r.o.**

sídlo: Světická 1114/6, Strašnice, 100 00 Praha 10  
IČ: 05382262

zastoupena: paní Janou Příhodovou, jednatelkou

(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. 1981/4, 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 903 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 areál 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 12. 2. 2018 do 11. 2. 2021**. 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 **40 222,20 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 9. 2. 2018 zaplatit pronajímateli jistotu ve výši 40 222,20 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 je povinen investovat do oprav a údržby předmětu nájmu (obnova vodorovných vymezení parkovacích stání, doplnění a vyrovnaní povrchů parkovací stání, oprava a údržba zázemí obsluhy parkoviště) částku 100 000 Kč po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy. K zamýšlené (později provedené) opravě a údržbě je nutný písemný souhlas pronajímatele. Částka 100 000 Kč bude investována postupně dle bodů 4, 5 a 6 tohoto článku.
4. Nájemce je povinen do 31. 10. 2018 po dohodě s pronajímatelem investovat do oprav a údržby předmětu nájmu částku 33 000 Kč. Pokud by tak neučinil, je povinen do 31. 12. 2018 složit na účet pronajímatele jistotu ve výši 33 000 Kč.
5. Nájemce je povinen do 31. 10. 2019 po dohodě s pronajímatelem investovat do oprav a údržby předmětu nájmu částku 33 000 Kč. Pokud by tak neučinil, je povinen do 31. 12. 2019 složit na účet pronajímatele jistotu ve výši 33 000 Kč.
6. Nájemce je povinen do 31. 7. 2020 po dohodě s pronajímatelem investovat do oprav a údržby předmětu nájmu částku 34 000 Kč. Pokud by tak neučinil, je povinen do 31. 10. 2020 složit na účet pronajímatele jistotu ve výši 34 000 Kč.
7. 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 11. 2. 2021, bude nájemce povinen do oprav a údržby investovat pouze poměrnou část z částky 100 000 Kč.
8. V případě, že investice nájemce dle čl. III. této smlouvy nebudou do skončení doby nájmu realizovány, jistota dle odst. 4, 5 a 6 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 nezbujuje 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.

9. 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 1390 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 12. 2. 2018.
- 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 11 .00 - 22.00 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 v součinnosti s odborem místního hospodářství ÚMČ Praha 20.
- 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 La Tratoria, kavárny Mondí, Domu umění Špejchar, nájemcům objektu „ Sklenářství „ Chvalskému zámku, případně jiným subjektům podnikajícím a sídlícím v prostoru areálu Chvalské tvrze a to na určených parkovacích stáních „ za stodolou“.
- 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 kavárnou 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 pronajímáných ploch, resp. na straně pronajímatele dojde ke změně koncepce záměru využití pronajímáných 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 12. 2. 2018.
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 6. 2. 2018; usnesení č. RMC/107/21/1432/18.
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 uzavřená 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

Městská část Praha 20  
Hana Moravcová  
starostka

Sweet-story, s.r.o.  
Jana Příhodová  
jednatelka

# PROVOZNÍ ŘÁD PLACENÉHO NEHLÍDANÉHO PARKOVIŠTĚ "NA CHVALSKÉ TVRZI"

## 1. Provozovatel:

Sweet-story s.r.o.

sídlo: Světická 1114/6, Strašnice, 100 00 Praha 10

IČ: 05382262

Tel.: +420 724 595 266

## 2. Práva a povinnosti provozovatele:

### **Provozovatel odpovídá za:**

- a) dopravní značení a organizaci provozu na parkovišti;
- b) viditelné umístění ceníku za parkovací služby, provozní doby a provozního řádu parkoviště
- c) udržování pořádku a čistoty na parkovišti
- d) vydání kontrolního dokladu řidiči o vjezdu do areálu
- e) vydání účetního dokladu o zaplacení parkovného
- f) správnost a úplnost daňového dokladu za parkovné;
- g) provozovatel a správce pověřený provozem upozorňují návštěvníky, že parkoviště není hlídané a provozovatel ani obsluha pověřená provozovatelem nezajišťují ochranu a ostrahu zaparkovaných automobilů. Přítomná obsluha zajišťuje pouze provoz, ochranu a ostrahu majetku provozovatele. Provozovatel ani obsluha neodpovídá za parkující vozidla, nebo jejich obsah
- h) dodržování provozní doby od 11:00 do 22:00 hodin - provozní doba může být prodloužena dle počtu parkujících vozidel na parkovišti před ukončením provozní doby, či dle aktuálních potřeb provozu parkoviště
- i) umožní bezplatné parkování zaměstnancům pizzerie La Tratoria, kavárny Mondí, Domu umění Špejchar, nájemcům objektu „Sklenářství“, Chvalského zámku, případně jiným subjektům podnikajícím a sídlícím v prostoru areálu Chvalské tvrze - a to na určených parkovacích stáních "za stodolou" jakož i svatebčanům.
- j) umožní bezplatné parkování třem služebním vozidlům Úřadu Městské části Praha 20 a členům zastupitelstva Městské části Praha 20, kteří se prokáží průkazem zastupitele. Plocha vyhrazená pro zaměstnance bude určena nájemcem parkoviště dle provozní potřeby.
- k) umožní průjezd zákazníkům hotelu Chvalská Tvrz a restaurace Sezóna k bezplatným parkovacím místům těchto provozoven
- l) umožní 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.
- m) umožní bezplatný průjezd vozidlům Římskokatolické farnosti u kostela sv. Ludmily k jejich objektům a parkovacím místům před objekty kostela a fary
- n) umožní bezplatný průjezd vozidlům oficiálních návštěv Chvalského zámku k parkovacím místům před severním průčelím zámku

### **Obsluha pověřená provozem je oprávněna:**

- a) požadovat po zákaznících plnění jejich povinností vyplývajících z tohoto provozního řádu;
- b) odmítnout umístit na parkoviště vozidlo (motocykl), ze kterého uniká PHM, olej či jiné kapaliny, či jinak ohrožuje čistotu či bezpečnost na parkovišti
- c) odmítnout k parkování vozidlo, které není řádně zabezpečeno proti odcizení;
- d) odmítnout k parkování vozidlo při plném obsazení parkovacích míst
- e) vydávat zákazníkům pokyny související s parkováním na parkovišti ve smyslu tohoto provozního řádu

- f) určovat konkrétní parkovací místa pro jednotlivá parkující vozidla, tak aby byla plocha parkoviště optimálně využita. Míru optimálního využití parkovací plochy určuje obsluha pověřená dozorem
- g) odmítnout jednání s osobami podnapilými či agresivními
- h) v případě ilegálně zaparkovaného vozidla neprodleně informovat pronajímatele ( MČ Praha 20 ) za účelem jeho odtahu
- i) vybírat parkovné v následujícím tarifu: 15 - 60 minut - 10 Kč,
- j) každá další započatá hodina - 10 Kč.

### **3. Práva a povinnosti zákazníka:**

#### **Zákazník je povinen:**

- a) seznámit se a dodržovat provozní řád parkoviště;
- b) dbát pokynů pracovníka parkoviště;
- c) umístit vozidlo (motocykl) tak, aby nevzniklo žádné nebezpečí a aby nepřekáželo jinému vozidlu (motocyklu) v parkování, provozu či manipulaci; zabezpečit vozidlo (motocykl) tak, aby nedošlo ke škodě na vozidle (motocyklu) a ostatních věcech zákazníka a třetích osob;
- d) zdržet se činnosti, kterou by znečišťoval nebo mohl znečistit prostory parkoviště nebo příjezdových komunikací; dodržovat podmínky protipožární bezpečnosti, ochrany zdraví apod.;
- e) zákazník je povinen zaparkovat dopravní prostředek pouze na místech, která jsou pro parkování určena
- f) neprovádět na parkovišti opravy, seřizování, čištění, mytí a jiné úpravy vozidla (motocyklu), včetně manipulace s PHM a oleji;
- g) v případě havárií nebo nutných stavebních úprav v prostorách parkoviště přemístit nebo strpět přemístění vozidla (motocyklu) na nezbytně nutnou dobu a to na parkovací místo určené provozovatelem nebo oprávněnou třetí osobou
- h) při ztrátě parkovacího lístku uhradit jednorázovou pokutu ve výši 200,-Kč
- i) zákazník je povinen respektovat a dodržovat dopravní značení v celém objektu a nepřekročit rychlost 5 Km/h
- j) zákazník je dále povinen chovat se na parkovišti slušně a korektně, zejména se vystríhat poškozování majetku a zařízení parkoviště a okolo parkujících vozidel, či napadání a obtěžování obsluhy pověřené dozorem

#### **Zákazník odpovídá za:**

- v plném rozsahu za všechny škody, které případně způsobí v prostorách parkoviště

#### **Zákazník je oprávněn:**

- a) obdržet daňový doklad za parkovné;
- b) na požádání se podrobněji seznámit s provozním řádem parkoviště.

Provozovatel a obsluha pověřená provozem upozorňují návštěvníky, že parkoviště není parkovištěm hlídaným a provozovatel nezajišťuje ochranu a ostrahu zaparkovaných automobilů

### **4. Platnost provozního řádu**

Tento provozní řád nabývá platnosti a účinnosti dnem 12. 2. 2018

Sweet-story s.r.o.  
Jana Příhodová, jednatel  
Provozovatel