

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

(dále jen jako „Smlouva“)

kteřou dne, měsíce a roku níže uvedeného, podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) uzavřely smluvní strany

Smluvní strany:

1. Městská část Praha-Libuš

se sídlem: Libušská 35/200, 142 00 Praha 4 - Libuš

IČO: 00231142 DIČ: CZ 00231142

zastoupená: RNDr. Lucií Jungwiertovou, Ph.D., starostkou

bankovní spojení: ČS Praha 4, č. účtu: 29022-2000691349/0800

(dále též jako „Pronajímatel“)

1. Saba Parking CZ a.s.

se sídlem: Praha 1, Washingtonova 17/1599, PSČ: 110 00

IČO: 26198631 DIČ: 26198631

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 6720

zastoupená: Mariem Gregou, předsedou představenstva

Josepem Oriol Carrerasem, členem představenstva

bankovní spojení: ██████████

na straně druhé - (dále jen nájemce)

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že vykonává v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, svěřenou správu nemovitostí ve vlastnictví obce – objektu – garáže č.p. 694 v k. ú. Libuš, který je součástí pozemku parc. č. 557/24 v k. ú. Libuš, obec Praha a je zapsán na LV č. 849 pro k. ú. Libuš, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

2. Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronajmout část objektu uvedeného v odst. I.1. této Smlouvy, který je předmětem nájmu dle této Smlouvy, byl zveřejněn od 8. 6. 2023 do 26. 6. 2023 na úřední desce Pronajímatele včetně elektronické.

II.

Účel nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v 1NP - 9NP objektu garáže č.p. 694/20 v k. ú. Libuš, který je součástí pozemku parc. č. 557/24 v k. ú. Libuš, obec Praha, za účelem provozování parkovacího domu (viz prostory vyznačené na plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy).

2. Nájemce je oprávněn v předmětu nájmu poskytovat i další služby související s hlavním předmětem provozování, zejména pak služby poskytované motoristům, zejména těm, kteří v objektu garážují, a to po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.

3. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas, pokud hodlá v předmětu nájmu změnit účel či způsob jeho využití, zejm. změni-li se hlavní činnost Nájemce, nebo bude chtít provést změny na předmětu nájmu.

4. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.

5. Nájemce není oprávněn umisťovat na objektu uvedeném v odst. I.1 této Smlouvy jakékoliv reklamy, poutače, cedule, oznámení či jakákoliv jiná zařízení (dále jen „reklamy“) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel není povinen souhlas s umístěním reklam udělit, s výjimkou umístění označení provozovny Pronajímatele v souladu s ust. § 17 zákona č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon.

III.

Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá na **dobu od 1. 9. 2023 do 31. 8. 2030.**

Smluvní vztah – nájem zaniká:

- a) Výpovědí
- b) Dohodou smluvních stran

2. Pronajímatel může před uplynutím sjednané doby nájmu vypovědět z důvodů uvedených v občanském zákoníku a dále, jestliže:

- a) Nájemce i přes písemnou výzvu pronajímatele porušuje povinnosti dle této Smlouvou a toto porušení neodstraní ani v dodatečně lhůtě poskytnuté mu za tím účelem Pronajímatelem, která nesmí být kratší než 15 dní,
- b) Nájemce nebo osoby, které s ním či na základě jeho nájemního práva užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek.

3. Nájemce může před uplynutím sjednané doby nájmu vypovědět, jestliže:

- a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět pronájmu určen,
- b) přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byly dle této Smlouvy určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor,
- c) Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti stanové zákonem či Smlouvou a přes písemné upozornění v přiměřené době nezjedná nápravu.

4. V případě, že je Nájemce, přestože jej Pronajímatel vyzval k nápravě, po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, Příspěvků na opravy budovy (viz dále) může Pronajímatel tuto Smlouvu vypovědět s 15 denní výpovědní lhůtou, která počíná běžet od prvního dne, kdy došlo k doručení výpovědi druhé smluvní straně.

5. Pronajímatel je dále oprávněn před uplynutím sjednané doby nájmu vypovědět ve zkrácené patnáctidenní výpovědní době, jestliže Nájemce vstoupil do likvidace, insolvenční soud vydal rozhodnutí o úpadku, byl u něj zamítnut návrh na zahájení insolvenčního řízení pro nedostatek jeho majetku nebo byl u něj nařízen výkon rozhodnutí (exekuce) prodejem závodu.

**IV.
Nájemné**

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši **1 320 000,- Kč/rok bez DPH**.
2. **Úhrada nájemného bude prováděna měsíčně, a to ve výši 110 000,- Kč vždy k 15. dni daného měsíce.** Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele č: 29022-2000691349/0800, variabilní symbol 20230126, do poznámky s uvedením názvu nájemce. Za okamžik zaplacení účastníci sjednávají den, kdy bude sjednaná částka připsána na účet Pronajímatele.
3. Úhrady nákladů služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu tvoří součást nájemného. Služby dodávek vody + stočného, plynu, elektrické energie a periodického odvozu komunálního odpadu a odvádění srážkových vod budou poskytovány a účtovány přímo jednotlivými dodavateli na základě smluv, které s nimi Nájemce uzavře. Nájemce je povinen předložit Pronajímateli smlouvy o těchto dodávkách energií/médií nejpozději do 1 měsíce od uzavření této Smlouvy. Jiné služby než ty, které si sjedná Nájemce přímo s jejich dodavateli dle tohoto odstavce Smlouvy, Pronajímatel neposkytuje.
4. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle odst. 1 tohoto článku bude každoročně zvyšována automaticky o průměrnou roční míru inflace za uplynulý kalendářní rok. Pro účely této smlouvy se průměrná roční míra inflace měří přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen zveřejňovaným Českým statistickým úřadem, který vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců (do prosince kalendářního roku předcházejícího kalendářnímu roku, v němž se nájemné navyšuje) proti průměru 12 předchozích měsíců. Dojde-li ke snížení spotřebitelských cen, nájemné se nesnižuje. Pokud Český statistický úřad v budoucnosti zanikne a/nebo index spotřebitelských cen bude nahrazen jiným indexem, použije se pro účely této smlouvy jiný index s obdobným obsahem zveřejňovaný jinou českou, případně – při neexistenci obdobné české instituce - celoevropskou institucí, která bude plnit obdobnou funkci jako Český statistický úřad. Nová výše nájemného bude Nájemci Pronajímatelem písemně oznámena nejpozději do 30.6. daného roku, za který se nájemné zvyšuje. Nájemné se zvyšuje s účinností od 1. 1. daného roku a Nájemce doplatí rozdíl mezi dosavadním a zvýšeným nájemným za dobu od 1. 1. daného roku do doby obdržení oznámení o zvýšení spolu s nejbližší splátkou nájemného.

**V.
Jistota**

1. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli k zajištění svých závazků vůči pronajímateli jistotu ve výši 3 měsíčních nájmu, tj. 330 000,- Kč na účet Pronajímatele, a to nejpozději do 15 dnů od podpisu Smlouvy
2. Pronajímatel je oprávněn uspokojit jakoukoliv svou pohledávku proti Nájemci z prostředků této jistoty, a to včetně příslušného úroku z prodlení. Nájemce je v takovém případě povinen do 5 (pěti) kalendářních dní od oznámení Pronajímatele o čerpání prostředků jistoty a o výši tohoto čerpání jistoty doplnit do plné výše o vyčerpanou částku. Pokud Nájemce nedoplatí jistotu včas, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý, byť započatý den prodlení. Prodlení s doplněním jistoty do plné výše po dobu

delší než 7 dnů se považuje za hrubé porušení povinností Nájemce a je důvodem k výpovědi z nájmu.

3. V případě, že Nájemce po uplynutí doby nájmu nevrátí předmět nájmu Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a provedenému zhodnocení Nájemcem (viz čl. VII. odst. 2 Smlouvy), bude jistota použita na náhradu nákladů potřebných k uvedení předmětu nájmu do původního stavu.

4. Do 15 dnů od předání předmětu nájmu a po vyrovnání veškerých závazků Nájemce vůči Pronajímateli vrátí Pronajímatel jistotu/její nevyčerpanou část na účet Nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu řádně prohlédl, že se řádně seznámil se stavem předmětu nájmu, že předmět nájmu v tomto stavu přebírá a že předmět nájmu mu Pronajímatel odevzdal ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

2. Nájemce je povinen pro svoji činnost dle č. II. dodržovat veškeré právní předpisy, včetně bezpečnostních, protipožárních a hygienických, vztahující se ke způsobu užívání předmětu nájmu.

3. Nájemce je povinen dodržovat zákaz parkování vozidel zkapalněným plynem LPG, nebo stlačeným zemním plynem CNG, v souladu s vyhláškou č. 341/2002 v platném znění.

4. Nájemce je oprávněn užívat předmět smlouvy jen k dohodnutému účelu dle čl. II. a veškeré úpravy bude nájemce provádět na své vlastní náklady a po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

5. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat řádně s péčí řádného hospodáře, udržovat a provádět běžnou údržbu, drobné opravy a předepsané zkoušky a revize na své náklady, platit sjednané nájemné řádně a včas dle ustanovení této nájemní smlouvy.

6. V případě havárie zařízení tvořících stavební podstatu nemovitosti je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit neprodleně pronajímateli, který se zavazuje zajistit příslušné opravy v takových termínech a kvalitě, aby nebyl nijak narušen výkon práv příslušejících nájemci z této smlouvy. Toto ustanovení se nepoužije v případě drobných závad nebo závad způsobených nájemcem nebo osobami, kteří se nacházejí v předmětu nájmu.

7. Nájemce je povinen nahradit škodu, která by vznikla jeho zaviněním na předmětu nájmu uvedeném v čl. II. této smlouvy, a to přednostně uvedením v původní stav. Pokud nebude uvedení v předešlý stav možné, je povinen vzniklou škodu pronajímateli uhradit za cenu na základě znaleckého posudku.

8. Nájemce si na svůj vlastní náklad pojistí veškerá vlastní zařízení a vybavení umístěné v nebytovém prostoru.

9. Nedohodnou-li se účastníci smlouvy jinak, nemá nájemce právo na náhradu nákladů, které vynaloží na vylepšení předmětu nájmu, což může učinit jen s předchozím, písemným souhlasem pronajímatele.

10. Nájemce je povinen pronajímateli po dohodě umožnit vstup do předmětu pronájmu za účelem kontroly, zda předmět nájmu nájemce užívá řádným způsobem.

11. O předání předmětu nájmu nájemci bude účastníky sepsán a podepsán protokol o předání.

12. Ochrana veškerého majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí nájemce a jeho nákladů. Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by nájemci vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných pronajímatelem.

13. Pronajímatel má povinnost předat předmět smlouvy ve stavu způsobilém k užívání a zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu smlouvy po dobu nájmu.

14. Nájemce je povinen mít sjednané platné pojištění odpovědnosti Nájemce za škodu vzniklou jiné osobě z jeho činnosti v předmětu nájmu s pojistným plněním v minimální výši 3.000.000 Kč (slovy: tři miliony korun českých) za jednu pojistnou událost se spoluúčastí maximálně 100.000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých). Současně musí mít sjednáno pojištění pro případ škod vzniklých poškozením či zničením předmětu nájmu v minimální výši 10.000.000 Kč (slovy: deset milionů korun českých) za jednu pojistnou událost se spoluúčastí maximálně 500.000 Kč (slovy: pět set tisíc korun českých). Nájemce doloží splnění výše uvedené povinnosti před uzavřením této smlouvy dokladem o pojištění: pojistnou smlouvou nebo potvrzením pojišťovny o existenci výše uvedeného pojištění odpovědnosti Nájemce. Nájemce je povinen předložit Pronajímateli kdykoli v průběhu trvání této smlouvy doklad o tom, že má sjednáno platné pojištění v rozsahu stanoveném tímto odstavcem. V případě ukončení platnosti stávajícího pojištění a uzavření nové pojistné smlouvy či uzavření dodatku k této pojistné smlouvě je Nájemce povinen do patnácti (15) dnů od této skutečnosti předložit kopii takovéto smlouvy nebo dodatku Pronajímateli. Pojištění musí krýt též majetkové škody, tzn. zejména ušlý zisk a náklady poškozeného, které nejsou škodou na zdraví, na životě nebo na věci, ale vznikly v souvislosti s ní.

Článek VII.

Investice Nájemce

1. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli nad rámec nájemného částku 50 000,- Kč ročně určenou na opravy / úpravy / rekonstrukce objektu uvedeného v čl. I. odst. 1 této Smlouvy (dále jen „**Příspěvek na opravy budovy**“). Příspěvek na opravy budovy bude Nájemcem uhrazen nejpozději do 31. 12. Příslušného roku buď jednorázovou částkou, nebo ve formě zvýšeného měsíčního nájemného. Pronajímatel bude nájemce informovat o konkrétním použití Příspěvku na opravu budovy, tj. o konkrétních opravách / úpravách či rekonstrukcích objektu, na které bude Příspěvek na opravy budovy použit.

2. Nájemce se dále zavazuje, že v době trvání nájmu provede sám, na vlastní náklady zhodnocení předmětu nájmu minimálně v částce 350 000 Kč (dále jen „**Příspěvek na**

zhodnocení“), přičemž konkrétní úpravy / změny předmětu nájmu jsou na uvážení Nájemce, nicméně musí být nejprve písemně schváleny Pronajímatelem; Pronajímatel neodepře udělení souhlasu bezdůvodně. Nájemce je povinen Pronajímátemi při skončení nájmu doložit vynaložení Příspěvků na zhodnocení minimálně v uvedené částce. Bude-li skutečná částka Příspěvků na zhodnocení nižší, je Nájemce povinen rozdíl Pronajímátemi doplatit do 15 dnů od skončení nájmu.

Článek VIII. Smluvní pokuty

1. Za nedodržení podmínek této Smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímátemi tyto smluvní pokuty (za každé jednotlivé porušení):
 - a) za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu podle této Smlouvy 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých),
 - b) v případě, že Nájemce nepředá předmět nájmu při ukončení nájmu vyklizený a v řádném stavu ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit Pronajímátemi částku 1.000,- Kč denně (slovy jeden tisíc korun) do doby protokolárního předání předmětu nájmu.
2. Při prodloužení Nájemce se zaplacením nájemného, Příspěvků na opravy budovy nebo Příspěvků na zhodnocení je Nájemce povinen uhradit Pronajímátemi smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení.
3. Smluvní pokuty sjednané v této Smlouvě se nijak nedotýkají nároků Pronajímátele na plnou náhradu škody vůči Nájemci.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují níže svými podpisy této nájemní smlouvy.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle 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. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv pronajímatel.
3. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí českým právem
4. Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 2 stejnopisy a nájemce 1 stejnopis.
5. Veškeré dodatky k této smlouvě musí být v písemné formě, řádně očíslované a musí být schváleny a podepsány oběma stranami.

6. Písemnosti se doručují doporučenou poštou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo prostřednictvím datové zprávy.

7. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je veřejně přístupnou listinou ve smyslu zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Tato smlouva bude zapsána do centrální evidence smluv. Smluvní strany prohlašují, že veškeré skutečnosti v této smlouvě uvedené, nejsou obchodním tajemstvím a vyslovují souhlas s tím, aby tato smlouva, jakož i její případné dodatky, byla bez dalšího zveřejněna.

8. Smlouva byla schválena usnesením RMČ Praha-Libuš č. 147/2023 ze dne 26. 6. 2023.

Příloha - situační zákres

V Praze dne 03.07.2023

za pronajímatele:

za nájemce:

.....
RNDr. Lucie Jungwiertová, Ph.D., starostka
městská část Praha-Libuš





