

Smlouva o nájmu pozemku k dočasnému užívání
dle ust. § 2201 a násl. občanského zákoníku

I.
Smluvní strany

1. Městská část Praha – Březiněves

IČ: 00240109

se sídlem Praha 8 - Březiněves, U Parku 140/3,
zastoupená starostou, Ing. Jiřím Haramulem.

bankovní spojení: PPF banka a.s.

číslo účtu: 9021-0502057998/6000

(dále jen **p r o n a j í m a t e l**)

a

2. U pařezu s.r.o.

IČ: 29559367

se sídlem Na Poli 577/19, 182 00, Praha 8 – Březiněves
zastoupená jednatelem, Ing. Michalem Tomešem

bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.

číslo účtu: 1244056005/5500

(dále jen **n á j e m c e**)

uzavírají dle ust. § 2201 a násl. občanského zákoníku tuto nájemní smlouvu o nájmu pozemků k dočasnému užívání (dále jen „**smlouva**“)

II.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel je ve smyslu zákona č.131/2000 Sb. a Statutu hl. m. Prahy v oblasti majetku oprávněn nakládat (má svěřen do správy pozemek ve vlastnictví Hl. m. Prahy) s pozemkem parc. č. 263 o výměře 322 m², k. ú. Březiněves, zapsáno na LV 321 pro obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hl. město Praha (dále jen „**předmět nájmu**“).
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu, jak specifikován v předcházejícím odstavci.
3. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu nevázne žádná právní povinnost, která by bránila uzavření této smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, a že jej v tomto stavu od pronajímatele přebírá.

III. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze za výstavby a následného provozování prodejny zdravé výživy/bistra.
2. Nájemce prohlašuje, že k sjednanému účelu užívání předmětu nájmu dle odstavce 1. tohoto článku disponuje, či bude disponovat před zahájením provozu veškerými povoleními anebo certifikáty anebo oprávněními anebo licencemi, kterých je dle platného práva třeba a dále, že je pronajímateli předloží.
3. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu maximálně šetřit a zejména si počínat v souladu s předpisy na ochranu životního prostředí.

IV. Doba trvání nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou, s počátkem dnem 01.09.2026 a s ukončením dnem 31.08.2031 (dále jen "základní doba nájmu").

Nájemce a pronajímatel, na základě oznámení doručenému pronajímateli nejpozději 6 měsíců před uplynutím základní doby nájmu mohou jednat o prodloužení doby nájmu o dalších 5 let, tj. do 31.08.2036 (dále jen "opce"), a to za předpokladu, že:

- a) nájemce v základní době nájmu řádně a včas plnil své povinnosti podle této smlouvy, a
- b) ke dni uplatnění opce trvá platné povolení k umístění a užívání stavby jako dočasné stavby na předmětu nájmu, případně je prodlouženo na dobu pokrývající prodlouženou dobu nájmu.

Uplatněním opce se doba nájmu prodlužuje za nově vzájemně dohodnutých smluvních podmínek.

Neuplatní-li nájemce opci ve stanovené lhůtě, nájem uplynutím sjednané doby (základní doby nájmu, resp. prodloužené doby nájmu) skončí, aniž je k tomu třeba další právní jednání. Nájemce je povinen nejpozději do skončení nájmu odstranit stavbu (kontejnerové bistro) a uvést pozemek do původního stavu, nedohodnou-li se strany písemně jinak.

V. Výše a splatnost nájemného, další platby

1. Nájemce se zavazuje Pronajímateli platit roční nájemné, stanovené částkou 52 200,- Kč za rok bez DPH. Nájemné je splatné vždy do konce 15. dne prosince roku předcházejícímu nájmu.
2. Uvedené s výhradou platby prvních nájemných, tedy nájemných od doby počátku nájmu do doby kolaudace prodejny zdravé výživy/bistra. Pro toto

období se stanovuje nájemné ve výši 3 000,- Kč za měsíc bez DPH. Toto období může trvat nejvýše jeden rok od doby počátku nájmu. První nájemné jsou splatná vždy do konce 15. dne měsíce předcházejícímu nájmu.

3. Za veškerá média (plyn a elektřina), odvoz odpadu, služby elektronických komunikací a za další služby poskytované nájemci, bude hradit nájemce sám přímo jejich poskytovatelům, na základě smluvních vztahů mezi ním a těmito poskytovateli.
Pouze za vodné a stočné bude hradit nájemce pronajímateli zálohově částku 2 500,-Kč měsíčně s tím, že výše této částky bude upravena podle skutečné spotřeby vody.
4. Splatnost všech faktur – daňových dokladů i zálohových faktur, činí po dohodě smluvních stran 10 (slovy deset) pracovních dnů ode dne jejich doručení. Faktura se považuje za doručenou též, bylo-li její převzetí odepřeno nebo pokud se ji nepodařilo doručit pro nepřítomnost adresáta, ač byla zaslána na adresu sídla nájemce uvedenou v této smlouvě nebo dodatečně nájemcem oznámenou jako změna sídla, a to třetí den po jejím prokazatelném odeslání.
5. Faktura musí obsahovat veškeré údaje vyžadované právními předpisy.
6. Peněžitě částky se platí bankovním převodem na účet druhé smluvní strany uvedený ve faktuře. Měna platby je česká koruna/CZK.
7. V případě prodlení se zaplacením peněžitě částky je smluvní strana, která je se zaplacením v prodlení, povinna zaplatit druhé smluvní straně úrok z prodlení za každý i započatý den prodlení ve výši 0,05 % z hodnoty částky, s níž je smluvní strana v prodlení. Tím není dotčen ani omezen nárok pronajímatele na náhradu vzniklé škody.
8. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je v době trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2027, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 28. února příslušného roku. V následujícím roce se zvýšení nájemného stanoví od výše nájemného stanoveného podle inflační doložky v předchozím roce.
9. Skončí-li nájem před uplynutím období, na které bylo nájemné uhrazeno předem, je pronajímatel povinen vrátit nájemci přeplatek odpovídající poměrné části nájemného za dobu od skončení nájmu do konce předplaceného období, a to do 30 dnů ode dne skončení nájmu.
10. Dojde-li bez zavinění nájemce k podstatnému omezení užívání předmětu nájmu nebo provozu bistra v důsledku rozhodnutí orgánu veřejné moci, stavebních prací, uzavírky komunikace, omezení přístupu veřejnosti, omezení přípojek, havárie, mimořádného opatření nebo jiného zásahu, který podstatně zhorší přístup zákazníků nebo možnost provozování sjednané činnosti, strany se zavazují bez zbytečného odkladu jednat o řešení vzniklé situace, včetně

případné úpravy nájemného. Trvá-li takový stav déle než 90 dnů, má nájemce právo smlouvu jednostranně vypovědět s okamžitou účinností, aniž by mu tím vznikla jakákoli sankce nebo povinnost k náhradě škody vůči pronajímateli.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje nerušit nájemce ve výkonu jeho práv užívat předmět nájmu k účelu, pro nějž byl pronajat.
2. Nájemce zavazuje, že v předmětu nájmu jen na své náklady zajistí výstavbu bistra, a to nejpozději do jednoho roku od podpisu této smlouvy.
3. Dále se nájemce zavazuje, že bude následně po dobu sjednaného nájmu svým jménem a na svůj účet provozovat toto bistro, přičemž po celou dobu nájmu je povinen disponovat zejména příslušnými živnostenskými oprávněními, pojistit řádně předmět nájmu a prodejnu zdravé výživy/bistro a dodržovat zákonné předpisy.
4. Smluvní strany si sjednaly, že jen k tíži nájemce jsou také veškeré náklady související s výstavbou a provozem prodejny zdravé výživy/bistra, zejména projektové práce, engineering, zřízení a připojení sítí, vody a kanalizace, parkování atp.
5. Nájemce se zavazuje vlastním nákladem zajistit a předložit pronajímateli před zahájením provozu bistra nezbytná souhlasná stanoviska, povolení a rozhodnutí dotčených orgánů, pokud jejich vydání je dle platných právních předpisů nezbytné k nájemcem provozované činnosti v předmětu nájmu (např. hygienické předpisy, požární ochrana, bezpečnost práce, atd). Stejně tak je nájemce povinen předložit pronajímateli před zahájením provozu vstupní revize, případně další listiny, které jsou dle platných právních předpisů nezbytné pro řádný a bezpečný provoz zařízení nacházejících se v předmětu nájmu, resp. v prodejně zdravé výživy/v bistro -
6. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně k účelům, k nimž byl pronajat. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy s okamžitou platností odstoupit, bude-li nájemce předmětu nájmu užívat k jakékoliv jiné činnosti, než bylo sjednáno podle této smlouvy. A dále se nájemce zavazuje nerušit výkon vlastnických práv pozemků a komunikací přilehlých k předmětu nájmu.
7. Veškeré náklady na údržbu a opravy předmětu nájmu a prodejny zdravé výživy/bistra, po celou dobu nájmu, hradí jen nájemce.
8. Nájemce je povinen nahlásit pronajímateli neprodleně nutnost provedení takových zásahů, které je povinen zajistit pronajímatel z titulu svého vlastnického práva k nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází.
9. Nájemce umožní pronajímateli přístup do předmětu nájmu pouze po předchozím oznámení alespoň 3 pracovní dny předem, a to v nezbytném rozsahu a v provozně přiměřené době, za účelem kontroly plnění povinností

podle této smlouvy, provedení nezbytné opravy nebo odvrácení škody. Bez předchozího oznámení je vstup možný jen v naléhavých případech, kdy hrozí škoda, nebezpečí z prodlení nebo ohrožení života či zdraví.

10. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozí dohody a písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel však nesmí souhlas bezdůvodně odepřít, zejména má-li jít o podnájem osobě, jejíž činnost souvisí s provozem bistra nebo jej doplňuje a nemění sjednaný účel užívání předmětu nájmu. Nevyjádří-li se pronajímatel k písemné žádosti nájemce do 30 dnů ode dne jejího doručení, má se za to, že souhlas byl udělen.
11. Nájemce má právo na poměrnou slevu z nájemného za předpokladu, že může předmětu nájmu užívat omezeně jen proto, že pronajímatel neplní své povinnosti plynoucí mu z této smlouvy anebo z právních předpisů.
12. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nebo od této smlouvy odstoupit pouze z důvodů výslovně uvedených v této smlouvě nebo v zákoně.
Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit s okamžitou účinností pouze tehdy, pokud:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smluveným účelem a nezjedná nápravu ani do 30 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele,
 - b) nájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo záloh déle než 15 dnů po doručení písemné výzvy k úhradě,
 - c) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez požadovaného souhlasu pronajímatele a nezjedná nápravu ani do 15 dnů od doručení písemné výzvy,
 - d) nájemce přes písemné upozornění závažným způsobem poškozuje předmět nájmu nebo porušuje své povinnosti tak, že hrozí vznik podstatné škody.Odstoupení ani výpověď bez předchozí písemné výzvy a poskytnutí přiměřené lhůty k nápravě není přípustná, ledaže hrozí bezprostřední vznik závažné škody nebo jiný stav nesnesoucí odkladu.
13. Nájemce není oprávněn bez výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele postoupit svá práva a povinnosti z této smlouvy, včetně, ale nikoliv výlučně, případných pohledávek za pronajímatelem.

VII. Skončení nájmu

1. Nájem může skončit následujícími způsoby:
 - a) ukončením doby trvání nájmu;
 - b) dohodou k datu, na němž se obě smluvní strany shodnou;
 - c) odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele za podmínek upravených zákonem anebo touto smlouvou;
 - d) nesplněním závazku pronajímatel podle čl. VI. odst. 2. této smlouvy.

2. Nájem zaniká dnem ztráty oprávnění či jiné nemožnosti provozování živnosti nájemcem za účelem nájmu podle této smlouvy, eventuelně ke dni zániku předmětu nájmu.
3. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu v původním stavu.
4. Při skončení nájmu je nájemce oprávněn nejpozději do 60 dnů ode dne skončení nájmu odstranit z předmětu nájmu stavbu bistra, veškeré movité vybavení, technologie, zařízení, reklamní prvky a další věci ve svém vlastnictví, a to na svůj náklad. Po tuto dobu je nájemce oprávněn vstupovat na předmět nájmu v rozsahu nezbytném k demontáži, odvozu a uvedení dotčené části pozemku do přiměřeného stavu odpovídajícího sjednanému způsobu užívání a obvyklému opotřebení. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci k tomu potřebnou součinnost. Neodstraní-li nájemce své věci ani v dodatečně přiměřené lhůtě poskytnuté pronajímatelem v délce alespoň 30 dnů, může pronajímatel tyto věci odstranit nebo uskladnit na náklad nájemce.
5. Skončí-li nájem před uplynutím sjednané doby z důvodů na straně pronajímatele nebo z důvodu veřejnoprávního omezení, které nezpůsobil nájemce a které trvale nebo dlouhodobě znemožní sjednané užívání, má nájemce právo podle své volby odstranit a odvézt stavbu a své vybavení.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními občanského zákoníku a ostatními souvisejícími obecně závaznými právními předpisy.
2. Nedílnou součástí této smlouvy je plán s vyznačením pronajatých pozemků – příloha č. 1.
3. Písemnost adresovaná druhému účastníku smlouvy se v případě pochybnosti má za doručenou pátým dnem následujícím po dni uvedeném jako den přijetí písemnosti podací poštou anebo při aplikaci fikce doručení datovou schránkou desátým dnem po odeslání písemnosti.
4. Jakékoliv změny anebo dodatky k této smlouvě lze činit výhradně písemně a po vzájemném projednání oběma smluvními stranami.
5. Ukáže-li se některé z ustanovení smlouvy neplatným či neúčinným, nahradí jej smluvní strany co nejbližším ustanovením odpovídajícím jejich původnímu úmyslu, a to ve lhůtě 30 dnů od obdržení výzvy druhé smluvní strany.
6. Tato smlouva byla před jejím podpisem schválena zastupitelstvem Městské části Praha – Březiněves na jeho zasedání dne XXXXXX a to usnesením č. XXXXXX

7. Tato smlouva se pořizuje ve dvou vyhotoveních, po jednom pro každou smluvní stranu.
8. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Pokud nepodléhá smlouva povinnosti uveřejnění, nabude platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou. Dnem podpisu smlouvy je den datovaný u podpisů smluvních stran. Je-li takto datováno více dní, je dnem uzavření smlouvy den nejpozdější.
9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají po vzájemném projednání, ze své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smlouvu si její účastníci přečetli a s jejím obsahem souhlasí, což níže stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Přílohy:

č. 1 - plán pronajatého pozemku

V Praze dne:

V Praze dne :

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

.....