



Městská část Praha 10, se sídlem Vršovická 68, Praha 10

zastoupená : panem Jiřím Veselým, starostou

ke smluvním ujednáním je oprávněn: p. Ing. Karel Výrut, CSc., statutární zástupce starosty

IČO: 00063941

bank.spojení: č.účtu: 009021-2000733369/0800 u České spořitelny, a.s., v Praze 10

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

a

GARTENSTA spol. s r. o., K Pastvinám 322, Praha 10

zastoupená: Ing.Vratislavem Staškem, jednatelem

IČO: 62586904

bank.spojení : č. účtu : 110528535/5100 IPB

(dále jen **n á j e m c e**) na straně druhé

uzavírají podle § 663 a násl. Občanského zákoníku ve znění pozdějších změn a doplňků tuto

Nájemní smlouvu

I.

Předmět nájmu

1.1. Předmětem nájemního vztahu založeného touto smlouvou je objekt Úvalská č. p. 529 Praha 10 - Strašnice na parcele č. 2769/6, a pozemek - parcela č. 2769/2 o výměře 6 307 m², k.ú. Strašnice.

1.2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu objekt a pozemek v ulici Úvalská č.p.529 Praha 10, o celkové výměře takto :

a) Pavilon se školskými prostorami /třída, herna, šatna, umývárna, příslušenství, jídelna, kuchyň,sklep/ o celkové výměře 419,00 m², s výjimkou služebního bytu o velikosti 2 + 1 I. kategorie v přízemí pavilonu a s omezením popsáním v čl. VI. bod 6.12.

b) Pozemek - parcela č. 2769/2 o výměře 6 307 m²

1.3. Výše uvedené nemovitosti jsou ve vlastnictví obce - hlavního města Prahy a statutem byly svěřeny městské části Praha 10. Městská část Praha 10 je oprávněna přenechat předmět nájmu do nájmu nájemci.

1.4. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu předmět nájmu a nájemce tento předmět přijímá.

II.

Účel nájmu

A. Využití objektu :

Nájemce bude využívat objekt pouze k níže popsaným činnostem:

1. lektorská činnost
2. poskytování tělovýchovných služeb
3. provoz tělovýchovných zařízení a zařízení sloužících regeneraci a rekondici
4. zahradnické služby
5. kanceláře pro potřeby firmy

v souladu s nabídkou ze dne 30.12.1999, kterou nájemce zaslal do volného nabídkového řízení. Tato nabídka je přílohou č.1 této smlouvy.

B: Využití pozemku - zahrady :

Nájemce bude využívat pozemek - zahradu pouze k níže popsaným činnostem:

1. zřízení a provozování dětského hřiště
2. vybudování a provozování brouzdaliště pro děti do 12 let
3. profesionální úprava celé zahrady- odstranění přestárých ovocných dřevin, výsadba nových keřů a stromů
4. prodej květin a zahradnických výpěstků

Dětské hřiště a brouzdaliště - viz bod 1 a 2 čl.II, část B budou bezplatně přístupné veřejnosti. Architektonická studie, podle které bude vybudováno dětské hřiště a brouzdaliště, obsahuje m.j. soupis prvků, stavební výkresy a provozní řád. Tato studie je přílohou č. 2 této smlouvy .

Nájemce se zavazuje zřídit dětské hřiště, brouzdaliště a sadovnické úpravy zahrady dle bodu II. písm. B čl. 1, 2, 3 dle dále uvedeného harmonogramu:

- | | |
|------------------------------------|--|
| 1. dětské hřiště | provoz zahájen nejpozději do 2 měsíců od uzavření této smlouvy |
| 2. brouzdaliště | provoz zahájen nejpozději do 4 měsíců od uzavření této smlouvy |
| 3. sadovnická úprava zahrady | provedeny nejpozději do 7 měsíců od uzavření této smlouvy |

Zbudované stavby (dále jen stavby) zůstávají v majetku nájemce. Nájemce se zavazuje umožnit bezplatné užívání těchto staveb veřejností po celou dobu nájmu, podle provozního řádu. Nájemce se zároveň zavazuje zajišťovat po celou dobu trvání nájmu provoz, opravu a údržbu těchto zařízení na vlastní náklady tak, aby byla schopná řádného a bezpečného užívání. Nájemce neodpovídá za případné úrazy, ke kterým by došlo z důvodu nedodržení provozního řádu.

III.

Doba a ukončení nájmu

3.1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou - 20 let, od účinnosti této smlouvy.

3.2 Tato smlouva nabývá účinnosti dne 1. 5. 2000.

3.3 Tuto smlouvu lze prodloužit za předpokladu dodržení ostatních ustanovení smlouvy oběma smluvními stranami a za předpokladu souhlasu obou smluvních stran. Případné prodloužení platnosti smlouvy bude řešeno dodatkem ke smlouvě a bude její nedílnou součástí.

3.4. Nájem sjednaný touto smlouvou končí

- uplynutím sjednané doby, pokud nebude dohodnuto její prodloužení dodatkem k této smlouvě

- před uplynutím sjednané doby

1. dohodou

2. pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu jestliže:

a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou

b) nájemce je více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného

c) nájemce nebo osoby, které na základě jeho práva předmět nájmu užívají, přes písemné upozornění hrubě porušují klid, pořádek nebo dobré mravy

d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu

e) nájemce přenechává předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele

f) nájemce porušuje povinnosti stanovené touto smlouvou nebo jiným obecně závazným právním předpisem s nájmem resp. užíváním předmětu nájmu souvisejícím

3. nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu jestliže:

a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal

b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání

c) pronajímatel hrubě porušuje další své povinnosti stanovené touto smlouvou nebo zákonem

Pokud dále není stanoveno jinak, činí výpovědní lhůta 3 měsíce a počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že pronajímatel nájem vypoví z důvodu, že nájemce je více než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného, činí výpovědní lhůta 1 měsíc a počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně, přičemž nájem pak skončí uplynutím této lhůty.

Skončí-li nájemní poměr z důvodu, že nájemce po dobu delší než jeden měsíc dluží nájemné, je pronajímatel oprávněn nájemci movité věci tvořící inventář v předmětu nájmu zadržet k uspokojení svojí pohledávky za nájemcem. Po dobu běhu výpovědní lhůty je nájemce povinen umožnit pronajímateli nebo osobám, které pronajímatel určí prohlídku předmětu nájmu za účelem dalšího nájmu.

4. Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit v případě, že nájemce nesplní svoje závazky popsané v čl. II části B této smlouvy.

3.5. Odstoupení od smlouvy je účinné doručením prohlášení o odstoupení druhé smluvní straně. Nejpozději v den ukončení nájmu je nájemce povinen protokolárně předat a pronajímatel převzít předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení i s případnými stavebními úpravami, které mu pronajímatel povolil a které nájemce takto provedl.

3.6. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a ke dni skončení nájmu protokolárně předat pronajímateli s tou výhradou, že nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak, je nájemce povinen stavby, které vybudoval na pronajatém pozemku (viz. čl. II. písm. B) do dvou měsíců od skončení nájmu na své náklady odstranit a pozemek uvést do původního stavu. Pro tento naposledy uvedený případ by se tedy uskutečnilo dvoje protokolární předávání předmětu nájmu, nejdříve objektu č. p. 529 a následně pozemku.

Jestliže nájemce nesplní v tomto bodu výše uvedené povinnosti, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu 3000,- Kč (slovy: třitisíce korun českých), za každý započatý den prodlení.

IV.

Výše nájemného

4.1. Výše nájemného se sjednává dohodou takto :

prostor pavilonu	419,00 m ² á 300,- Kč/m ² /rok,-	125.700,- Kč /rok,-
pozemek	6 307,00 m ² á 7,- Kč/m ² /rok	44.149,- Kč /rok,-

Celkem nájemné činí :

169.849,- Kč ročně

4.2 Nájemce se zavazuje platit nájemné v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši **42 462,25 Kč** /slovy čtyřicetdvatisícčtyřistašedesát dva korun českých dvacetpět haléřů/ na účet pronajímatele číslo 9021- 1500053 -998/0800 u České spořitelny, a.s., v Praze 10, var. symbol 62586904.

4.3. Nájemné je splatné do 5. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí, za něž je nájem placen.

4.4. Pronajímatel je oprávněn uložit nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky nájemného za každý den prodlení ode den splatnosti nájemného.

4.5. Takto stanovené nájemné má pronajímatel právo upravit každoročně vždy k 1.4. příslušného roku , v závislosti na míře inflace za předchozí kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem tak, že stávající nájemné se zvýší o částku vypočtenou součinem stávajícího nájemného a příslušné míry inflace vyjádřené v procentech. Změnu ve výši nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou a pokud tak neučiní, zůstává výše nájmu nezměněna.

V.

Úhrada služeb

V takto stanoveném nájemném není zahrnuta úhrada služeb s nájmem spojených. Tyto si bude nájemce zajišťovat sám a sám za sebe naváže příslušné smluvní vztahy do 30 dnů po podpisu smlouvy s dodavatelem těchto služeb. Smlouvu na dodávku a odběr tepla pro ústřední vytápění uzavře nájemce s dodavatelem - Pražskou teplárenskou, a.s. Partyzánská 7, Praha 7 za podmínek daných v kupní smlouvě ze dne 12. 10. 1999 uzavřenou s Městskou částí Praha 10, se sídlem Vršovická 68, Praha 10.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

6.1. Pronajímatel odevzdává předmět nájmu nájemci ve stavu, který je uveden v předávacím protokolu. Předávací protokol se stává nedílnou součástí smlouvy.

6.2. Nájemce se seznámil se stavem předmětných prostor a v tomto stavu je přebírá. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako dobrý hospodář, obvyklým způsobem, v souladu s účelem nájmu uvedeným v čl. II této smlouvy. Zavazuje se udržovat jej na vlastní náklady v dobrém technickém a estetickém stavu. Stejně tak se zavazuje provádět na vlastní náklady veškerou údržbu a opravy předmětu nájmu.

V případě vzniku škody vinou nájemce nebo osob ve vztahu k nájemci, tento za ni odpovídá a je povinen její následky odstranit, případně škodu pronajímateli po dohodě s ním finančně nahradit.

6.3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

6.4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, nebo jím pověřenému zástupce vstup do pronajímaných prostor za účelem provedení běžné kontroly majetku a dodržování povinností stanovených touto smlouvou. Pronajímatel se zavazuje tohoto práva nezneužívat.

6.5. Nájemce se zavazuje neprovádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v předmětu nájmu stavební úpravy nebo jiné podstatné změny, které vyžadují stavební povolení či ohlášení, zejména umísťovat na nich vývěsní štíty, osvětlení, zařízení sloužící k reklamě. Tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu.

Pokud nájemce tyto své závazky poruší, bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn požadovat odstranění těchto úprav a nájemce je povinen neprodleně tyto úpravy odstranit na vlastní náklady.

Stavební úpravy, které vyžadují stavební povolení či ohlášení nebo jiné podstatné změny předmětu nájmu provede nájemce v součinnosti s pronajímatelem a na základě jeho předchozího souhlasu. Jedná se zejména o stavební úpravy popsané v čl. II. část B a dále o stavební úpravy vnitřních prostor objektu (změny vnitřních dispozic, revize elektroinstalace), tak vnější úpravy objektu (zateplení, oprava střechy apod.).

6.6. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s právním řádem, pravidly slušnosti a dobrých mravů. Nájemce nebude v pronajatých prostorách provozovat činnost, kterou by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval okolí. Nájemce se zavazuje neobtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými nebo tekutými odpady, světlem, stíněním, vibracemi nebo jiným způsobem nad míru přiměřenou poměrům.

6.7. V případě havárie je nájemce povinen provést přiměřený zásah, který zamezí vzniku dalších škod. Dále, počínaje účinností nájemní smlouvy na služební byt - viz. čl. VI. bod 6.12, je povinen neprodleně informovat pronajímatele o škodách, závadách či ztrátách k nimž došlo takovou mimořádnou událostí na předmětu nájmu.

6.8. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání pronajatých prostorů platný právní řád.

6.9. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických předpisů, předepsaných kontrol a revizí, které zajišťuje na své náklady. V případě poškození zaviněném nesprávnou manipulací či neopatrností je nájemce povinen uhradit pronajímатeli prokazatelně vzniklou škodu. Smluvní strany se dohodly, že veškerá potřebná protipožární opatření uložená zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění a prováděcí vyhláškou č. 21/1996 Sb., bude na své náklady provádět nájemce.

6.10. Nájemce se zavazuje, že bude svým jménem a na vlastní náklady udržovat v schůdném stavu vně přilehlé chodníky k předmětu nájmu rozprostírající se na přilehlých místních komunikacích. Stejně tak se nájemce zavazuje udržovat ve sjízdném a schůdném stavu přístupovou komunikaci k objektu č.p. 529.

6.11. Nájemce sjedná pojistné smlouvy na pojištění majetku - předmětu nájmu a odpovědnosti za škodu s předmětem nájmu a jeho využíváním spojenou a toto pojištění bude sám hradit. Pojistné plnění se pak nájemce zavazuje použít na odstranění škod vzniklých příslušnou pojistnou událostí. Nájemce se zavazuje k sjednání pojištění svého majetku, který se nachází v předmětu nájmu.

6.12. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že ve lhůtě 30 dnů poté, co bude vyklizen a vyklizený předán pronajímатeli služební byt popsaný v čl. I. této smlouvy, pronajímatel předloží nájemci návrh nájemní smlouvy na tento byt. Tímto návrhem je pak vázán po dobu 30 dnů od jeho doručení nájemci. Pokud nájemce v této lhůtě návrh nájemní smlouvy písemně nepřijme, resp. mezi účastníky nedojde k uzavření příslušné nájemní smlouvy, má pronajímatel právo s tímto služebním bytem naložit podle svého rozhodnutí.

Nájemní smlouva bude sjednána na dobu určitou tak, že doba nájmu bytu bude shodná s dobou nájmu objektu a pozemků popsanych v čl. I bod 1.1 této smlouvy a nájemné bude stanoveno vždy podle platných předpisů.

VII.

Závěrečná ustanovení

7.1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů.

7.2 Nájemce bere na vědomí, že na předmětu nájmu t.j. na pozemku specifikovaném v článku I. a na jeho oplocení jsou na základě příslušných smluv umístěny reklamní tabule společností, jejichž seznam bude uveden v předávacím protokolu. Účastníci se dohodli, že umístění dalších reklamních zařízení na předmět nájmu je možné pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce. Tento souhlas se vztahuje i na případné prodloužení doby platnosti stávajících smluv.

7.3. Jakékoliv změny nebo doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně po vzájemné dohodě obou smluvních stran.

7.4. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž dva obdrží nájemce a dva pronajímatel.

7.5. Obě strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že je vyjádřením jejich svobodné vůle.

7.6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

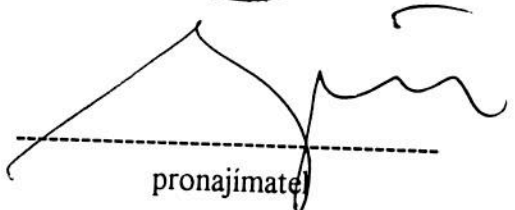
V Praze dne: 25.4.2000

GARTENSTA spol. s r.o.

K Pastvinám 322
107 00 DUBEC
DIČ: 010-62566904



nájemce



pronajímatel