

Důvodová zpráva

Společnost Vzdělávací zahradnické centrum spol. s r.o. (dříve GARTENSTA spol. s r.o.) (*dále jen Společnost*) měla s městskou částí Praha 10 uzavřenu smlouvu č. **2011/OMP/5851** o nájmu pozemků parc. č. **2769/2**, parc. č. **2769/27**, parc. č. **2769/28** a parc. č. **2769/29**, k. ú. **Strašnice** (*dále jen Pozemky*), na dobu určitou do **30. 4. 2020**, s dodatky **č. 1** ze dne 9. 2. 2011, **č. 2** ze dne 26. 10. 2011 a **č. 3** ze dne 18. 4. 2012 (*dále jen Smlouva*), a to na dobu určitou do **30. 4. 2020**.

Dne **12. 11. 2019**, tedy ještě před uplynutím doby platnosti *Smlouvy*, se na odbor majetkoprávní obrátila v zastoupení *Společnosti* Mgr. Eva Krahulíková se žádostí o smluvní zajištění přístupu na pozemek parc. č. **2769/6** jehož součástí je i stavba č. p. **529**, obojí zapsané na LV č. **12604** pro k. ú. **Strašnice**, obec Praha (*dále jen Nemovitosti*) jež jsou na základě kupní smlouvy ze dne 21. 12. 2005 v majetku *Společnosti*. Žádost je součástí tohoto materiálu jako jeho *příloha č. 1*.

Přístup k *Nemovitostem* je možný přes pozemek parc. č. **2769/2**, k. ú. **Strašnice**, obec Praha, k němuž majetková práva na základě svěřeni do správy vykonává městská část Praha 10, a kdy po skončení platnosti *Smlouvy* není přístup k *Nemovitostem* smluvně upraven, žádá Mgr. Krahulíková zřídit pro *Nemovitosti* služebnost stezky a cesty, kdy zatíženou nemovitostí by byl pozemek parc. č. **2769/2**, k. ú. **Strašnice**, obec Praha. Zároveň ve své žádosti také uvádí požadavek na projednání v orgánech městské části Praha 10 vzdání se předkupního práva k *Nemovitostem*, jež je zakotveno v kupní smlouvě.

Žádost paní Mgr. Krahulíkové byla projednána v Komisi majetkové a nebytových prostor Rady MČ Praha 10 (*dále jen KMN*), kdy *KMN* na svém zasedání dne **4. 3. 2020** toto projednávala s tím, že nesouhlasí se vzdáním se předkupního práva a nesouhlasí s uzavřením smlouvy o zřízení služebnosti. Dále *KMN* na tomto zasedání projednala a neodsouhlasila prodej *Pozemku* ve prospěch *Společnosti* a projednala a **ODSOUHLASILA uzavření smlouvy o nájmu pozemků**. Výňatek ze zápisu z jednání *KMN* je součástí tohoto materiálu jako jeho *příloha č. 2*.

V mezidobí bylo se zástupci *Společnosti* jednáno o upřesnění předmětu nájemní smlouvy, jež byl zpřesněn na rozsah pozemků parc. č. 2967/2, parc. č. 2967/28 a parc. č. 2967/29 o celkové výměře **1 420,0 m²** a také o dalších ustanovení smlouvy. Po vypořádání připomínek k návrhu smlouvy byla tato předložena k projednání na 19. schůzi Rady městské části Praha 10, která pod č. usnesení 927 ze dne 3. 11. 2020 schválila její uzavření (*viz příloha č. 3 předloženého materiálu*).

V měsíci listopadu 2020 byla pracovníkem referátu pozemků, v rámci plnění úkolů plynoucích z radou přijatého usnesení, předmětná smlouva předložena zástupci *Společnosti* k jejímu podpisu, načež právní zástupce *Společnosti* ve smlouvě rozporoval účinnost smlouvy a také výši smluvní pokuty, která je dle rozhodovací praxe soudu v rozporu s dobrými mravy. Proto v novém návrhu smlouvy, jež je *přílohou č. 4* předloženého materiálu, jsou tyto upraveny dle požadavku *Společnosti*.



Záměr městské části Praha 10 na pronájem *Pozemku* byl zveřejněn na Úřední desce Úřadu městské části Praha 10 v termínu od **19. 10. 2020** do **2. 11. 2020**.

Stanovisko KMN ze dne 4. 3. 2020: Komise souhlasí s uzavřením smlouvy o nájmu pozemků, uzavřené se společností Vzdělávací zahradnické centrum spol. s r. o., IČO 625 86 904 se sídlem Dvouletky Praha 10 – Strašnice 100 00 za cenu dle platných zásad.

Stanovisko OŽD ze dne 20. 1. 2020: Žádost byla projednána na 14. jednání Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10 (*dále jen KÚR*) dne 15. 1. 2020 a bylo přijato usnesení, že *KÚR* doporučuje RMČ vyslovit nesouhlas s prodejem pozemků parc. č. 2769/2, 2769/27, 2769/28 a 2769/29 v k. ú. Strašnice, společnosti Vzdělávací zahradnické centrum spol. s r.o. z důvodu strategického významu lokality a zachování její ucelené koncepce.

Vyjádření OMP/oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace: OMP doporučuje uzavření nové smlouvy o nájmu *Pozemku*, za cenu dle platných zásad ve výši **440.910,00 Kč** bez DPH a zajistit vydání bezdůvodného obohacení za užívání *Pozemku* bez právního důvodu.

ŽÁDOST

Mgr. Eva Krahulíková, advokátní kancelář, ev. č. 14588
Ke Skalkám 3080/58, 106 00 Praha 10
www.akkrahulikova.cz, 
Tel.: 

Úřad m. č. Praha 10
Odbor majetkoprávní
Vršovická 68
101 38 Praha 10

Praha, 12. 11. 2019

Věc: Žádost o vzdání se předkupního práva a zřízení služebnosti

Vážený,

obracím se na Vás v zastoupení společnosti Vzdělávací zahradnické centrum spol. s r.o., IČ: 62586904, se sídlem Praha 10 - Strašnice, Dvouletky 529/42, PSČ 100 00 (dále jen „Klient“).

Mezi Městskou částí Praha 10 a Klientem (dříve GARTENSTA spol. s r.o.) byla dne 21. 12. 2005 uzavřena kupní smlouva, na základě které se stal Klient vlastníkem:

- pozemku parc.č. 2769/6 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 529 (jiná stavba), obojí zapsané na LV 12604 pro k.ú. Strašnice, obec Praha u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Nemovitostí“).

V článku V. předmětné kupní smlouvy smluvní strany sjednaly předkupní právo Městské části Praha 10 k výše uvedeným nemovitostem. Předkupní právo bylo sjednáno jako věčné právo.

Přístup k Nemovitostem je možný přes pozemek parc.č. 2769/2 (ostatní plocha) zapsán na LV 2476 pro k.ú. Strašnice, obec Praha u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, který je ve vlastnictví Hlavního města Prahy a svěřenou správu vykonává Městská část Praha 10 (dál jen „Pozemek“).

Klient by rád řešil stávající situaci, kdy není nijak smluvně upraven přístup k jeho Nemovitostem přes Pozemek. V této souvislosti se na Vás obracím s dotazem, zda by bylo možné zřídit pro Nemovitosti služebnost stezky a cesty, kdy zatíženou nemovitostí by byl Pozemek.

Mgr. Eva Krahulíková, advokátní kancelář, ev. č. 14588
Ke Skalkám 3080/58, 106 00 Praha 10
www.akkrahulikova.cz
Tel.:

Co se týče již zmíněného předkupního práva, Klient by rád vyřešil i tuto záležitost a v této souvislosti vznáším dotaz, zda by orgány Městské části Praha 10 mohly projednat vzdání se předkupního práva k Nemovitostem?

Předem děkuji za projednání této žádosti.

V úctě,

Mgr. Eva Krahulíková,

Advokátka

Mgr. Eva Krahulíková
advokátní kancelář, ev.č. 14588
Ke Skalkám 3080/58
106 00 Praha 10

Příloha: plná moc

Mgr. Eva Krahulíková, advokátní kancelář, ev. č. 14588
Ke Skalkám 3080/58, 106 00 Praha 10

ID DS: ji8mn3w

GENERÁLNÍ PLNÁ MOC

My, níže podepsaná:

Vzdělávací zahradnické centrum spol. s r.o.

IČ: 62586904

Se sídlem Praha 10 - Strašnice, Dvouletky 529/42, PSČ 100 00

udělujeme

Mgr. Evě Krahulíkové, advokátce, ev.č.14588,
se sídlem kanceláře Ke Skalkám 3080/58, 106 00 Praha 10

generální plnou moc

Zmocněná advokátka je oprávněna nás ve všech právních věcech zastupovat, dále vykonávat veškeré úkony, přijímat doručované písemnosti, podávat návrhy a žádosti, uzavírat smíry a narovnání, uznávat uplatněné nároky, vzdávat se nároků, podávat opravné prostředky nebo námitky a vzdávat se jich, vymáhat nároky, plnění nároků přijímat a jejich plnění potvrzovat, to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci.

Bereme na vědomí, že zmocněná advokátka je oprávněna si ustanovit za sebe zástupce, a pokud jich ustanoví více, souhlasíme, aby každý z nich jednal samostatně.

Vzdělávací zahradnické centrum spol. s r.o.

V Praze dne 6. 11. 2019



①

Za Vzdělávací zahradnické centrum spol. s r.o.

Bc. Ondřej Stašek, jednatel

Uvedené zmocnění v plném rozsahu přijímám

Mgr. E
advokátní
Ke Sk
10
ková
14588
8

Mgr. Eva Krahulíková

VÝŇATEK ZE ZÁPISU Z JEDNÁNÍ KMN DNE 4. 3. 2020



ZÁPIS z jednání komise konané 4. 3. 2020

KMN – komise majetková a nebytových prostor
ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, v zasedačce 411a)

Přítomni: Mgr. David Satke – předseda KMN
Ing. Pavel Hájek, doc. Ing. Lucie Sedmihradská Ph.D., Mgr. Václav Vlček, doc. Ing. Petr David, Ph.D., JUDr. Pavel Šutka a Ing. Michal Narovec - členové komise KMN

Hosté: Ing. Petr Beneš - místostarosta, Ing. Libor Kadlec - vedoucí referátu pozemků, Ing. Zdeněk Pistora, CSc. - vedoucí referátu stavebně technického, Josef Klogner – vedoucí referátu nebytových prostor, Bc. Iva Petřinová – právník OMP a Mgr. Jakub Ďurica - vedoucí oddělení pohledávek, Mgr. et Mgr. Vít Bambas - vedoucí oddělení koordinačních činností

Zapsal: Petr Stejskal tajemník KMN

K usnášeníschopnosti KMN:

Zasedání KMN zahájil a od 17:05 hod. vedl předseda KMN Mgr. David Satke. Komise zahájila jednání v počtu 6 členů. V průběhu jednání jednala v počtu 7, 5 a 4 členů. Komise byla po celou dobu jednání usnášeníschopná. Jednání bylo ukončeno v 20:20 hod.

1. Zahájení komise

KMN zahájena v 17:05

hlasování o přítomnosti na jednání komise pro:

- Ing. Petra Beneše – místostarostu

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **NÁVRH BYL PŘIJAT**

ING. PAVEL HÁJEK: rád bych doplnil do zápisu z jednání KMN dne 29. 1. 2020, a to že u bodu 4. 2. jsem nahlásil střed zájmu a v zápise to není uvedeno, děkuji

2. Schválení programu

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 1

Výsledek hlasování: **PROGRAM BYL SCHVÁLEN**

Poř. č. 8/4

Návrh na prodej pozemku parc. č. 2168/15- zastavěná plocha/společný dvůr o výměře 31 m² odděleného GP č. 1789-97/2019 z pozemku parc. č. 2168/11 v k. ú. Vršovice vlastníkům zapsaným na LV č. 11883 (Společenství vlastníků K Louži 10/829, IČO 032 46 621) pro k. ú. Vršovice

Mgr. Satke – navrhuji toto nové usnesení:

*Komise **SOUHLASÍ** s tím, aby byla ukončena spolupráce se znaleckou kanceláří ACONTA s.r.o.*

PŘÍTOMNO: 5 (z jednání odešla doc. Ing. Lucie Sedmihradská Ph.D. a na jednání se vrátil doc. Ing. Petr David, Ph.D.)

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S TÍM, ABY BYLA UKONČENA SPOLUPRÁCE SE ZNALECKOU KANCELÁŘÍ ACONTA S.R.O**

Zdůvodnění: *Předložené znalecké posudky jsou zjevně nesprávné, kdy znalec bere jako srovnávací ceny pouze zlomky skutečných kupních cen pozemků, což bylo ověřeno členy komise při jednání komise. Jedná se o naprosto zásadní pochybení znalce a MČ Praha 10 nemůže mít zájem na dalším pokračování spolupráce se znaleckou kanceláří ACONTA s.r.o.*

Mgr. Satke: *stahuji tento materiál a žádám, aby byl vypracován nový ZP, a to již novým znalcem, děkuji*

9. Projednání předložených materiálů oddělení koordinačních činností

Poř. č. 9/1

Projednání návrhu na uzavření Smlouvy o zřízení služebnosti

Usnesení k otázce vzdáním se předkupního práva

*Komise **NESOUHLASÍ** se vzdáním se předkupního práva dle čl V. Kupní smlouvy ze dne 21. 12. 200, které bylo sjednáno ve prospěch prodávajícího jako právo věcné, a které působí i proti nástupcům kupujícího.*

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI:

ZDRŽEL SE:

Výsledek hlasování: **KOMISE NESOUHLASÍ SE VZDÁNÍM SE PŘEDKUPNÍHO PRÁVA DLE čl V. KUPNÍ SMLOUVY ZE DNE 21. 12. 200, KTERÉ BYLO SJEDNÁNO VE PROSPĚCH PRODÁVAJÍCÍHO JAKO PRÁVO VĚCNÉ, A KTERÉ PŮSOBÍ I PROTI NÁSTUPCŮM KUPUJÍCÍHO**

Usnesení k otázce uzavřením Smlouvy o zřízení služebnosti

Komise **NESOUHLASÍ** s uzavřením Smlouvy o zřízení služebnosti za cenu dle znaleckého posudku, tedy za 2 274 100 Kč se společností Vzdělávací a zahradnické centrum spol. s r.o. IČO 625 86 904 se sídlem Dvouletky Praha 10 – Strašnice 100 00.

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE NESOUHLASÍ S UZAVŘENÍM SMLOUVY O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI ZA CENU DLE ZNALECKÉHO POSUDKU, TEDY ZA 2 274 100 Kč SE SPOLEČNOSTÍ VZDĚLÁVACÍ A ZAHRADNICKÉ CENTRUM spol. s r.o. IČO 625 86 904 SE SÍDLEM DVOULETKY PRAHA 10 – STRAŠNICE 100 00**

Usnesení k otázce Smlouvy o nájmu pozemků, které nejsou předmětem Smlouvy o zřízení služebnosti

Komise **NESOUHLASÍ** s uzavřením Smlouvy o nájmu pozemků, nebo jejich částí, které nejsou předmětem Smlouvy o zřízení služebnosti pozemků, za cenu dle platných Zásad se společností Vzdělávací a zahradnické centrum spol. s r.o. IČO 625 86 904 se sídlem Dvouletky Praha 10 – Strašnice 100 00.

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE NESOUHLASÍ S UZAVŘENÍM SMLOUVY O NÁJMU POZEMKŮ, NEBO JEJICH ČÁSTÍ, KTERÉ NEJSOU PŘEDMĚTEM SMLOUVY O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI POZEMKŮ, ZA CENU DLE PLATNÝCH ZÁSAD SE SPOLEČNOSTÍ VZDĚLÁVACÍ A ZAHRADNICKÉ CENTRUM spol. s r.o. IČO 625 86 904 SE SÍDLEM DVOULETKY PRAHA 10 – STRAŠNICE 100 00**

Usnesení k otázce prodej pozemků

Komise **NESOUHLASÍ** s prodejem pozemků parc.č. 2769/2, parc. č. 2769/27, parc. č. 2769/28 a parc. č. 2769/29, vše k. ú. Strašnice společnosti Vzdělávací a zahradnické centrum spol. s r.o. IČO 625 86 904 se sídlem Dvouletky Praha 10 – Strašnice 100 00 za cenu dle cenové mapy.

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE NESOUHLASÍ S PRODEJEM POZEMKŮ parc.č. 2769/2, parc. č. 2769/27, parc. č. 2769/28 A parc. č. 2769/29, VŠE k. ú. STRAŠNICE SPOLEČNOSTI VZDĚLÁVACÍ A ZAHRADNICKÉ CENTRUM spol. s r.o. IČO 625 86 904 SE SÍDLEM DVOULETKY PRAHA 10 – STRAŠNICE 100 00 ZA CENU DLE CENOVÉ MAPY**

Usnesení k otázce prodloužení stávající Smlouvy o nájmu pozemků

Komise **SOUHLASÍ** s uzavřením Smlouvy o nájmu pozemků, uzavřené se společností Vzdělávací a zahradnické centrum spol. s r.o. IČO 625 86 904 se sídlem Dvouletky Praha 10 – Strašnice 100 00 za cenu dle platných Zásad.

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S UZAVŘENÍM SMLOUVY O NÁJMU POZEMKŮ, UZAVŘENÉ SE SPOLEČNOSTÍ VZDĚLÁVACÍ A ZAHRADNICKÉ CENTRUM spol. s r.o. IČO 625 86 904 SE SÍDLEM DVOULETKY PRAHA 10 – STRAŠNICE 100 00 ZA CENU DLE PLATNÝCH ZÁSAD**

Poř. č. 9/2

Projednáni návrhu na uzavření smlouvy o nájmu části pozemku parc. č. 464/8 o výměře 10,0 m², k. ú. Záběhllice

Komise **SOUHLASÍ** s prověřením neoprávněného obohacení uživatele pozemku parc. č. 464/8 v k. ú. Záběhllice svěřeného do správy MČ Praha 10 a legálnost staveb na něm a **SOUHLASÍ** s uzavřením smlouvy o nájmu části pozemku parc. č. 464/8, o výměře 10,0 m², v k. ú. Záběhllice.

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 4

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 1

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S PROVĚŘENÍM NEOPRÁVNĚNÉHO OBOHACENÍ UŽIVATELE POZEMKU parc. č. 464/8 V k. ú. ZÁBĚHLICE SVĚŘENÉHO DO SPRÁVY MČ PRAHA 10 A LEGÁLNOST STAVEB NA NĚM A SOUHLASÍ S UZAVŘENÍM SMLOUVY O NÁJMU ČÁSTI POZEMKU parc. č. 464/8, O VÝMĚŘE 10,0 m², V k. ú. ZÁBĚHLICE**

Poř. č. 9/3

Projednáni návrhu na uzavření smluv o nájmu pozemků, zastavěných zděnými garážemi ve vlastnictví fyzických osob

Komise **SOUHLASÍ** s uzavřením vzorových smluv o nájmu pozemků pod zděnými garážemi.

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S UZAVŘENÍM VZOROVÝCH SMLUV O NÁJMU POZEMKŮ POD ZDĚNÝMI GARÁŽEMI**

Poř. č. 9/7

Žádost o uzavření Smlouvy o provedení stavby – zateplení budovy Průběžná 1823, 1824, 1825, 1826, Praha 10 - Strašnice

Komise **SOUHLASÍ** s uzavřením Smlouvy o provedení stavby se Společenstvím vlastníků REZEDA, 1823, 1824, 1825, 1826, Praha 10 s podmínkou, že společenství uhradí stanovenou částku 5.400,- Kč + DPH, která byla vypočtena dle zjištěné délky přesahu zateplení z programu Misys (katastrální mapa). Částka je určena následovně: 5.000,- Kč + 100 Kč za každý započatý metr délky + DPH.

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S UZAVŘENÍM SMLOUVY O PROVEDENÍ STAVBY SE SPOLEČENSTVÍM VLASTNÍKŮ REZEDA, 1823, 1824, 1825, 1826, PRAHA 10 S PODMÍNKOU, ŽE SPOLEČENSTVÍ UHRADÍ STANOVENOU ČÁSTKU 5.400,- Kč + DPH, KTERÁ BYLA VYPOČTENÁ DLE ZJIŠTĚNÉ DÉLKY PŘESAHU ZATEPLENÍ Z PROGRAMU MISYS (KATASTRÁLNÍ MAPA). ČÁSTKA JE URČENA NÁSLEDOVNĚ: 5.000,- Kč + 100 Kč ZA KAŽDÝ ZAPOČATÝ METR DÉLKY + DPH**

9. Různé

10. Závěr

Pan předseda KMN Mgr. David Satke v 20:20 hod. všem přítomným poděkoval a jednání KMN ukončil. Zapsal dne 5. 3. 2020 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.



DAVID SATKE



USNESENÍ RADY MČ PRAHA 10 Č. 927 ZE DNE 3. 11. 2020

P10-147510/2020



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10
číslo 927
ze dne 3. 11. 2020

k návrhu na uzavření smlouvy o nájmu částí pozemků parc. č. 2769/2, parc. č. 2769/28 a parc. č. 2769/29, o celkové výměře 1.420,0 m² k. ú. Strašnice

Rada městské části Praha 10

I. schvaluje

uzavření smlouvy o nájmu částí pozemků parc. č. 2769/2, parc. č. 2769/28 a parc. č. 2769/29, o celkové výměře 1.420,0 m², k. ú. Strašnice, dle přílohy č. 3 předloženého materiálu, se společností Zahradnické vzdělávací centrum, spol. s r. o., IČO 625 86 904, se sídlem Dvouletky 529/42, Strašnice, 100 00 Praha 10

II. ukládá

1. Ing. Kouckému, vedoucímu OMP

- 1.1. podepsat smlouvu o nájmu částí pozemků parc. č. 2769/2, parc. č. 2769/28 a parc. č. 2769/29, o celkové výměře 1.420,0 m², k. ú. Strašnice, dle bodu I. toho usnesení

Termín: 31. 12. 2020

- 1.2. zajistit vydání bezdůvodného obohacení za užívání částí pozemků parc. č. 2769/2, parc. č. 2769/28 a parc. č. 2769/29, k. ú. Strašnice

Termín: 31. 1. 2021

- 2 -

Renata C h m e l o v á
starostka

Ing. Jana K o m r s k o v á
1. místostarostka

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Anotace: pozemky; správa obecního majetku
Provede: Ing. Koucký, ved. OMP
Na vědomí: -
Garant: Ing. Koucký, ved. OMP
Číslo tisku: P10-135228/2020

NÁVRH TEXTU NOVÉ SMLOUVY O NÁJMU ČÁSTÍ POZEMKŮ

SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU č. 2021/OMP/...

Městská část Praha 10

se sídlem: Vršovická 1429/68, Praha 10, PSČ 101 38

IČO: 00063941

DIČ: CZ00063941

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. ú. 9021-2000733369/0800

variabilní symbol:

zastoupená starostkou Renatou Chmelovou

k smluvnímu jednání oprávněn Ing. Filip Koucký, vedoucí odboru majetkoprávního

(dále jen „*pronajímatel*“)

a

Vzdělávací zahradnické centrum spol. s r.o.

se sídlem: **Dvouletky 529/42, Strašnice, 100 00 Praha 10**

IČO: **625 86 904**

DIČ: **CZ62586904**

Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 33995

zastoupená: **Bc. Ondřejem Staškem, jednatelem**

bankovní spojení: **576848143/0300**

(dále jen „*nájemce*“)

(pronajímatel a nájemce dále společně také jen jako „*účastníci*“)

spolu níže uvedeného dne, měsíce a roku, na základě svobodného a vážného projevu vůle a podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, po vyjednávání o všech jejích okolnostech a podmínkách uzavřeli tuto smlouvu o

NÁJMU POZEMKU

ČLÁNEK I. ÚVODNÍ PROHLÁŠENÍ PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Pro účely této smlouvy se konstatuje, že hlavní město Praha je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. **2769/2**, druh pozemku **ostatní plocha**, o výměře **3 094 m²**, v k. ú. **Strašnice** a pozemku parc. č. **2769/28**, druh pozemku **ostatní plocha**, o výměře **293 m²**, v k. ú. **Strašnice** (dále jen „*pozemky*“). Shora uvedené pozemky jsou zapsány na LV č. **2476**, v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro hl. m. Prahu a katastrální území **Strašnice**.

2. Na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze a na základě Statutu hl. m. Prahy byly pozemky svěřeny do správy pronajímatele. Pronajímatel je na základě uvedených právních předpisů oprávněn k pozemkům podle předchozí věty vykonávat vlastnická práva, včetně práva je pronajmout.
3. Předmětem této smlouvy je z jedné strany závazek pronajímatele přenechat nájemci k užívání ve smyslu čl. II předmět nájmu a z druhé strany závazek nájemce platit pronajímateli za právo užívání předmětu nájmu nájemné dle čl. III.
4. Pronajímatel tímto nájemci pronajímá část pozemků o celkové výměře 1 420,0 m², jak je vyznačena na přiloženém snímku pozemkové mapy (dále jen „**předmět nájmu**“), který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její **příloha č. 1**.
5. Předmět nájmu je pronajímán **za účelem podnikání nájemce**.
6. Pronajímatel se zavazuje umožnit právo chůze a jízdy motorovými vozidly k předmětu nájmu přes části pozemků parc. č. **2769/2** a parc. č. **2769/27**, k. ú. **Strašnice**, a to v rozsahu uvedeném v **příloze č. 2** této smlouvy.
7. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a plně vyhovuje sjednanému účelu.

ČLÁNEK II. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Předmět nájmu je nájemci pronajímán za účelem uvedeným v čl. I. odst. 5 této smlouvy.
2. Předmět nájmu bude nájemce spravovat, nakládat s ním a pečovat o něj jako řádný hospodář. Nájemce nese nebezpečí škody, byť vznikne náhodou.
3. Při skončení nájmu nájemce vrátí pronajímateli předmět nájmu ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném a rozumném užívání.
4. Tato smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou**.
5. Při skončení nájmu předá nájemce předmět nájmu pronajímateli nejpozději k poslednímu dni trvání nájmu, přičemž předáním se míní zejména úplné vyklizení předmětu nájmu. Bude-li nájem ukončen bez výpovědní doby, bude předmět nájmu předán do 30 dnů od jeho skončení. O předání předmětu nájmu se pořídí předávací protokol.
6. Pronajímatel neposkytuje v souvislosti s nájmem předmětu nájmu nájemci žádné služby.

ČLÁNEK III. NÁJEMNÉ NÁKLADY NÁJMU

1. Pronajímateli náleží za přenechání předmětu nájmu nájemci do užívání následně ujednané nájemné.
2. Nájemné se sjednává ve výši **310,50 Kč/m²/rok**, tedy celkem **440.910,00 Kč** (slovy: čtyři sta čtyřicet tisíc devět set deset korun českých) ročně bez DPH.
3. Nájemné je splatné čtvrtletně, vždy k 15. dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, za který se nájem hradí (tedy vždy k 15. 1., 15. 4., 15. 7., 15. 10.), na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. K nájemnému bude připočtena, plyne-li to z právních předpisů, daň z přidané hodnoty.

5. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemci nájemné jednostranným písemným oznámením v případě, že dojde ke změně obecně závazného právního předpisu nebo interního předpisu pronajímatele určujícího výši nájemného. Zvýšení nájemného je možno provést pouze do výše nájemného v místě a čase obvyklé při sjednání nového nájmu obdobné věci. Nájemné je takto možné zvýšit i zpětně, vždy od 1. 1. konkrétního kalendářního roku, a to i v roce za nějž bylo nájemné v nezvýšené výši již zapláceno. Oznámení o zvýšení nájemného je pronajímatel povinen doručit nájemci nejpozději do 30. 6. příslušného kalendářního roku, jinak zůstane výše nájemného pro příslušný kalendářní rok nezměněna.
6. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu předmět nájmu, náleží pronajímateli ode dne prodlení nájemce po dobu blokace předmětu nájmu nájemné/náhrada ve výši odpovídající **0,5 %** denně z dlužné částky; odst. 5 tohoto článku zde platí obdobně.
7. Nájemci při ukončení nájmu nenáleží žádná kompenzace za investice vložené do předmětu nájmu, ani pokud došlo k jeho zhodnocení. Nájemci nevznikají žádné nároky vůči pronajímateli ani z titulu kompenzace za kultivaci předmětu nájmu. Trvalé porosty (vzešlé, i ty, které teprve vzejdou) jako přírůstek pozemku (a jejich plody) jsou /budou vlastnictvím pronajímatele.

ČLÁNEK IV. **DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI**

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu jinému do podnájmu (k užívání), stejně tak jej jakkoliv měnit (mimo případy plynoucí z této smlouvy) včetně provádění stavebních úprav vyžadujících stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, ledaže mu k tomu pronajímatel předem písemně udělí souhlas.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně pro účely dle této smlouvy, jak jsou uvedeny zejména v čl. II. odst. 1.
3. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek a čistotu na předmětu nájmu a v jeho bezprostředním okolí a dodržovat pravidla požární ochrany, hygienické předpisy a dodržovat zásady obecné bezpečnosti při užívání předmětu nájmu. Nájemce je mimo jiné povinen v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., odděleně shromažďovat, třídít a předávat k využití a zneškodnění odpad vzniklý na předmětu nájmu.
4. Nájemce se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.
5. Na předmětu nájmu včetně oplocení nesmí být umístěna žádná reklama bez písemného souhlasu pronajímatele s výjimkou označení firmy nájemce umístěné na oplocení v ul. Dvouletky, s jejímž umístěním je pronajímatel srozuměn a nemá k ní žádné výhrady.
6. Nájemce se zavazuje v souvislosti s nájmem počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku a životním prostředí. V případě hrozícího nebezpečí se nájemce zavazuje k tomu, že provede zásah, který zamezí vzniku dalších škod a neprodleně bude informovat pronajímatele o vzniklých škodách a závadách.
7. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození předmětu nájmu, které způsobil on nebo jiné osoby prodlévající v/na předmětu nájmu s jeho souhlasem, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu.
8. Po dobu nájmu provádí nájemce jak běžnou, tak i ostatní údržbu předmětu nájmu na vlastní náklady.

9. Nájemce je na základě oznámení pronajímatele povinen za účelem kontroly, opravy či ukázky budoucímu nájemci umožnit pronajímateli prohlídku celého předmětu nájmu. Předchozí oznámení stejně jako přítomnost nájemce se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Realizací práva pronajímatele podle tohoto odstavce nevzniká nájemci právo na slevu z nájmu.
10. Účastníci na sebe berou nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 občanského zákoníku.
11. Nájemce bez zbytečného odkladu oznámí pronajímateli veškeré změny na své straně, které by mohly mít vliv na plnění závazků a uplatňování práv z této smlouvy.
12. Nájemce je povinen přijímat veškeré písemnosti na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy. V případě změny adresy se zavazuje písemně sdělit tuto skutečnost pronajímateli, nejméně 30 dnů předem a nebude-li to možné, pak ve lhůtě bez zbytečného odkladu. Do doby doručení tohoto oznámení je povinen zajistit přijímání písemností na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy.
13. Za den doručení nájemci bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy nájemce odmítl doručovanou písemnost převzít, nebo den, kdy uplynul poslední den doby pro uložení doporučeně (s dodejkou) zasláné písemnosti u poskytovatele poštovních služeb.

ČLÁNEK V. JISTOTA

1. Nájemce se zavazuje ke dni podpisu této smlouvy složit na účet číslo **6015-2000733369/0800** jistotu ve výši $\frac{1}{4}$ ročního nájemného, min. **1.000,00 Kč** (slovy: jeden tisíc korun českých). K jistotě bude jednou ročně připisováno příslušenství ve výši úroku poskytovaného peněžním ústavem na účtu, na kterém bude jistota složena. Žádné jiné příslušenství či jakékoliv jiné náhrady nájemci nenáleží.
2. Pronajímatel je oprávněn si na jistotu započíst jemu na předmětu nájmu vzniklou újmu, k jejíž náhradě je povinen nájemce, dlužné nájemné, smluvní nebo zákonné sankce, které vůči nájemci v souvislosti s nájmem pronajímatel uplatnil, a doposavad nebyly dobrovolně uhrazeny. Na výzvu pronajímatele nájemce jistotu doplní do sjednané výše.
3. Při skončení nájmu a řádném termínu vrácení předmětu nájmu se jistota včetně příslušenství ve smyslu odst. 1., nebude-li zkonsumována v souladu s touto smlouvou, vrací. Jistota bude vrácena nejdříve do 10 dní od skončení nájmu.

ČLÁNEK VI. SANKČNÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu:
 - a) ve výši **10.000,00 Kč** (slovy: deset tisíc korun českých) za užívání předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou. Pronajímatel smí právo na smluvní pokutu uplatnit opětovně, nezjedná-li nájemce v době určené ve výzvě k zaplacení smluvní pokuty (nejméně 15 dní) nápravu.
 - b) bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného, částku ve výši odpovídající **0,5 %** denně z dlužné částky;
 - c) ve výši **1.000,00 Kč** (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý jeden případ porušení jakékoli jiné právní povinnosti nájemce, jenž má v souvislosti s nájmem vůči pronajímateli na základě této smlouvy nebo platných právních předpisů plnit.

2. Uplatnění (vznik) práva na smluvní pokutu nemá vliv na právo požadovat náhradu škody v plné výši.
3. Při prodlení se zaplacením jakéhokoli peněžitého plnění se nájemce zavazuje platit úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů.

ČLÁNEK VII. **ZPŮSOBY ZÁNIKU SMLOUVY**

1. Nájem založený touto smlouvou může být skončen dohodou nebo výpovědí s výpovědní dobou stanovenou níže v této smlouvě.
2. Každý z účastníků může smlouvu vypovědět písemně i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí **12 měsíců** a počíná běžet od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel smí skončit nájem výpovědí mimo jiné:
 - a) přenechá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - b) změní-li nájemce hospodářské určení předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - c) změní-li nájemce způsob užívání předmětu nájmu, jak byl ujednáno touto smlouvou, bez souhlasu pronajímatele,
 - d) užívá-li nebo používá-li nájemce předmět nájmu tak, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo tak, že hrozí jeho zničení, a přes výzvu pronajímatele ke zjednání nápravy (spolu s poučením o důsledcích nezjednání nápravy) v přiměřené lhůtě nájemce v souladu s výzvou nápravu nezjedná, hrozí-li nebezpečí z prodlení, předchozí výzvy není třeba,
 - e) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti a působí-li tím újmu pronajímateli a/nebo je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného.
4. Uzná-li to pronajímatel za vhodné, může skončit nájem z důvodů dle předchozího odstavce výpovědí s výpovědní dobou; odst. 2 tohoto článku platí obdobně.
5. Nájemce smí skončit nájem výpovědí bez výpovědní doby pouze a výlučně z těchto důvodů:
 - a) zanikne-li z části předmět nájmu,
 - b) porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvláště hrubým způsobem a působí-li tím újmu nájemci.

ČLÁNEK VIII. **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Návrh na uzavření této smlouvy nelze přijmout s dodatkem nebo odchylkou.
2. Tuto smlouvu nelze uzavřít, aniž by byly ujednány všechny náležitosti, jež se dle záměru stran v ní měly ujednat.
3. Tato smlouva nabývá platnost připojením podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv, nejdříve **1. 4. 2021**.
4. Obsah závazku založeného touto smlouvou nebude utvářen zvyklostmi. Význam pro něj nemá ani zavedená praxe stran.
5. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí obecně závaznými, právními předpisy platnými na území České republiky. Smluvní strany se výslovně dohodly, že s cílem předejít jakékoli pochybnosti nad rámcem obsahu výše uvedených smluvních ujednáních výslovně vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ustanovení § 2051, § 2223, § 2253, §2287, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou.

6. Změny této smlouvy jsou možné pouze formou písemných dodatků k této smlouvě, schválených a podepsaných oběma smluvními stranami.
7. Účastníci se dohodli, že práva na majetková plnění podle této smlouvy se promlčí nejpozději do 10 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé. Právo namítnou neplatnost právního jednání, vyjma případů jednostranného skončení nájmu, se promlčí do jednoho roku ode dne, kdy mohlo být uplatněno poprvé.
8. Dojde-li v době nájmu na území České republiky ke změně měnových jednotek, bude výše peněžních plnění dle této smlouvy přepočtena podle oficiálně vyhlášeného poměru nové měny k měnovým jednotkám stávajícím (dle kurzu ČNB).
9. Tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajišťuje pronajímatel.
10. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.
11. Účastníci prohlašují, že si smlouvu po jejím sepsání řádně přečetli, že odpovídá jejich svobodné vůli a nebyla ujednána v tísní, nebo za nápadně znevýhodněných podmínek. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují smluvní strany své podpisy.

V Praze dne _____

V Praze dne _____

Nájemce: Bc. Ondřej **STAŠEK**
jednatel

Pronajímatel: Ing. Filip **KOUCKÝ**
vedoucí odboru majetkoprávního

Ověřujeme, že byly splněny podmínky platnosti tohoto právního úkonu

MČ P10 podle § 43 zák. č. 131/2000 Sb.

Úřední deska MČ P10 vyvěšeno od 19. 10. 2020 do 2. 11. 2020

Usnesení Rady m. č. Praha 10 (RMČP10) č. _____ ze dne

Usnesení Zastupitelstva m. č. Praha 10 (ZMČP10) č. - ze dne -

Ověřovatele 1. 2.

SNÍMEK POZEMKOVÉ MAPY



ROZSAH PRÁVA CHŮZE A JÍZDY MOTOROVÝMI VOZIDLY

