



SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU

Čl. I Smluvní strany

- 1) **Městská část Praha 5**
se sídlem Praha 5, nám. 14. října 1381/4, PSČ 150 22
zastoupena MUDr. Radkem Klímou, starostou
IČO: 00063631
DIČ: CZ00063631
(dále jen jako „pronajímatel“)

a

- 2) **Timsbury Capital, s.r.o.**
se sídlem: U Kamýku 284/11, Kamýk, 142 00 Praha 4
jednatel samostatně oprávněným jednatelem Jiřím Havrdou
IČ: 049 72 945
DIČ: CZ04972945
(dále jen jako „nájemce“)

(dále také společně „smluvní strany“)

uzavírají v souladu s ustanoveními § 2201a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), tuto smlouvu o nájmu pozemku.

Čl. II Předmět nájmu

Pronajímatel prohlašuje, že v souladu s ust. § 19 odst. 1 a § 34 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vykonává práva a povinnosti vlastníka v rozsahu vymezeném v zákoně a za podmínek stanovených v zákoně a Statutu hlavního města Prahy k pozemku

parc. č.	k. ú.
555	Smíchov
554/3	Smíchov
554/4	Smíchov
554/6	Smíchov
554/7	Smíchov

příčemž celková výměra všech pronajímaných pozemků (parc. č. 554 nově rozčleněn viz. výše), resp. jejich částí je ohraničena oplocením a má celkovou výměru minimálně 6.326,7m², všechny obec Praha, k. ú. Smíchov, zapsané na LV č. 2787, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, s tím, že pronajímané plochy jsou zakresleny (orámováním) v příloze k této smlouvě (dále jen „předmět nájmu“).

Čl. III

Nájemní vztah a účel nájmu

- 1) Pronajímatel přenechává předmět nájmu blíže specifikovaný v čl. II této smlouvy, do užívání nájemci a nájemce tento předmět nájmu do svého užívání přijímá.
- 2) Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu **za účelem vybudování a provozování dlouhodobě návratné investice v oblasti volnočasových aktivit za úplatu, přičemž tato investice představuje vybudování a provozování výškového vyhlídkového objektu typu londýnského či práterského kola ve výšce 60 metrů v souladu s vizuální přílohou, která tvoří přílohu č. 5 této smlouvy. Vedle toho je nájemce oprávněn na předmětu nájmu provozovat i jiné volnočasové aktivity např. lezecká stěna, dětské hřiště typu legoland, stromová dráha a jiné obdobné volnočasové aktivity, včetně doplňujících a souvisejících provozů spočívajících v prodeji upomínkových a propagačních materiálů, fotoslužby, občerstvení a restauračních zařízení, sanity. Do doby realizace stavby výškového vyhlídkového objektu podle věty první se nájemce zavazuje zachovat provoz multifunkčního hřiště a skateové dráhy k bezplatnému užívání.**
- 3) Výše investice podle odstavce 2 tohoto článku musí dosahovat **minimální výši 200.000.000,- (slovy: dvě stě milionů korun českých). Nájemce je povinen pravidelně informovat pronajímatele o nákladech vynaložených na investici.**
- 4) Provozní doba volnočasových aktivit podle odstavce 2 tohoto článku je stanovena na každý den od 8,00 do 22,00 hod, s výjimkou individuálních úprav provozní doby v návaznosti na samostatně pořádané akce nebo technické revize vybudovaných zařízení.
- 5) Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude využívat výlučně za účelem uvedeným v tomto článku.
- 6) Nájemce v této souvislosti bere na vědomí, že předmět nájmu je zejména funkční plocha ZP (ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy. Záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy zeleně) s účelem využití definovaným platným územním plánem, že je zařazen v celoměstském systému zeleně, a že se nachází dle územního plánu na území zákazu výškových staveb, na kterém lze výškové stavby umístit jen na základě výjimky uložené správním orgánem, a zejména pak v území Pražské památkové rezervace UNESCO.

Čl. IV

Doba nájmu

Nájemní vztah se uzavírá **na dobu určitou 10 let, a to od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2026.** Nájemce má právo na prodloužení této smlouvy za stejných podmínek o dalších 10 let, t.j. do 31.12.2036, s tím, že je povinen doručit pronajímateli příslušné písemné oznámení o využití tohoto práva na prodloužení nájemní smlouvy nejpozději do 30 dnů přede dnem ukončení prvního nájemního období, tj. do 30.11.2026, s tím, že příslušný dodatek bude uzavřen (s účinností od 1.1.2027) do 30 dnů ode dne doručení oznámení o využití opce.

Čl. V Nájemné

- 1) Smluvní strany sjednávají za celý předmět nájmu měsíční nájemné v celkové výši **56.500,-Kč** (slovy: padesát šest tisíc pět set korun českých). Tato částka je **bez aktuální sazby DPH**. V případě, že nájemce bude plátcem DPH, bude k tomuto nájemnému předepisována daň z přidané hodnoty ve výši stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje vždy 1. den příslušného kalendářního čtvrtletí, za které je placeno nájemné.
- 2) Pronajímatel je oprávněn zvyšovat nájemné o míru inflace, které bylo dosaženo v České republice v předcházejícím kalendářním roce, vždy k prvnímu dni kalendářního měsíce následujícího po oznámení změny výše nájemného nájemci. Mírou inflace se rozumí roční klouzavý průměr změny hladiny spotřebitelských cen v předmětném kalendářním roce. Pro určení míry inflace je určující příslušný index, který bude zveřejněn Českým statistickým úřadem.
- 3) Nájemné bude hrazeno bezhotovostní platbou příslušné částky na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s., č. účtu: **69024-2000857329/0800**, **variabilní symbol: 31173555** na základě daňového dokladu. Fakturováno bude pronajímatelem **čtvrtletně, a to do 31. 1., 30. 4., 31. 7. a 31. 10.** kalendářního čtvrtletí, za které se nájemné hradí. První nájemné bude ovšem nájemcem hrazeno a pronajímatelem fakturováno nejdříve po splnění podmínek ustanovení článku VIII, odstavec 3) a 4) nejpozději však od okamžiku vydání platného stavebního povolení.
- 4) Faktura, kterou vystaví pronajímatel, bude mít náležitosti účetního a daňového dokladu dle platných zákonů. Na faktuře bude uvedeno číslo této smlouvy. V případě, že faktura nebude obsahovat potřebné náležitosti, je nájemce oprávněn ji vrátit pronajímateli k doplnění. V takovém případě se ruší původní lhůta splatnosti uvedená ve faktuře a nová lhůta splatnosti bude vyznačena v opravené faktuře zaslané nájemci. Lhůta splatnosti je dodržena, je-li platba nájemného připsána na účet pronajímatele, nejdéle však v poslední den lhůty.
- 5) Pro případ prodloužení nájmu se kteroukoliv oprávněnou splátkou nájemného se nájemce zavazuje zaplatit **smluvní pokutu ve výši 0,05 %** z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného po dobu nejméně 3 po sobě jdoucích měsíců, ačkoliv mu byla doručena písemná upomínka s patnáctidenní lhůtou k zaplacení má pronajímatel právo smlouvu vypovědět s výpovědní dobou v délce 6 měsíců ode dne doručení výpovědi nájemci. Úhrada smluvní pokuty nemá vliv na nárok pronajímatele na náhradu škody vzniklé v důsledku prodloužení nájmu s placením nájemného.

Čl. VI Jistota

- 1) Nájemce se zavazuje poskytnout pronajímateli jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného v celkové výši **169.500,- Kč** (slovy: jedno sto šedesát devět tisíc pět set korun českých) na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s., č. účtu: **90018-2000857329/0800**, **variabilní symbol: 31173555**. Doklad o zaplacení jistoty bude předložen nájemcem nejpozději při podpisu této smlouvy.
- 2) Jistotu dle odstavce 1 tohoto článku poskytne nájemce k zajištění všech jeho povinností, které jsou založeny touto smlouvou nebo jejími pozdějšími změnami nebo doplněními. Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby pronajímatel jednostranně započel své pravomocně uznané pohledávky vůči nájemci na jistotu složenou nájemcem dle této smlouvy.

- 3) Pro případ čerpání jistoty pronajímatelem dle odstavce 2 tohoto článku se nájemce zavazuje jistotu doplnit na původní výši, a to nejpozději do 30 (třiceti) dnů od písemné výzvy pronajímatele.
- 4) Pronajímatel je povinen vést přesnou evidenci o výši jistoty a na písemnou žádost nájemce potvrdit nájemci úhradu pohledávek z této jistoty.
- 5) Pokud nebude jistota nebo její část použita k uhrazení závazků nájemce vůči pronajímateli, bude jistota nebo její část nájemci vrácena pronajímatelem nejpozději do 30 (třiceti) dnů poté, kdy skončí nájemní vztah založený touto smlouvou.
- 6) Úroky a veškeré další výhody plynoucí z částky jistoty jdou ve prospěch pronajímatele, s čímž nájemce vyslovuje souhlas.

Čl. VII

Služby spojené s nájmem

Veškeré služby spojené s údržbou a nájmem pozemku si zajišťuje nájemce sám, svým jménem a na svůj náklad. Pronajímatel je povinen mu ovšem umožnit po celou dobu nájmu připojení k veškerým běžným vedením z pozemků pronajímatele (tzn. zejména k vedení vody, plynu, elektřiny, odpady), a to bez zvláštního zpoplatnění – tj. nájemce bude hradit bez dalšího navýšení pouze přímé poplatky provozovatelům příslušných dodavatelů/provozovatelů vedení, v opačném případě má nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného a náhradu ušlého zisku a škod.

Čl. VIII

Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci ve stavu, se kterým je nájemce podrobně seznámen a souhlasí s ním.
- 2) Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon jeho práv podle této smlouvy.
- 3) Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci maximální součinnost k přemístění zařízení multifunkčního hřiště, jakož i skateové dráhy nájemcem, a to zejména ve formě bezplatného poskytnutí přiměřeného náhradního pozemku. Pronajímatel se zavazuje, do data vydání příslušných povolení stanovit místo, na které bude zařízení multifunkčního hřiště, jakož i skateové dráhy, přemístěno. Nestanoví-li pronajímatel místo, kam má být stávající zařízení multifunkčního hřiště, jakož i skateové dráhy, nacházející se na předmětu nájmu, přesunuto, prodlužuje se o dobu prodloužení na straně pronajímatele lhůta pro zahájení realizace stavby dle čl. IX odst. 10 této smlouvy. Nastane-li případ podle věty druhé, má nájemce právo přemístit zařízení multifunkčního hřiště, jakož i skateové dráhy, na jiné, k tomu v hodné místo podle vlastního výběru; v takovém případě má nájemce nárok na náhradu účelně vynaložených nákladů vzniklých v souvislosti s přemístěním zařízení multifunkčního hřiště, jakož i skateové dráhy, na takto určený pozemek.
- 4) Pronajímatel se zavazuje poskytnout maximální možnou součinnost k vybudování zařízení dlouhodobé investice dle článku III odst. 2 této smlouvy v souladu s právními předpisy. Neposkytne-li pronajímatel nájemci součinnost podle věty první a nebrání-li mu v tom právní předpisy je nájemce oprávněn smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 3 měsíců ode dne doručení výpovědi pronajímateli. Povinností pronajímatele k součinnosti podle věty první se rozumí součinnost pronajímatele z titulu jeho postavení coby osoby oprávněné hospodařit s předmětem nájmu. Povinnost pronajímatele k součinnosti není porušena, dojde-li ke zpoždění oproti stanovenému termínu poskytnutí všech potřebných souhlasů a vydání všech

potřebných povolení z důvodů na straně nájemce.

- 5) K výkonu práv pronajímatele vyplývajících z této smlouvy vůči nájemci je pověřen Odbor majetku a investic Úřadu městské části Praha 5.

Čl. IX

Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce má povinnost pozemek udržovat po dobu trvání nájmu ve stavu způsobilém k užívání sjednaným způsobem svým nákladem.
- 2) Nájemce se zavazuje vyvíjet maximální úsilí o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda. Nájemce přebírá odpovědnost v době pronájmu i za provoz pevných herních prvků dle zákresu v příloze této smlouvy.
- 3) Nájemce se zavazuje vyvíjet maximální úsilí k tomu, aby byl dodržen plánovaný harmonogram realizace investice, vč. včasného zajištění veškerých administrativních a technických dokladů potřebných pro administrativní povolení nezbytná pro realizaci investice, a zajištění plného souladu všech součástí investice s relevantními technickými normami.
- 4) Změny a úpravy, včetně stavebních (zejména co se týče ukotvení zařízení, atd.), je nájemce oprávněn provádět v rámci schváleného účelu užívání dle článku III, odstavec 2) této smlouvy po předchozím informování pronajímatele.
- 5) Nájemce se zavazuje na své náklady přemístit z předmětu nájmu zařízení multifunkčního hřiště, jakož i skateové dráhy (obojí viz. zákres v příloze) nejpozději do zahájení realizace stavby dle čl. IX odst. 10, a to na místo, které určí pronajímatel.
- 6) Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu odpovídajícím minimálně stavu převzetí, a to včetně demontáže celé konstrukce vyhlídkového kola a jeho odvozu. Povinnost uvedení do stavu převzetí dle předchozí věty se nevztahuje na zařízení multifunkčního hřiště a skateové dráhy, nedohodnou-li se strany jinak.
- 7) Za majetek nájemce vnesený nebo postavený na předmětu nájmu nepřejímá pronajímatel žádnou odpovědnost. Ochrana tohoto majetku a jeho pojištění je záležitost nájemce.
- 8) Nájemce není oprávněn po skončení nájemní doby a doby opce požadovat úhradu vložených investic do předmětu nájmu od pronajímatele, s výjimkou případu, že dojde k dřívějšímu ukončení doby nájmu ve smyslu článku IV. této smlouvy (včetně opce) pro nemožnost užívání předmětu nájmu z důvodů na straně pronajímatele. V takovém případě se pronajímatel zavazuje vedle úhrady vložených a nájemcem doložených investic a ušlého zisku uhradit nájemci na první písemnou výzvu smluvní pokutu ve výši 2.000.000,- Kč za každý rok, ve kterém nájemce nemohl užívat předmět nájmu z důvodů na straně pronajímatele, a to včetně doby opce.
- 9) Nájemce je povinen v rámci kontroly dodržování podmínek této smlouvy umožnit po předchozí dohodě vstup na pozemek určeným zástupcům pronajímatele.
- 10) Nájemce se zavazuje zahájit provoz vyhlídkové atrakce (kolo práterského nebo londýnského typu) v termínu do 18 měsíců od vydání platného stavebního povolení, s výjimkou posunu v důsledku odůvodněných mimořádných okolností. V případě že i přes včasné udělení příslušných správních souhlasů a povolení nájemce v uvedeném termínu nezprovozní citovanou atrakci, má pronajímatel právo smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou 3 měsíce ode dne doručení výpovědi nájemci, a to bez nároku nájemce na uplatnění smluvní pokuty.

Čl. X Podnájem

Nájemce je oprávněn přenechat jiným osobám/subjektům předmět nájmu jako celek, a to pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. XI Ukončení nájemního vztahu, doručování

- 1) Nájemní vztah lze skončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran;
 - b) uplynutím nájemní doby;
 - c) výpovědí, z důvodů uvedených v této smlouvě; pronajímatel je dále oprávněn vypovědět smlouvu s tříměsíční výpovědní lhůtou ode dne doručení výpovědi nájemci v případě, že:
 - i. se nájemce dostane do likvidace; nebo
 - ii. byl pravomocným rozhodnutím soudu zjištěn úpadek nájemce;
 - d) v případě že nájemce nezíská pravomocná rozhodnutí o povolení ke stavbě vyhlídkového kola do 1. 11. 2017, nájemní smlouva zaniká.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, místa bydliště, adresy pro doručování či jiných údajů podléhajících zápisu do obchodního, živnostenského či jiného rejstříku, budou písemně informovat o této skutečnosti nejpozději do 30 (třiceti) dnů od vzniku změny druhou smluvní stranu.
- 3) Písemnost se považuje za doručenu pátým dnem po jejím prokazatelném odeslání protistraně na adresu, na které je dle ujednání nájemní smlouvy povinna písemnosti přijímat.
- 4) Za den doručení písemného upozornění nebo jakékoliv jiné písemnosti druhé smluvní straně bude pro účely této smlouvy považován též den, kdy druhá smluvní strana odmítla doručovanou výpověď nebo jinou písemnost převzít, nebo též den, kdy uplynula lhůta pro uložení doporučeně zaslané výpovědi nebo jiné písemnosti u příslušného provozovatele poštovních služeb v případě, že si druhá smluvní strana doručovanou výpověď nebo jinou písemnost nepřevzme.

Čl. XII Ostatní ustanovení

- 1) Záměr pronájmu výše specifikovaného předmětu nájmu byl v souladu s ustanovením § 36 odst. 1 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, zveřejněn na úřední desce městské části Praha 5 od 19.05.2016 do 06.06.2016.
- 2) V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb podle této smlouvy po dobu delší než 30 pracovních dnů, nájemce v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 a 5 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších změn a doplnění, výslovně souhlasí se zveřejněním svého jména, příjmení, obchodního jména, IČO, adresy předmětu nájmu a výše dluhu ke dni zveřejnění, v periodiku vydávaném městskou částí Praha 5 a na úřední desce městské části Praha 5, ne však dříve než došlo k upozornění nájemce na prodlení s lhůtou k nápravě v délce minimálně 14 pracovních dní. Tyto údaje je pronajímatel oprávněn zveřejnit, popř. opakovaně zveřejňovat po celou dobu prodlení nájemce s úhradou nájmu a služeb dle této smlouvy.

Čl. XIII

Povinná ustanovení

- 1) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla zveřejněna v registru smluv za podmínek zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, do 30 dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním svých osobních údajů ve smlouvě, která bude zveřejněna v registru smluv podle věty první. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku.
- 2) Tímto se ve smyslu ustanovení § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., zákon, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva, potvrzuje, že byly splněny podmínky pro platnost právního jednání městské části Praha 5, a to usnesením Rady městské části Praha 5 č. 26/946/2016 ze dne 30.06.2016 a usnesením Rady městské části Praha 5 č. 27/975/2016 ze dne 13.07.2016.

Čl. XIV

Závěrečná ustanovení

- 1) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran. Podmínkou platnosti a účinnosti této smlouvy je předchozí uzavření platné rozhodčí smlouvy dle zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a výkonu rozhodčích nálezů, ve znění pozdějších předpisů, jejímž předmětem bude dohoda o způsobu řešení sporů z této smlouvy mezi smluvními stranami. Rozhodčí smlouva tvoří neoddělitelnou přílohu této smlouvy.
- 2) Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
- 3) Vzájemná práva a povinnosti neupravené v této smlouvě se řídí platnými právními předpisy.
- 4) Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
- 5) Smlouva byla sepsána v pěti vyhotoveních, z nichž čtyři vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.
- 6) V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení této smlouvy.
- 7) Nedílnou součástí této smlouvy tvoří přílohy:

Příloha č. 1 – Snímek z pozemkové mapy

Příloha č. 2 – Snímek z pozemkové mapy se zákresem předmětu nájmu (viz. článek II této smlouvy)

Příloha č. 3 – Snímek z pozemkové mapy se zákresem multifunkčního hřiště a skateové dráhy (viz. článek VIII, odstavec 3 této smlouvy)

Příloha č. 4 – Snímek z pozemkové mapy se zákresem pevných herních prvků (viz. článek IX, odstavec 2 této smlouvy)

Příloha č. 5 - vizuální příloha z nabídky nájemce v podobě, jak byla schválena v rámci záměru pronajímatele (viz. článek III, odstavec 2 této smlouvy).

Příloha č. 6 – Rozhodčí smlouva

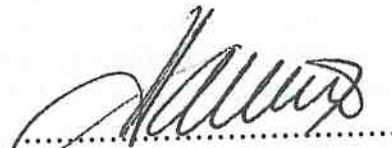
- 8) Smluvní strany prohlašují, že smlouvu sepsaly na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, smlouvu si přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 11. 8. 2016



pronajímatel
Městská část Praha 5
MUDr. Radek Klíma, starosta

V Praze dne 4/8/2016



nájemce
Timsbury Capital, s.r.o.
Jiří Havrda, jednatel