



SMLOUVA O NÁJMU ČÁSTI POZEMKU č. 2024/OMP/1481

Městská část Praha 10

se sídlem: Vinohradská 3218/169, 101 00 Praha 10
identifikátor DS: irnb7wg
IČO: 00063941
DIČ: CZ00063941
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. ú. 26016-2000733369/0800
variabilní symbol: **1510017237**
zastoupená: Ing. arch. Martinem Valovičem, starostou
k smluvnímu jednání oprávněn: Bc. Jakub Brzoň, vedoucí odboru majetkoprávního

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

název: **SANITOP PLUS s.r.o.**
IČ: 60745410
sídlím: Ke Klíčovu 632/4
zastoupená jednatelem: Karlem Jungem a Janem Jungem
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu Praze, oddíl C, vložka 87148
identifikátor DS: ejcy4kp

(dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce dále společně také jen jako „smluvní strany“)

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 smlouvu o nájmu pozemku, jak je dále uvedeno.

I. Úvodní ustanovení

1. Pro účely této smlouvy se konstatuje, že hlavní město Praha je výlučným vlastníkem pozemku **parc. č. 1914/2**, druh pozemku **zastavěná plocha, nádvoří, o evidované výměře 34 m²**, zapsaném v evidenci katastru nemovitostí na LV č. 1035, vedeném pro **k. ú. Vršovice a obec Praha** u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Pozemek**“).
2. Na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a na základě Statutu hlavního města Prahy byl Pozemek svěřen do správy pronajímatele. Pronajímatel je na základě uvedených právních předpisů oprávněn k Pozemku podle předchozí věty vykonávat vlastnická práva, včetně práva jej pronajmout.
3. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k užívání Pozemek o výměře 4,6 m², jak je vyznačeno na situačním snímku, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její **příloha č. 1** (dále jen „**Předmět nájmu**“), a nájemci se touto smlouvou zavazuje za užívání Předmětu nájmu platit pronajímateli nájemné.
4. Nájemci prohlašuje, že je mu stav Předmětu nájmu dobře znám a plně vyhovuje sjednanému účelu.

II. Účel nájmu, doba trvání nájmu

1. Pronajímatel pronajímá Předmět nájmu nájemcům výlučně **za účelem užívání terasy**.
2. Smluvní strany sjednávají nájem **na dobu neurčitou, počínaje dnem nabytí účinnosti této smlouvy**.

III. Nájemné, náklady nájmu

1. Smluvní strany sjednávají za užívání Předmětu nájmu **nájemné ve výši 3.406,00 Kč/m²/rok, (slovy: tři tisíce čtyři sta šest korun českých) ročně bez DPH**.
2. Nájemné je splatné jednou ročně vždy k 31. 3. kalendářního roku, za který se nájemné platí, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Alikvotní část nájmu za období od **1. 10. 2024 do 31. 12. 2024 ve výši 847,00 Kč/m²/rok, (slovy: osm set čtyřicet sedm korun českých) ročně bez DPH**, uhradí nájemci rovněž na číslo účtu pronajímatele uvedené v záhlaví této smlouvy, a to do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
4. K nájemnému bude připočtena, plyne-li to z právních předpisů, daň z přidané hodnoty.
5. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemcům 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 obvyklém 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 původní výši již zaplacené. 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. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné také o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného za uplynulý kalendářní rok, čímž se rozumí i nájemné dříve již zvýšené o roční míru inflace a/nebo postupem dle odst. 5 tohoto článku. Nájemné bude zvýšeno od 1. 1. konkrétního kalendářního roku zpětně, a to i v roce, za nějž bylo nájemné v původní výši již zaplacené. Oznámení o zvýšení nájemného o roční míru inflace je pronajímatel povinen doručit nájemci nejpozději do 30. 6. příslušného kalendářního roku, jinak zůstane výše nájemného pro příslušný kalendářní rok nezměněna.
7. Nepředají-li nájemci při skončení nájmu předmět nájmu řádně a včas pronajímateli zpět, náleží pronajímateli ode dne marného uplynutí lhůty pro předání po dobu blokace předmětu nájmu nájemné/náhrada rovnající se dvojnásobku částky ve výši 1/12 ročního nájemného, a to za každý započatý měsíc blokace Předmětu nájmu.
8. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním Předmětu nájmu není součástí nájemného. Pronajímatel neposkytuje nájemci v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu žádné služby.
9. Nájemcům při ukončení nájmu nenáleží žádná kompenzace za investice vložené do Předmětu nájmu, ani pokud došlo k jeho zhodnocení. Nájemcům nevznikají žádné nároky vůči pronajímateli ani z titulu kompenzace za kultivaci Předmětu nájmu. Trvalé porosty (vzešlé, i ty, které teprve vzejdou) jako přírůstek Pozemků (a jejich plody) jsou/budou vlastnictvím pronajímatele.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemcům užívání Předmětu nájmu.
2. Nájemci nejsou oprávněni dát Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemci nesmí změnit hospodářské využití Předmětu nájmu.
4. Nájemci nesmí provádět na Předmětu nájmu žádné stavební úpravy vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, ledaže s tím pronajímatel předem vydal písemný souhlas.
5. Nájemci se zavazují užívat Předmět nájmu výlučně v souladu s účelem ujednaným touto smlouvou.
6. Nájemci se dále zavazují po dobu trvání této smlouvy Předmět nájmu spravovat, nakládat s ním a pečovat o něj jako řádný hospodář.
7. Nájemci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.
8. Nájemci se zavazují 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.
9. Na Předmětu nájmu včetně oplocení nesmí být umístěna žádná reklama bez písemného souhlasu pronajímatele.
10. Nájemci se zavazují v souvislosti s nájmem počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku a životním prostředí. V případě hrozícího nebezpečí se nájemci zavazuje k tomu, že provede zásah, který zamezí vzniku dalších škod a neprodleně bude informovat pronajímatele o vzniklých škodách a závadách.
11. Po dobu nájmu provádí nájemci běžnou a ostatní údržbu Předmětu nájmu na vlastní náklady. Pro případ pochybností o tom, že náklady na ostatní údržbu Předmětu nájmu mají jít k tíži nájemcům, smluvní strany sjednávají, že tyto náklady (včetně DPH v zákonné výši) jsou věcným plněním nájemného vedle ujednaného finančního nájemného.
12. Nájemci jsou na základě oznámení pronajímatele povinni za účelem kontroly, opravy či ukázky budoucím nájemcům umožnit pronajímateli prohlídku celého Předmětu nájmu. Předchozí oznámení stejně jako přítomnost nájemců se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Realizací práva pronajímatele nevzniká nájemcům právo na slevu z nájmu.
13. V případě skončení nájmu jsou nájemci povinni do skončení doby nájmu uvést Předmět nájmu do původního stavu a zajistit na své vlastní náklady nápravná opatření, tj. provést odstranění staveb, uložených věcí, vyklizení Předmětu nájmu, **nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak**. Vykližený Předmět nájmu jsou nájemci povinni nejpozději v poslední den nájmu předat pronajímateli. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout potřebnou součinnost.
14. Smluvní strany na sebe berou nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 občanského zákoníku.
15. Nájemci bez zbytečného odkladu oznámí pronajímateli veškeré změny na své straně, které by mohly mít vliv na plnění závazků a uplatňování práv z této smlouvy.
16. Nájemci přijímají veškeré písemnosti týkající se této smlouvy prostřednictvím datové schránky nájemců. Za den doručení nájemcům bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy nájemci odmítli doručovanou písemnost převzít, nebo den, kdy uplynul poslední den lhůty pro uložení zásilky.

V. Jistota

1. Nájemci se zavazují nejpozději v první den účinnosti této smlouvy složit na účet pronajímatele číslo **6015-2000733369/0800, variabilní symbol: 1510017237**, jistotu **ve výši jedné čtvrtiny ročního nájemného, tj. částku ve výši 852,00 Kč**. 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 nájemcům nenáleží.
2. Pronajímatel je oprávněn jistotu započíst na úhradu dluhu na nájemném, případně na úhradu dalších dluhů nájemců, pokud vznikly v souvislosti s nájmem (zejména zákonné a smluvní sankce), dále na náklady pronajímatele v případě poškození předmětu nájmu nebo v případě prodlení nájemců s předáním předmětu nájmu, na náklady spojené s uvedením předmětu nájmu do původního stavu, pokud tyto nebyly dobrovolně nájemci uhrazeny. V případě čerpání jistoty jsou nájemci povinni složit na účet pronajímatele jistotu znovu, případně ji doplnit do původně sjednané výše, a to do 10 dnů ode dne obdržení vyrozumění pronajímatele o jejím čerpání, a to i opakovaně.
3. Při skončení nájmu bude jistota, případně její část, včetně příslušenství dle odst. 1 tohoto článku, vrácena nájemcům, to však za předpokladu, že jistota nebude při skončení nájmu zkonsumována a dále za předpokladu, že nájemci řádně protokolárně předali předmět nájmu pronajímateli. Jistota, případně její část, bude vrácena nájemcům do 10 dnů od skončení nájmu.

VI. Sankční ujednání

1. Nájemci jsou povinni zaplatit pronajímateli smluvní pokutu:
 - a) ve výši 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za užívání předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou, nebo v případě, kdy nájemci řádně a včas nepředá Předmětu nájmu zpět pronajímateli (tedy zejména v případě, kdy Předmět nájmu nevyklidí nebo vyklidí jen částečně). Pronajímatel je oprávněn právo na smluvní pokutu uplatnit i opakovaně, nezjedná-li nájemci v době určené ve výzvě k zaplacení smluvní pokuty (nejméně 15 dnů) nápravu.
 - b) ve výši 50 % ročního nájemného v případě, že bude v prodlení s placením nájemného o více jak 10 dnů.
 - c) ve výši 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý jeden případ porušení jakékoliv jiné právní povinnosti nájemců, kterou je podle této smlouvy nebo platných právních předpisů vůči pronajímateli plnit.
2. Uplatnění (vznik) práva na smluvní pokutu nemá vliv na právo pronajímatele požadovat náhradu škody v plné výši.
3. Při prodlení se zaplacením jakéhokoliv peněžitého plnění se nájemci zavazují platit úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů.

VII. Zánik nájmu

1. Nájem založený touto smlouvou může být ukončen dohodou, výpovědí s výpovědní dobou nebo výpovědí bez výpovědní doby.

2. Každý z účastníků může smlouvu vypovědět písemně i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí **1 měsíc** a počíná běžet od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel smí ukončit nájem výpovědí bez výpovědní doby mimo jiné v případě, že nájemci:
 - a) přenechají Předmět nájmu nebo jeho část po podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - b) změní hospodářské určení Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - c) provedou na Předmětu nájmu stavební úpravy vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - d) užívají Předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu sjednaným touto smlouvou;
 - e) užívají předmět nájmu tak, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo tak, že hrozí jeho zničení, a přes písemnou výzvu pronajímatele ke zjednání nápravy (spolu s poučením o důsledcích nesjednání nápravy) v přiměřené lhůtě nájemce nápravu nesjedná; hrozí-li nebezpečí z prodlení, předchozí výzvy není třeba;
 - f) hrubě porušují své povinnosti vyplývající z nájmu a působí-li tím újmu pronajímateli a/nebo jsou-li nájemci 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. Nájemci smí skončit nájem výpovědí bez výpovědní doby pouze a výlučně z těchto důvodů:
 - a) zanikne-li předmět nájmu nebo jeho část,
 - b) porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvláště hrubým způsobem a působí-li tím značnou újmu nájemci.

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 platnosti a účinnosti od **1. 10. 2024**.
4. Obsah závazku založeného touto smlouvou nebude utvářen zvyklostmi. Význam pro něj nemá ani zavedená praxe smluvních 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 ujednání 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 10let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé. Právo namítnout 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 je vyhotovena ve 4 (čtyřech) stejnopisech, z nichž 2 (dva) obdrží nájemci a 2 (dva) pronajímatel.
10. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu po jejím sepsání řádně přečetly, 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

31. 10. 2024

V Praze dne

15. 11. 2024

Za nájemce:



Jan JUNG

Za pronajímatele:



Bc. Jakub **BRZON**
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 24. 7. 2024 do 9. 8. 2024
Usnesení Rady m. č. Praha 10 (RMČP10) č. ...-... ze dne ...-..

Ověřovatel:



14. 11. 2024
.....

**SNÍMEK POZEMKOVÉ MAPY
A FOTODOKUMENTACE LOKALITY**

