

NÁVRH TEXTU SMLOUVY

SMLOUVA O NÁJMU POZEMKŮ č. 2025/OMP/....

Městská část Praha 10

se sídlem: Vinohradská 3218/169, 100 00, Praha 10 – Strašnice

IČO: 00063941

DIČ: CZ00063941

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

variabilní symbol:

zastoupená starostou Ing. arch. Martinem Valovičem

k smluvnímu jednání oprávněn Bc. Jakub Brzoň, vedoucí odboru majetkoprávního

(dále jen „pronajímatel“)

a

jméno a příjmení:

nar.:

bytem:

a

jméno a příjmení:

nar.:

bytem:

a

jméno a příjmení:

nar.:

bytem:

a

jméno a příjmení:

nar.:

bytem:

(dále jen „nájemci“)

(pronajímatel a nájemci 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

- Pro účely této smlouvy se konstatuje, že hlavní město Praha je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. **2308/1**, druh pozemku: **zahrada**, o evidované výměře 4 471,0 m² (dále jen „**Pozemek 1**“) a parc. č. **2308/25**, druh pozemku: **zastavěná plocha a nádvoří**, o evidované výměře **117,0 m²**, (dále jen „**Pozemek 2**“) zapsaných v evidenci katastru nemovitostí na LV č. **3214**, vedeném pro k. ú. **Záběhlice** a obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

2. Na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a na základě Statutu hlavního města Prahy byly Pozemky svěřen do správy pronajímatele. Pronajímatel je na základě uvedených právních předpisů oprávněn k Pozemkům podle předchozí věty vykonávat vlastnická práva, včetně práva je pronajmout.
3. Nájemci prohlašují, že jsou vlastníci stavby rodinného domu č.p. **3332**, který stojí na Pozemku 2, a která je zapsána v evidenci katastru nemovitostí na LV č. **19419** (dále jen „**Stavba**“).
4. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemcům k užívání **část Pozemku 1** o výměře **1112,0 m²** a **Pozemek 2** o výměře **117,0 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 zavazují za užívání Předmětu nájmu platit pronajímateli nájemné.
5. Nájemci prohlašují, že je jim stav Předmětu nájmu dobře znám a plně vyhovuje sjednanému účelu.

II. Účel nájmu, doba trvání nájmu

1. Pronajímatel pronajímá Předmět nájmu výlučně **za účelem užívání Stavby na Pozemku 2 a dále za účelem užívání zahrady na Pozemku 1.**
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 **100,00 Kč/m²/rok**, tedy celkem **122.900,00 Kč** (slovy: **jedno sto dvacet dva tisíc devět set korun českých**) **ročně**.
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. K nájemnému bude připočtena, plyne-li to z právních předpisů, daň z přidané hodnoty.
4. 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 zapláceno. Oznámení o zvýšení nájemného je pronajímatel povinen doručit nájemcům nejpozději do 30. 6. příslušného kalendářního roku, jinak zůstane výše nájemného pro příslušný kalendářní rok nezměněna.
5. 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 1/12ročního nájemného, a to za každý, byť i započatý měsíc blokace Předmětu nájmu.
6. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním Předmětu nájmu není součástí nájemného. Pronajímatel neposkytuje nájemcům v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu žádné služby.
7. 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 Pozemku 1 (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. Nájemci nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět na Předmětu nájmu žádné stavební úpravy vyžadující povolení stavby nebo povolení záměru.
4. Nájemci se zavazují užívat Předmět nájmu výlučně v souladu s účelem ujednaným touto smlouvou.
5. Nájemci se dále zavazují po dobu trvání této smlouvy Předmět nájmu spravovat, nakládat s ním a pečovat o něj jako řádný hospodář.
6. Nájemci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžovali jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.
7. Smluvní strany konstatují, že Předmět nájmu je ke dni podpisu této smlouvy oplocen. Nájemci se zavazují udržovat oplocení na Předmětu nájmu v dobrém stavu, tj. zejména tak, aby účinně bránilo vstupu nepovolaných osob na Předmět nájmu.
8. Nájemci se zavazují udržovat pořádek a čistotu na Předmětu nájmu 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 zavazují k tomu, že provedou zásah, který zamezí vzniku dalších škod a neprodleně budou informovat pronajímatele o vzniklých škodách a závadách.
11. Po dobu nájmu provádí nájemci běžnou údržbu Předmětu nájmu na vlastní náklady.
12. Nájemci jsou na základě oznámení pronajímatele povinni za účelem kontroly, opravy či ukázky budoucímu nájemci 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 uložených věcí a vyklizení Předmětu nájmu, **nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak**. Nájemci ponechají na Předmětu nájmu oplocení, i když jej vybudovali na vlastní náklad. Vyklizený 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 na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy. V případě změny adresy se nájemci zavazují písemně oznámit tuto skutečnost pronajímateli, a to nejméně 30 dnů předem. Nebude-li to možné, pak ve lhůtě bez zbytečného odkladu. Nájemci jsou povinni do doby doručení takového oznámení pronajímateli zajistit přijímání písemností na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy. Je-li v záhlaví této smlouvy uvedena datová schránka nájemců, přijímají nájemci veškeré písemnosti týkající se této smlouvy prostřednictvím takto uvedené datové schránky. Ujednání obsažená ve druhé až čtvrté větě tohoto odstavce platí obdobně.
17. 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.
- 18.

V. Jistota

1. Nájemci se zavazují nejpozději v první den účinnosti této smlouvy složit na účet pronajímatele číslo **6015-2000733369/0800**, **variabilní symbol:** _____, jistotu **ve výši jedné čtvrtiny ročního nájemného**, tj. částku ve výši **30.725,00 Kč**. K jistotě bude jednou ročně připsováno 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 vyznění 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. V takovém případě bude jistota, nebo její část, vrácena nájemcům neprodleně po skončení nájmu, ne však dříve než 10 pracovních dnů ode dne 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 účelem nájmu ujednaným touto smlouvou (tedy zejména v případě, kdy na Předmět nájmu umístí či třetí osobě umožní umístit černou skládku), nebo v případě, kdy nájemci řádně a včas nepředají Předmět nájmu zpět pronajímateli (tedy i v případě, kdy Předmět nájmu nevyklidí nebo vyklidí jen částečně). Pronajímatel je oprávněn 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 budou 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 povinnosti nájemců, které jsou podle čl. IV. této smlouvy povinni 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 vedle smluvní pokuty zavazují platit i 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 **3 měsíce** a počíná běžet od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Mimo důvodů uvedených v zákoně smí pronajímatel ukončit nájem výpovědí bez výpovědní doby také v případě, že nájemci

- a) přenechají Předmět nájmu nebo jeho část po podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - b) změni hospodářské určení Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - c) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a/nebo bez povolení stavby nebo povolení záměru stavebního úřadu provedou na Předmětu nájmu stavební úpravy vyžadující povolení stavby nebo povolení záměru stavebního úřadu;
 - d) užívají Předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu sjednaným touto smlouvou (užíváním v rozporu s účelem nájmu je myšlena i situace, kdy nájemci umístí, nebo umožní třetím osobám umístit, na Předmět nájmu černou skládku);
 - 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 nápravu nesjednávají; 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 nájemcům.

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 dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem _____.
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 a § 2253 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 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 v **6** (šesti) stejnopisech, z nichž **4** (čtyři) 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.

Příloha č. 1 – situační snímek

V Praze dne _____

V Praze dne _____

Za nájemce:

Za pronajímatele:



Ing. Jakub **BRZOŇ**

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 _____ do _____

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

Ověřovatel:.....

SITUAČNÍ SNÍMEK

