Příloha č. 12

SMLOUVA O NÁJMU POZEMKŮ Č. 2024/OMP/1819

Městská část Praha 10
se sídlem: Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10
identifikátor DS: irnb7wg
IČ: 00063941
DIČ: CZ00063941
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. ú. 9021-2000733369/0800
variabilní symbol: **1510017463**
zastoupená: Ing. arch. Martinem Valovičem, starostou
ke smluvnímu jednání oprávněn: Bc. Jakub Brzoň, vedoucí odboru majetkoprávního

(dále jen ***„pronajímatel“)***

a

Společenství vlastníků Sečská 1847 a 1848, Praha 10, PSČ 100 00
IČ: 28395433
sídlem: Sečská 1848, Praha 10, PSČ 100 00
zastoupená: **Marcelou Dlouhou**, předsedkyní výboru a Stavebním bytovým družstvem POKROK, členem výboru, při výkonu funkce zastoupeným **JUDr. Bc. Jitkou Vepřkovou Zábojovou**
zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 8957
identifikátor DS: **4ursaat**

(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 pozemků
   a) parc. č. **2822/3,** zastavěná plocha a nádvoří, o evidované výměře 181 m^2,
   b) parc. č. **2822/4,** zastavěná plocha a nádvoří, o evidované výměře 217 m^2
   c) parc. č. **2822/5,** zastavěná plocha a nádvoří, o evidované výměře 331 m^2
   d) parc. č. **2822/6,** zastavěná plocha a nádvoří, o evidované výměře 330 m^2,
   zapsaných v evidenci katastru nemovitostí na **LV č. 2476**, vedeném pro k. ú. Strašnice a obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (společně dále jen *„**Pozemky**“)*.
2. Na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a na základě Statutu hlavního města 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. Pro účely této smlouvy se dále konstatuje, že pozemky parc. č. **2822/4,** parc. č. **2822/5** a parc. č. **2822/6**, v k. ú. Strašnice, obec Praha, o celkové výměře 878 m^2, jsou **zastavěny bytovým domem č. p. 1847 a č. p. 1848**, zapsaným v evidenci katastru nemovitostí na **LV č. 11631,** vedeném pro k. ú. Strašnice a obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „***Bytový dům***"). Bytový dům je vlastnictvím členů nájemce. Pozemek **parc. č. 2822/3**, v k.ú. Strašnice, je pozemkem v bezprostředním okolí Bytového domu.
4. Pronajímatel prohlašuje, že dne 18. 11. 1996 uzavřel s Bytovým družstvem Sečská 5 + 7, družstvo (nyní Bytové družstvo Sečská 5 + 7, družstvo v likvidaci), IČ: 630 82 748, se sídlem Sečská 1848/5, Strašnice, 100 00 Praha 10, Smlouvu o nájmu pozemku, jejímž předmětem je nájem Pozemků, a to na dobu určitou 45 let, resp. do 18. 11. 2041 (dále jen „***Původní smlouva***"). Účinnost Původní smlouvy ke dni podpisu této smlouvy trvá. Nájemce bere tyto skutečnosti na vědomí. Nicméně s ohledem na skutečnost, že Bytové družstvo Sečská 5 + 7, družstvo, ke dni 4. 1. 2016 vstoupilo do likvidace, a dále vzhledem k tomu, že správu Bytového domu nyní vykonává nájemce, který současně požádal pronajímatele o uzavření této smlouvy, ujednal pronajímatel s Bytovým družstvem Sečská 5 + 7, družstvo v likvidaci, uzavření dohody o skončení Původní smlouvy. Účinnost této smlouvy navazuje na účinnost Dohody o ukončení Původní smlouvy.

II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání Pozemky, jak je vyznačeno na situačním snímku, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její **příloha č. 1** (dále jen ***„Předmět nájmu"***), a nájemce se touto smlouvou zavazuje za užívání Předmětu nájmu platit pronajímateli nájemné.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav Předmětu nájmu dobře znám a plně vyhovuje sjednanému účelu.

III. Účel nájmu, doba trvání nájmu

1. Pronajímatel pronajímá Předmět nájmu nájemci výlučně **za účelem užívání Bytového domu na pozemcích parc. č. 2822/3**, **parc. č. 2822/4, parc. č. 2822/5** a **parc. č. 2822/6**, v k. ú. Strašnice, obec Praha.
2. Smluvní strany sjednávají nájem **na dobu neurčitou, počínaje dnem nabytí účinnosti této smlouvy.**

IV. Nájemné, náklady nájmu

1. Smluvní strany sjednávají **za užívání Předmětu nájmu nájemné ve výši** 100 Kč/m^2/rok, tedy **105.900 Kč** (slovy: sto pět tisíc devět set 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. K nájemnému bude připočtena, plyne-li to z právních předpisů, daň z přidané hodnoty.
4. 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 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 zaplaceno. 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.

5. Pronajímatel je oprávněn za trvání nájmu jednostranně 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. 4 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 zaplaceno. 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.
6. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním Předmětu nájmu není součástí nájemného. Pronajímatel neposkytuje nájemci v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu žádné služby.
7. Nájemci při ukončení nájmu nenáleží žádná kompenzace za investice vložené do Předmětu nájmu, ani pokud došlo k jeho zhodnocení.

V.
VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání Předmětu nájmu.
2. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce nesmí změnit hospodářské využití Předmětu nájmu. Nájemce nesmí provádět na Předmětu nájmu žádné stavební úpravy vyžadující povolení stavby nebo povolení záměru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu výlučně v souladu s účelem ujednaným touto smlouvou.
5. Nájemce se dále zavazuje po dobu trvání této smlouvy Předmět nájmu spravovat, nakládat s ním a pečovat o něj jako řádný hospodář.
6. Nájemce se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.
7. Na Předmětu nájmu (včetně oplocení) nesmí být umístěna žádná reklama bez písemného souhlasu pronajímatele.
8. 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.
9. Po dobu nájmu provádí nájemce běžnou a ostatní údržbu Předmětu nájmu na vlastní náklady.
10. 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 nevzniká nájemci právo na slevu z nájmu.
11. Smluvní strany se s ohledem na charakter Předmětu nájmu dohodly, že při skončení nájmu považují Předmět nájmu za předaný zpět pronajímateli k poslednímu dni trvání nájmu, a to bez nutnosti sepsání předávacího protokolu.
12. Smluvní strany na sebe berou nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 občanského zákoníku.
13. 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.

14. Nájemce přijímá veškeré písemnosti týkající se této smlouvy na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy. V případě změny adresy se nájemce zavazuje písemně oznámit tuto skutečnost pronajímateli, a to nejméně 30 dnů předem. Nebude-li to možné, pak ve lhůtě bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen 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 nájemce, přijímá nájemce veškeré písemnosti týkající se této smlouvy prostřednictvím takto uvedené datové schránky. Ujednání obsažená ve druhé až čtvrté větě tohoto odstavce platí obdobně.
15. Za den doručení nájemci bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy nájemce odmítl doručovanou písemnost převzít, nebo den, kdy uplynul poslední den lhůty pro uložení zásilky. Toto ujednání platí obdobně i pro zásilky doručované do datové schránky nájemce.

VII. Jistota

1. Nájemce se zavazuje nejpozději v první den účinnosti této smlouvy složit na účet pronajímatele číslo **6015-2000733369/0800, variabilní symbol: 1510017463**, jistotu **ve výši jedné čtvrtiny ročního nájemného, tj. částku ve výši 26.475 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 nájemci nenáleží.
2. Pronajímatel je oprávněn jistotu započíst na úhradu dluhu na nájemném, případně na úhradu dalších dluhů nájemce, pokud vznikly v souvislosti s nájmem (zejména zákonné a smluvní sankce), dále na náklady pronajímatele v případě poškození Předmětu nájmu nebo v případě prodlení nájemce s předáním Předmětu nájmu, na náklady spojené s uvedením předmětu nájmu do původního stavu, pokud tyto nebyly dobrovolně nájemcem uhrazeny. V případě čerpání jistoty je nájemce povinen 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 nezkonzumovaná část, včetně příslušenství dle odst. 1 tohoto článku, vrácena nájemci. V takovém případě bude jistota, případně její část, vrácena nájemci neprodleně po skončení nájmu, ne však dříve než 10 pracovních dnů ode dne skončení nájmu.

VIII. Sankční ujednání

1. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu:
   a) ve výši 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za užívání Předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou. Pronajímatel je oprávněn právo na smluvní pokutu uplatnit i opakovaně, nezjedná-li nájemce 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 nájemce, 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 nájemce zavazuje platit úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů.

IX. 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 nájemce
   a) přenechá 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) provede na Předmětu nájmu stavební úpravy vyžadující povolení stavby nebo povolení záměru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
   d) užívá Předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu sjednaným touto smlouvou;
   e) užívá 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 porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu 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 předmět nájmu nebo jeho část,
   b) porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvlášť hrubým způsobem a působí-li tím značnou újmu nájemci.

X. 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 1. 1. 2025**, za předpokladu předchozího zveřejnění v registru smluv.
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 rámec 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 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 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 **3** (třech) stejnopisech, z nichž **1** (jeden) obdrží nájemce a **2** (dva) pronajímatel.
11. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu po jejím sepsání řádně přečetly, že odpovídá jejich svobodné vůli a nebyla ujednána v tísni, nebo za nápadně znevýhodněných podmínek. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují smluvní strany své podpisy.

V Praze dne 13. 12. 2024

Za nájemce:

[redacted]

Společenství vlastníků
Selská 1847 a 1848, Praha 10
Selská 1847/7
100 00 Praha 10
IČ: 283 95 433

Marcela Dlouhá
předsedkyně výboru

[redacted]

Stavební bytové družstvo POKROK
zastoupené JUDr. Bc. Jitkou Vepřkovou Zábojovou

V Praze dne 13-12-2024

Za pronajímatele:

[redacted]

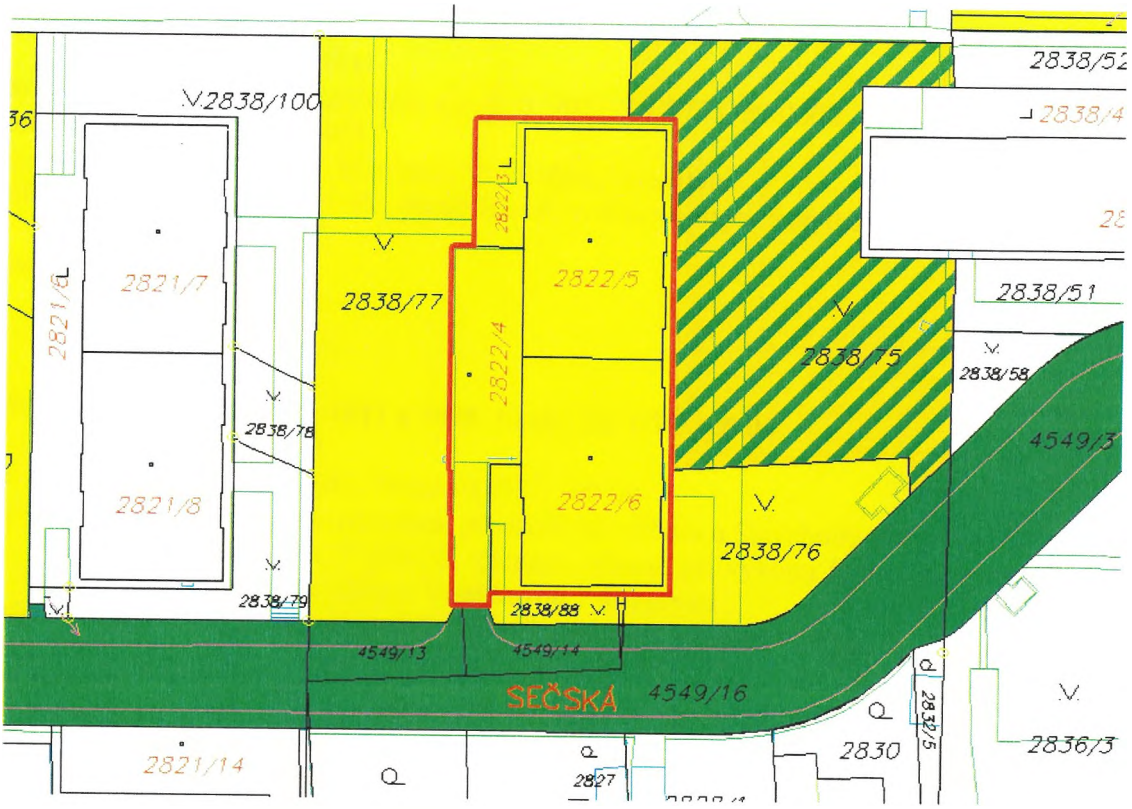
Bc. Jakub Brzon
vedoucí odboru majetkoprávního

MČ PRAHA 10
11

Ověřujeme, že byly splněny podmínky platnosti tohoto právního úkonu MČ P10 podle § 43 zák. č. 131/2000 Sb.

Úřední deska MČ P10 vyvěšeno od 18. 3. 24 do 3. 4. 2024.
Usnesení Rady m. č. Praha 10 (RMČP10) č. 0879/RMČ/2024
ze dne 12. 12. 2024

Ověřovatel: [redacted] 19. 12. 2024

Příloha č. 1

SNÍMEK POZEMKOVÉ MAPY