

N Á J E M N Í S M L O U V A
č. 93/2005

1. **Hlavní město Praha, Městská část Praha 9**
se sídlem: Sokolovská 14/324, Praha 9, PSČ 180 49
IČ: 00063894, DIČ: CZ00063894
zastoupená: starostou Ing. Vladimírem Řihákem
(dále jen „pronajímatel“)

a
2. **Stavební bytové družstvo Praha**
se sídlem: Strážkova 1/29a, Praha 8
zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr.XCVIII, vl. 22
IČ: 00034592, DIČ: CZ00034592
zastoupená: předsedou představenstva Mgr. Martinem Krohem
a členem představenstva JUDr. Karlem Slapničkou
(dále jen „nájemce“)

uzavírají dnem podpisu oběma smluvními stranami podle ustanovení § 663 a násl. Občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů), tuto nájemní smlouvu:

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 1404/1 o výměře 1.324 m², parc. č. 1404/2 o výměře 2.592 m², parc.č. 1404/3 o výměře 9.745 m² a parc. č. 1404/4 o výměře 2.216 m² v k. ú. Vysočany v Praze 9. Vlastnické právo k pozemku nabyt na základě zák. č. 172/1991 Sb., o přechodu některých jmění z majetku ČR do vlastnictví obcí a Statutu hl. m. Prahy.
2. Pronajímatel přenechává nájemci v souladu se situačním nákresem, který tvoří nedílnou součást této smlouvy, pozemky uvedené v odst. 1. tohoto článku, aby jej užíval k účelu: užívání garáží ve vlastnictví nájemce, příjezdové a manipulační plochy vč. plochy zeleně.

II.

Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, s účinností od 1. 3. 2005, s výpovědní lhůtou tři měsíce, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

III.

Nájemné

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemné bude v souladu s Výměrem č. 01/2005 Ministerstva financí ze dne 1. 12. 2004, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, v platném znění, činit:

za část 2.760 m ² (zastavěná plocha)	Kč 30,--/m ² /rok,	celkem Kč82.800,--
za část 2.070 m ² (manipulační plocha)	Kč 30,--/m ² /rok,	celkem Kč 62.100,--
za část 11.047 m ² (zelená plocha)	Kč 7,--/m ² /rok,	celkem Kč 77.329,--,

tj. celkem Kč 222.229,-- (slovy: Dvěstědvacetdvatisícdevětšestdevětsetkorun) ročně.

2. Nájemné je v souladu s § 56 zákona č. 235/2004 Sb., zákona o dani z přidané hodnoty, v platném znění, osvobozeno od DPH.
3. V případě, že dojde ke změně zvláštního právního (cenového) předpisu, má pronajímatel právo dohodnutou částku jednostranně zvýšit dle platného předpisu. Zvýšené nájemné bude platit od 1. dne měsíce následujícího po doručení oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného nájemci. Pokud výše nájemného z pronajatého pozemku nebude regulována zvláštním právním (cenovým) předpisem, dohodly se smluvní strany, že nájemné bude každoročně upraveno v závislosti na růstu inflace dle ČSÚ. Zvýšení nájemného oznámí pronajímatel nájemci.
4. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši Kč 55.557,-- (poslední čtvrtletní splátka Kč 55.558,--) po dobu platnosti této smlouvy do 30. 3., 30. 6., 30. 9. a 30. 12. kalendářního roku, za něž se nájemné platí, na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a. s., Praha, Oblastní pobočka v Praze 9, [redacted]
5. Úhradu za faktické užívání předmětu nájmu v době od 1. 8. 2004 do 31. 12. 2004 ve výši Kč 92.595,-- zaplatí nájemce pronajímateli na účet uvedený v čl. III, odst. 4 do 30 dnů po podpisu této smlouvy. Úhradu za období od 1.1. 2005 do 28.2. 2005 ve výši Kč 37.038,--. Alikvótní část nájemného za I. čtvrtletí r. 2005 ve výši Kč 18.519,-- zaplatí nájemce do 30. 3. 2005 a dále v termínech a splátkách dle odst. 4 čl. III této smlouvy.
6. Nájemné bude nájemcem hrazeno formou příkazu k úhradě nebo poštovním poukazem.

IV.

Práva a povinnosti

1. Nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází ke dni předání.
2. Nájemce se zavazuje při skončení nájmu vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
3. Nájemce je povinen:
 - v souvislosti s nájmem dodržovat právní předpisy (obecně závazné vyhlášky a nařízení) Hl. města Prahy, zejména vyhlášku o čistotě na území hl. města Prahy, v platných zněních. Nájemce je povinen po celou dobu nájemního vztahu zajistit základní údržbu předmětu nájmu, tj. minimálně dvakrát za vegetaci posekat trávníky (rostlý terén), tak aby plochy nezarůstaly náletovými dřevinami a ruderním plevelem, dále zajistit úklid odpadků, listí, posečené trávy, sněhu samostatně. Základní zásahy do dřevin je nájemce povinen provádět podle platných zahradnických a arboristických pravidel, v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny a se souhlasem vlastníka v případě odstraňování dřevin.

- oznámit pronajímateli změnu adresy sídla (vč. PSČ), a to nejpozději do 30 dnů od vzniku této změny,
 - na žádost pronajímatele umožnit oprávněnému zástupci pronajímatele přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemci užívají předmět nájmu řádným a dohodnutým způsobem.
4. Bez písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce na předmětu nájmu provádět žádné úpravy či změny, s výjimkou těch, které vyplývají z této smlouvy.
 5. Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu, ani jeho část do užívání jinému, bez písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že dojde ke změně vlastnictví garáží stojících na předmětu nájmu, přecházejí práva a povinnosti z této nájemní smlouvy na nového vlastníka garáží ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva k těmto garážím. Přejednost vlastnického práva musí dosavadní nájemce pronajímateli řádně oznámit originálem či ověřenou kopií výpisu LV z katastru nemovitostí, jinak je pronajímatel oprávněn požadovat plnění všech povinností plynoucích z této smlouvy stále po dosavadním nájemci. Nájemné je v této souvislosti pronajímatel oprávněn požadovat po dosavadním nájemci, pokud dosavadní nájemce do 31. května běžného roku nepředloží výše zmíněný doklad o změně vlastnictví a nepředá pronajímateli přesnou adresu nového vlastníka garáží.
 6. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu:
 - a) stane-li se předmět nájmu bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání,
 - b) v případě uskutečnění demolice garáží stojících na předmětu nájmu.
 7. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, užívá-li nájemce předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, či se zvláštními právními předpisy, nebo dojde-li pravomocným rozhodnutím správního úřadu (orgánu státní správy) ke změně územního plánu, týkající se využití území zahrnujícího předmět nájmu.
 8. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn ustanovit na základě mandátní smlouvy správce nemovitosti, který bude jeho jménem vykonávat některá jeho práva spojená s vlastnictvím, resp. oprávněním hospodařit s do správy svěřeným předmětem nájmu. Správce však nebude oprávněn uzavírat dohody o změnách této nájemní smlouvy, ani ji vypovědět bez písemného souhlasu pronajímatele.

V.

Porušení smlouvy

Za užívání předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou nebo se zvláštními právními předpisy se považuje zejména:

- nezaplacení nájemného do 15 dnů od jeho splatnosti,
- porušení povinností stanovených v čl. IV. této nájemní smlouvy,
- porušení hygienických, ekologických a protipožárních předpisů.

VI.

Skončení nájmu

Nájem může skončit:

1. dohodou uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem – dnem sjednaným v této dohodě
2. výpovědí – uplynutím výpovědní lhůty
3. odstoupením od této smlouvy – ve smyslu příslušných ustanovení cit. Občanského zákoníku.

VII.

Smluvní pokuta

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatelem je oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty v případě, že nájemce:
 - a) nezaplatí nájemné do 15 dnů po lhůtě jeho splatnosti,
 - b) bude v prodlení s předáním předmětu nájmu po skončení nájmu,
 - c) poruší některou svou povinnost stanovenou v čl. IV. odst. 2. až 5. této smlouvy, zejména přenechá-li předmět nájmu nebo jeho část k užívání jinému bez písemného souhlasu pronajímatele.
2. Výše smluvní pokuty činí 5 % z roční výše nájemného v daném roce za každý započatý měsíc trvání stavu, kdy jsou porušeny závazky uvedené v předchozích odstavcích.
3. Smluvní pokuta sjednaná v této smlouvě nevylučuje nárok pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci.
4. Sjednanou výši smluvní pokuty je nájemce povinen zaplatit pronajímateli:
 - ad 1.a), b) vždy do 5. dne následujícího měsíce za předchozí měsíc,
 - ad 1.c) vždy do 15 dnů od obdržení výzvy pronajímatele k uhrazení smluvní pokuty.

VIII.

Doručování

Smluvní strany se dohodly, že veškerá korespondence bude považována za doručenou i zasláním na poslední známou adresu sídla nájemce, a to dnem vrácení poštovní zásilky držitelem poštovní licence (provozovatelem poštovních služeb) "pro nedoručitelnost" z důvodu nepřevzetí zásilky, odmítnutí jejího převzetí, příp. z důvodu včas neoznámené změny adresy dle čl. IV. odst. 3. této smlouvy.

IX.

Závěrečná ustanovení

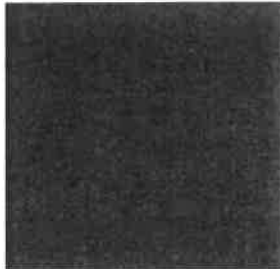
1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem, neupravené touto smlouvou, se řídí cit. Občanským zákoníkem a ostatními zvláštními právními předpisy.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami, její obsah může být změněn nebo doplněn se souhlasem obou smluvních stran, a to pouze formou písemných číslovaných dodatků ke smlouvě.
3. Práva a povinnosti, vyplývající z této smlouvy, přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran.
4. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
5. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní nebo za nápadně či jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými právoplatnými podpisy.
6. Touto smlouvou se nahrazují veškerá ujednání mezi pronajímatelem a nájemcem, resp. mezi jejich právními předchůdci, zakládající smluvní vztahy vzniklé před podpisem této smlouvy.

V Praze dne 14. 4. 2011

Za pronajímatele:

.....


Ing. Vladimír Řihák
starosta MČ Praha 9



Za nájemce:

.....


Mgr. Martin Kron
předseda představenstva



JUDr. Karel Slapnicka
člen představenstva



