

Smlouva o nájmu

č. 2024/OSM/0085/ONAP

Pronajímatel

Městská část Praha 9

IČO: 00063894, DIČ: CZ00063894

se sídlem Sokolovská 14/342, 180 49 Praha 9

zast. Mgr. Tomášem Portlíkem, starostou

a

Nájemce

Stavební bytové družstvo STAVEG

IČO: 00222895

se sídlem Nušlova 2515/4, Stodůlky, 158 00 Praha 5

vedeno u Městského soudu v Praze, sp. zn. DrXCIX 819

zast. Janem Kestlem, předsedou představenstva,

a Ing. Ondřejem Červeným, členem představenstva

(dále jen „Pronajímatel“ a „Nájemce“, společně jako „smluvní strany“)

uzavírají v souladu s ust. § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění („dále jen OZ“) tuto Smlouvu o nájmu (dále jen „Smlouva“):

I. ZÁKLADNÍ UJEDNÁNÍ O NÁJMU

1.1. Pronajímatel dává nájemci k dočasnému užívání, tj. do nájmu níže vymezený Předmět nájmu ve vlastnictví hl. m. Prahy a svěřené správě Pronajímatele, a to za níže ujednaným účelem, za níže ujednané nájemné a za níže uvedených podmínek:

PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

- část pozemku parc. č. 182/36, ostatní plocha – ostatní komunikace, o výměře pronajímané části 298 m², prostorově vymezená v nedílné a závazné příloze č. 1 této Smlouvy, a to za účelem užívání jako příjezdové komunikace ke garážím,
- pozemek parc. č. 182/37, ostatní plocha – jiná plocha, o výměře 407 m², a to za účelem užívání jako odstavné plochy,
- pozemek parc. č. 182/38, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 346 m², a to za účelem užívání jako pozemek zastavěný 19 garážemi a užívání garáží;

všechny jsou zapsané v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví 527, k.ú. Prosek, obec Praha, hl. m. Praha.

ROČNÍ NÁJEMNÉ POČÍNÁJE 2. ROKEM TRVÁNÍ SMLOUVY

Smluvní strany si ujednávají, že počínaje dnem 01.01.2025 činí roční nájemné částku ve výši **201.916,80 Kč bez DPH**, každoročně navyšovanou o inflaci dle odst. 2.5. této Smlouvy; navýšení o inflaci lze poprvé užít počínaje rokem 2025 dle míry inflace v roce 2024.

ROČNÍ NÁJEMNÉ ZA 1. ROK TRVÁNÍ SMLOUVY

Smluvní strany si ujednávají, že v prvním roce trvání Smlouvy, tj. v roce 2024, zaplatí nájemce na nájemném částku ve výši **286.446,- Kč bez DPH**, a to za nájem ode dne počátku účinnosti

této Smlouvy do dne 31.12.2024. Výše částky dle předchozí věty je ujednána v rámci vyrovnání předchozího nájemního vztahu, skončeného ke dni 31.01.2024, a zohledňuje i bezdůvodné obohacení nájemce při bezesmluvním užívání předmětu nájmu ode dne skončení předchozího nájemního vztahu do dne počátku účinnosti této Smlouvy.

SPLATNOST NÁJEMNÉHO

vždy do 31.03. běžného kalendářního roku na bankovní účet uvedený v záhlaví; v roce uzavření této Smlouvy do 15 kalendářních dnů ode dne uzavření Smlouvy.

VARIABILNÍ SYMBOL

TRVÁNÍ NÁJMU

doba neurčitá

1.2. Nájemce Předmět nájmu dle odst. 1.1. do nájmu přijímá, zavazuje se hradit pronajímateli shora ujednané nájemné, uvedeným způsobem a v uvedené splatnosti, jakož i dodržovat veškeré další podmínky nájmu a povinnosti Nájemce vyplývající z této Smlouvy.

1.3. Tam, kde v této Smlouvě není uvedeno jinak, řídí se nájem příslušnými ustanoveními OZ o nájmu nemovité věci.

II. ZVLÁŠTNÍ UJEDNÁNÍ

2.1. NEMĚNNÝ ÚČEL NÁJMU

Nájemce není oprávněn Předmět nájmu užívat k jinému než ujednanému účelu, **nepřipouští se ani změna nepodstatná.** Nájemce je povinen obstarat si k dané činnosti veškerá potřebná povolení či oprávnění, jinak ji není oprávněn v Předmětu nájmu vykonávat. Neužíváním Předmětu nájmu z jakéhokoliv důvod nejsou dotčeny povinnosti Nájemce plynoucí z této Smlouvy včetně placení nájemného. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu ani jeho část k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

2.2. OPRAVY A ÚPRAVY

Nájemce na své náklady provádí **běžnou údržbu a drobné opravy** a udržuje Předmět nájmu ve stavu odpovídajícím ujednanému účelu. Jsou-li k naplňování účelu nájmu třeba úpravy Předmětu nájmu, provede je Nájemce na své náklady tak, aby Předmět nájmu při skončení nájmu uvedl do původního stavu. Nájemce není oprávněn provádět úpravy vyžadující rozhodnutí, povolení, souhlas, stanovisko či ohlášení správního orgánu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Není-li mezi stranami písemně ujednáno jinak, Nájemce nemá během nájmu ani po jeho skončení právo na žádné plnění od Pronajímatele v souvislosti se zhodnocením Předmětu nájmu. Nájemce je povinen stav Předmětu nájmu pravidelně kontrolovat, veškeré podstatné závady Pronajímateli bezodkladně oznámit.

2.3. DPH

Nájemce bude spolu s nájemným dle odst. 1.1. Pronajímateli platit vždy částku odpovídající zákonné sazbě DPH. Za den uskutečnění zdanitelného plnění dle zákona č. 235/2004 Sb., zákona o dani z přidané hodnoty, v platném znění, se pro účely této smlouvy považuje vždy 1. den kalendářního měsíce, ve kterém má být platba dle této smlouvy připsána na bankovní účet pronajímatele.

2.4. FAKTURACE

Z účetních důvodů vystaví Pronajímatel Nájemci nejpozději 14 dnů před splatností nájemného dle odst. 1.1. **fakturu na nájemné**. Faktura bude mít veškeré náležitosti daňového dokladu, Smluvní strany berou na vědomí, že právním titulem k placení nájemného je tato Smlouva, nikoliv vystavená faktura.

2.5. ZVYŠOVÁNÍ NÁJEMNÉHO O INFLACI

Pronajímatel je oprávněn výši nájemného dle odst. 1.1. jednostranně zvyšovat písemným sdělením Nájemci, a to o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců v procentech, dle zveřejněných údajů Českého statistického úřadu, a to počínaje **následujícím kalendářním rokem** ode dne počátku nájmu. Protože jsou údaje uveřejňovány se zpožděním, Pronajímatel zvýšení nájemného pro daný kalendářní rok vypočítá až po jejich uveřejnění a následně vyfakturuje Nájemci dosud neuhrazený rozdíl mezi původním nájemným a takto zvýšeným nájemným od počátku daného kalendářního roku. Nájemce rozdíl uhradí ve lhůtě splatnosti nejbližšího měsíčního nájemného.

2.6. SMLUVNÍ POKUTA ZA OPOŽDĚNOU PLATBU

Opozdí-li se nájemce s jakoukoliv platbou dle této Smlouvy, má Pronajímatel právo na zaplacení smluvní pokuty **ve výši 0,1 % z dlužné částky** za každý započatý den prodlení. Má-li Nájemce vůči Pronajímateli více dluhů, Pronajímatel volí pořadí zápočtu.

2.7. BEZPEČNOST, ODPOVĚDNOST A POJIŠTĚNÍ

Nájemce odpovídá Pronajímateli za to, že bude při užívání Předmětu nájmu dodržovat veškeré platné právní předpisy a jiné normy, upravující bezpečnost osob a majetku, protipožární ochranu, bezpečnost práce, ochranu životního prostředí či užívání kanalizace. Nájemce je povinen dodržovat předpisy o nočním klidu, neobtěžovat okolí hlukem. Nájemce plně odpovídá za škodu způsobenou na Předmětu nájmu či nemovité věci, v níž je vymezen, Nájemcem, jeho členy, zaměstnanci, klienty či jinými osobami, kterým umožní na Předmět nájmu přístup, jakož i za škodu způsobenou těmito osobám. Pronajímatel nenese odpovědnost za škodu způsobenou na Předmětu nájmu během nájmu kterékoliv třetí osobě. Nájemce se zavazuje mít na náhradu škody dle tohoto odstavce uzavřeno přiměřené pojištění po celou dobu trvání nájmu. Nájemce je povinen podrobit se kontrolám Pronajímatele, zda dodržuje kteroukoliv povinnost z této Smlouvy či platných předpisů, oznámeným 3 pracovní dny předem, v případě ohrožení osob či majetku i bez předchozího oznámení. Smluvní strany si zároveň výslovně ujednávají, že Nájemce je povinen postupem dle předchozí věty Pronajímateli umožnit nezbytný přístup na Předmět nájmu v případě oprav, úprav či jiných stavebních nebo montážních prací anebo oprav, úprav či výměn zařízení.

2.8. UKONČENÍ NÁJMU

Nájem je možno vypovědět výpovědí danou kteroukoliv smluvní stranou i bez důvodu v tříměsíční výpovědní době. Důvod není nutno ve výpovědi uvádět. V případě, že Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou, zejména porušuje účel nájmu dle odst. 1.1., je v prodlení delším než 30 dnů s placením nájemného dle splatnosti ujednané v odst. 1.1. či jiným plněním spojeným s nájmem, poskytuje Předmět nájmu k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele anebo ztratí oprávnění k činnosti, která je předmětem nájmu, zkracuje se výpovědní doba pro výpověď danou Pronajímatelem na 1 měsíc. Stejně podmínky platí i pro případ, že Předmět nájmu má být odstraněn či zásadně přestavěn. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že nájem nepřechází na právní nástupce Nájemce.

2.9. VYKLIZENÍ A VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

Po skončení nájmu z jakéhokoliv důvodu Nájemce protokolárně předá Předmět nájmu Pronajímateli, a to vyklizený a ve stavu, v jakém jej na počátku nájmu převzal, s přihlédnutím toliko k běžnému opotřebení. V opačném případě odpovídá Nájemce Pronajímateli za škodu. Za každý den prodlení s předáním Předmětu nájmu uhradí smluvní pokutu ve výši 500,- Kč. Smluvní pokutou není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody.

2.10. PŘEDCHOZÍ SOUHLAS S PŘEVODEM NÁJMU

Jakýkoliv převod nájmu Nájemcem je podmíněn předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, a to i při převodu podnikatelské činnosti. Po převodu či pachtu obchodního závodu je Pronajímatel oprávněn nájem vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou.

2.11. SOUHLAS S DOČASNÝM UŽÍVÁNÍM

Usnesením RMČ č. Us 230/24 ze dne 07.05.2024 bylo vydáno souhlasné stanovisko MČ Praha 9 k dočasnému užívání staveb 19 řadových garáží ve vlastnictví Stavebního bytového družstva STAVEG, a to do 31.12.2024. Pronajímatel proto vyslovuje svůj souhlas s jejich dočasným užíváním do uvedeného data pro účely správního řízení.

III. PROHLÁŠENÍ NÁJEMCE

3.1. PŘEDMĚT NÁJMU VYHOVUJE ÚČELU

Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu důkladně a s odbornou péčí prohlédl, že je plně způsobilý k plnění účelu nájmu dle této Smlouvy, nemá žádné faktické vady, které by ztěžovaly naplňování účelu a Nájemce nevyžaduje po Pronajímateli žádné další informace.

3.2. PUBLICITA OBECNÍCH SMLUV

Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je obcí, jejíž smlouvy podléhají publicitě. Je proto srozuměn s tím, že tato Smlouva může být poskytována žadatelům na základě zákona o svobodném přístupu k informacím, stejně jako může být uveřejněna v registru smluv dle zákona o registru smluv. Nájemce výslovně prohlašuje, že je s takovým sdělením či uveřejněním srozuměn a že žádná část této Smlouvy nepodléhá obchodnímu ani jinému tajemství. V případě, že uveřejněním Smlouvy v registru smluv podmiňuje zákon její platnost, nabude Smlouva účinnosti nejdříve dnem uveřejnění. Uveřejnění se zavazuje v takovém případě zajistit Pronajímatel.

IV. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

4.1. Ve smluvním vztahu se neužijí žádná jiná ujednání, než která jsou ve Smlouvě výslovně uvedena, a pokud ujednání chybí, pak se užijí příslušná ustanovení OZ. Ve smluvním vztahu se neužijí žádná ujednání ve Smlouvě neobsažená, zvyklosti ani ujednání z dosavadních či jiných smluvních vztahů mezi smluvními stranami.

4.2. Předmět nájmu je ve vlastnictví hlavního města Prahy, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1. Pronajímatel je městskou částí hlavního města Prahy, která k Předmětu nájmu vykonává správu s výkonem práv vlastníka a v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění, a vyhláškou č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, je oprávněna uzavřít tuto Smlouvu.

4.3. Pro vyloučení pochybností si smluvní strany ujednávají, že tato Smlouva není smlouvou formulářovou ani uzavíranou adhezním způsobem (ust. § 1798 OZ) a obě smluvní strany měly příležitost její obsah ovlivnit. Smlouva je výrazem svobodné vůle obou smluvních stran.

4.4. Ze smluvního vztahu dle této Smlouvy se vylučují veškerá ustanovení OZ, která jsou nesouladná s ujednáními této Smlouvy. Dále se vylučuje ustanovení § 1971, 1972, 2208, 2210 odst. 3, 2219 odst. 2, 2223 a 2233 odst. 2 OZ.

4.5. Při doručování mezi smluvními stranami platí, že zásilka je doručena nejpozději 10. den ode dne, kdy je připravena k vyzvednutí u provozovatele poštovních služeb, a to bez ohledu na to, zda se s ní druhá smluvní strana pokusila seznámit.

4.6. Smlouvu je možno měnit výhradně formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

4.7. Tato Smlouva je uzavírána ve 4 originálních stejnopisech, z nichž 3 obdrží Pronajímatel a 1 nájemce.

4.8. Záměr uzavřít tuto Smlouvu byl zveřejněn na úřední desce Městské části Praha 9 ode dne 20.02.2024 do dne 08.03.2024.

4.9. Tato Smlouva byla schválena Radou Městské části Praha 9 dne 07.05.2024 pod č. Us RMČ 230/24.

Závazné přílohy smlouvy:

1. Katastrální mapa – vymezení Předmětu nájmu

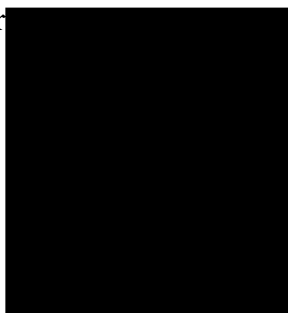
V Praze dne 17. 06. 2024

Pronajímatel

Městská



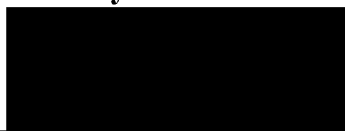
Mgr. Tomáš Portlík, starosta



V Praze dne 14. 06. 2024

Nájemce

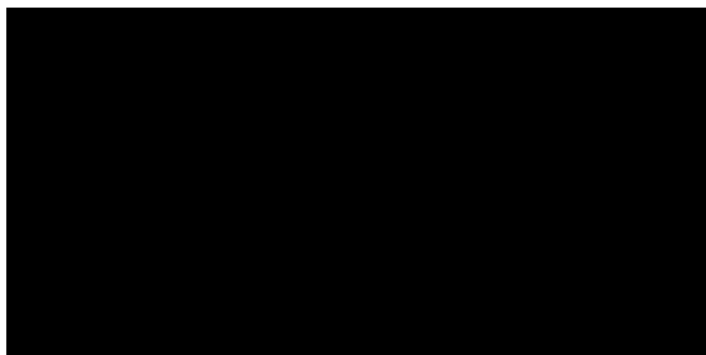
Stavební bytové družstvo STAVEG



Jan Kestl, předseda představenstva



Ing. Ondřej Červený, člen představenstva



Příloha č. 1 katastrální mapa – vymezení Předmětu nájmu

