

Nájemní smlouva

Městská část Praha - Troja

adresa sídla orgánu: Praha 7 - Troja, Trojská 230/96, PSČ 171 00

zastoupená: starostou Ing. Tomášem Bryknarem

IČ: 45246858

DIČ: CZ45246858

Bankovní spojení: ČS, a.s., č.ú.: [REDACTED]
(dále jen "pronajímatel") na straně jedné

a

Velvyslanectví Korejské republiky

adresa sídla: Slavíčkova 5, 160 00 Praha 6

zastoupená: třetím tajemníkem panem SUNG Kiju

(dále jen "nájemce") na straně druhé

uzavřely

podle ustanovení § 2201 a následujících zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

(Tato nájemní smlouva bude dále uváděna jen jako "smlouva"; pronajímatel a nájemce budou společně dále uváděni též jako "smluvní strany".)

Preambule

Strany této smlouvy se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků, na tom, že dohodou smluvních stran končí nájemní vztah mezi smluvními stranami upravený nájemní smlouvou ze dne 2.7.2012, a dále bude nájemní vztah mezi smluvními stranami upraven touto smlouvou v následujícím znění.

I. Právní vztah k majetku

1. Obec hlavní město Praha je na základě §1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze vlastníkem nemovitostí pozemku parc.č. 471 o výměře 616 m², zast. plocha a nádvoří, pozemku parc.č. 472 o výměře 3851 m², zeleň, pozemku parc.č. 387/3 o výměře 969 m², zahrada a budovy čp. 222 na pozemku parc.č. 471 vše v katastrálním území Troja zapsané na LV 875.
Městské části Praha-Troja je v souladu s ustanovením §19 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tento majetek svěřen do správy a v souladu s ust. § 17 vyhlášky č. 55/2000 Sb., Hl. město Praha, kterou vydává Statut hl. města Prahy, vykonává při nakládání se

svěřeným majetkem všechna práva a povinnosti vlastníka a je tudíž oprávněna disponovat s těmito nemovitostmi.

2. Pronajímatel dále prohlašuje, že na pozemku parc.č. 387/3 se nachází stavba samostatné garáže.
3. Pronajímatel prohlašuje, že pronajaté prostory jsou vybaveny zařízením specifikovaným v příloze č.1 této smlouvy.
4. Pronajímatel prohlašuje, že jeho právo disponovat předmětem nájmu v rozsahu takto uzavřené nájemní smlouvy není ničím omezeno.
5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s právním a faktickým stavem nemovitostí, se součástmi a příslušenstvím, včetně vybavení, mimo jiné takovým, jak je uveden v článku I. této smlouvy, a že tento stav odpovídá skutečnosti.

II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je objekt čp. 222 včetně vnitřního vybavení, pozemky parc.č. 471 a 472, část pozemku parc.č. 387/3 v rozsahu postavené garáže a přístupové cesty k ní a objekt samostatné garáže.
2. Pronajímatel prohlašuje, že výše popsany předmět nájmu je ve stavu způsobilém smluvenému užívání a v tomto stavu jej nájemci přenechává. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, k tomuto stavu nemá žádných výhrad a ve stavu způsobilém smluvenému užívání předmět nájmu od pronajímatele přebírá.

III. Účel nájmu

Nemovitosti se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně vybavení, jsou pronajímatelem nájemci pronajímány pro účely rezidence nájemce, a to za podmínek stanovených v této smlouvě.

IV. Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za nemovitosti se všemi součástmi a příslušenstvím, ve výši 3.136.000,- Kč (slovy: třímiliónystotřicetšesttisíc korun českých) za rok (dále jen "nájemné").
2. Nájemné dle odst.1 čl.IV. této smlouvy bude nájemcem pronajímateli placeno ve čtvrtletních splátkách 784.000,- Kč vždy nejpozději do 15. dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, za který se nájemné platí, a to na účet pronajímatele číslo [REDACTED] První splátka nájemného dle této smlouvy bude uhrazena do 15. 7. 2017.
3. V případě záměru pronajímatele změnit bankovní účet, na který má být nájemné placeno, je pronajímatel povinen nájemce o této skutečnosti písemně informovat.
4. V případě prodlení nájmu s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení stanovený platným právním předpisem (nařízení vlády č. 351/2013 Sb.).

5. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud nájemce i přes písemné upomenutí nezaplatil dlužné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného. V takovém případě je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli v co nejkratší lhůtě, nejpozději do 14 dnů od doručení písemného vyhotovení odstoupení od smlouvy. Zaplacení dlužného nájmu nemá vliv na odstoupení od smlouvy, ledaže by se účastníci dohodli jinak. Dlužné nájemné je splatné nejpozději do 15 dnů od ukončení nájemního vztahu, včetně stanovené smluvní pokuty.

V. Doba platnosti a účinnosti nájemní smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to s účinností od 1. 7. 2017 do 30. 6. 2022.
2. Smluvní strany sjednávají pro případ skončení nájemního vztahu uplynutím doby nájmu přednostní právo nájemce na uzavření nové nájemní smlouvy ke stejnému předmětu nájmu.

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu ve stavu způsobilém smluvenému užívání a udržovat jej v tomto stavu svým nákladem.
2. Pronajímatel je povinen zajistit pro nájemce jednoho pracovníka (správce objektu) a platit za něj mzdové a ostatní související náklady.
3. Pronajímatel je povinen zajistit a platit pojištění nemovitostí a věcí movitých, které jsou v jeho vlastnictví.
4. Pronajímatel je povinen zajistit udržování měřidel elektřiny, plynu a vody v bezvadném stavu.
5. Pronajímatel je povinen zajistit údržbu technického stavu domu a vnitřních zařízení – sanitární zařízení, kotelna a ústřední vytápění a zabezpečovací zařízení.
6. Pronajímatel je oprávněn požadovat řádné vrácení předmětu nájmu po jeho skončení k rukám zástupce pronajímatele.

VII. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce má právo zejména na řádné předání pronajaté věci.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
3. Nájemce je oprávněn přenechat předmětné prostory jiné právnické nebo fyzické osobě do podnájmu jen po předchozím výslovném písemném souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat s péčí řádného hospodáře, a tento chránit před poškozením, zničením, či jiným zneužíváním.
5. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy jakož i náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem.

6. Nájemce je povinen v případě úmyslu provádění změn na předmětu nájmu vyžádat si předchozí výslovný písemný souhlas pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložená v žádosti nájemce.
7. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost k získání veškerých povolení ze strany stavebních a správních úřadů potřebných k realizaci dohodnutých stavebních změn.
8. Nájemce je povinen vyžádat si souhlas pronajímatele pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení s výjimkou prostor k těmto účelům určených.
9. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
10. Nájemce se zavazuje uzavřít samostatné smlouvy s dodavateli elektrické energie, plynu, vody a poskytovateli telefonních služeb.
11. Náklady na sběr a odvoz komunálního odpadu je nájemce povinen uhradit pronajímateli na základě vyúčtování vždy k 30. dubnu kalendářního roku, za který se náklady platí.
12. Pojištění zařízení a vybavení ve vlastnictví nájemce je věcí nájemce.

VIII. Skončení nájmu

1. Nájemní poměr skončí uplynutím času, dohodou, výpovědí nebo odstoupením.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět pouze z těchto důvodů:
 - a) nájemce užívá nemovitosti v rozporu s touto smlouvou (například k jiným účelům) nebo přes písemnou výstrahu užívá předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda;
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, respektive zvýšeného nájemného;
 - c) bylo-li rozhodnuto v příslušném stavebním řízení o odstranění domu nebo o změnách domu, které brání dalšímu užívání domu;
 - d) nájemce dal část domu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět pouze z těchto důvodů
 - a) nájemce ztratí způsobilost k činnosti, pro kterou si nemovitosti pronajal;
 - b) pronajaté nemovitosti se stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilé ke smlouvenému užívání;
 - c) pronajímatel hrubě porušuje povinnosti stanovené touto smlouvou;
 - d) dojde ke změně vlastníka nemovitosti; v tomto případě může být výpověď dána nejpozději do tří měsíců od okamžiku, kdy uvedená skutečnost nastala.
 - e) nájemce má z důvodu přestěhování se do jeho státem vlastněné rezidence právo vypovědět pronajímateli smlouvu před uplynutím doby platnosti a to s výpovědní lhůtou šest měsíců.
4. Výpovědní lhůta činí dva měsíce, pokud se strany nedohodnou jinak.

5. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi a skončí posledním dnem druhého měsíce.
6. Od této smlouvy lze odstoupit za podmínek stanovených příslušnými ustanoveními zákona číslo 86/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.
7. Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli nemovitosti s veškerými součástmi a příslušenstvím, včetně vybavení, ve stavu, v jakém je nájemce od pronajímatele převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a provedeným úpravám a opravám, které provedl se souhlasem pronajímatele. O převzetí bude vystaven protokol, podepsaný oběma stranami.
8. Nájemce má po skončení nájmu právo požadovat poměrnou část hodnoty, oč se zvýšila hodnota věci, v případě, že pronajímatel dal souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, s ohledem na opotřebení věci a dobu nájmu.
9. V případě zjištění škod na předmětných nemovitostech, jejich součástech, příslušenství nebo vybavení, je nájemce povinen nahradit pronajímateli vzniklou škodu.
10. Nájemce je povinen předat pronajímateli vyklizené nemovitosti s veškerými součástmi a příslušenstvím, včetně vybavení, a to ke dni skončení nájmu. V případě porušení této povinnosti se smluvní strany dohodly na tom, že nájemce zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši nájemného, respektive zvýšeného nájemného.

IX. Právní nástupce

Dojde-li v době platnosti a účinnosti této smlouvy ke změně vlastníka nemovitostí, vstupuje nabyvatel podle ustanovení § 2221 zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, do právního postavení pronajímatelů.

X. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a dalšími obecně závaznými českými právními předpisy.
2. V případě neplatnosti jednoho nebo více ustanovení této smlouvy nebude dotčena platnost ostatních ustanovení této smlouvy. Pro případ neplatnosti jednotlivých ustanovení jsou strany povinny dohodnout na jejich místo taková ustanovení, která budou původně uvedeným, se zpětnou platností, nejbližší.
3. Tato smlouva může být měněna pouze dohodou smluvních stran uzavřenou ve formě písemných a očíslovaných dodatků.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, přičemž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží nájemce.
5. Účastníci smlouvy shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé, svobodné a vážně projevené vůle a že jim nejsou známy žádné okolnosti a překážky, které by uzavření této smlouvy bránily. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy smluvní strany níže připojují své podpisy.

V Praze dne 30. 6. 2017

Městská část Praha – Troja:

podpis: _____

jméno: Ing. Tomáš Bryknar

funkce: starosta Městské části Praha – Troja

Velvyslanectví Korejské republiky

podpis: _____

jméno: SUNG Kiju

funkce: třetí tajemník

Doložka podle §43 zákona č. 131/2000 Sb. v platném znění:

Záměr obce pronajmout předmětnou nemovitost byl řádně zveřejněn na úřední desce městské části od 14. 6. 2017 do 29. 6. 2017. Pronájem nemovitostí za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen starostou městské části ve funkci Rady městské části dne 30. 6. 2017.

.....
Ing. arch. Tomáš Drdácký
člen zastupitelstva městské části

.....
Ing. Tomáš Bryknar
člen zastupitelstva městské části