**Statutární město** **Jablonec nad Nisou**, se sídlem Mírové náměstí 3100/19, 467 51 Jablonec nad Nisou, IČ 262 340, zastoupené **Ing. Milošem Velem,** náměstkem primátora města

jako*pronajímatel* na straně jedné

a

**Společenství vlastníků Skřivánčí 1500/35 v Jablonci nad Nisou,** IČ 057 90 654, se sídlem Skřivánčí 1500/35, 466 01 Jablonec nad Nisou, vedené u Krajského soudu v Ústí nad Labem, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek, oddíl S, vložka 6925, zastoupené **Karlem Kupilíkem,** předsedou společenství

jako *nájemce* na straně druhé

*uzavírají ve vzájemné shodě tuto*

**nájemní smlouvu**

**č. 745-2017-OE/OMP**

ve smyslu ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

v platném znění

I.

A) Pronajímatel prohlašuje, že je podle žádosti o zápis změn dle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 20. 1. 1992 a ze dne 30. 1. 1992, vlastníkem mimo jiné pozemkové parcely č. 453/2 v katastrálním území Jablonec nad Nisou, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Jablonec nad Nisou.

B) Geometrickým plánem č. 5863-7052/2016 ze dne 18. 4. 2016 byla z p.p.č. 453/2 oddělena p.p.č. 453/14 o výměře 318 m2, p.p.č. 453/15 o výměře 20 m2 a p.p.č. 453/2 o výměře 1.392 m2, vše v k.ú. Jablonec nad Nisou.

 II.

A) Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu v čl. I. B), geometrickým plánem č. 5863-7052/2016 z p.p.č. 453/2 oddělenou p.p.č. 453/14 o výměře 318 m2, p.p.č. 453/15 o výměře 20 m2 a p.p.č. 453/2 o výměře 1.392 m2, vše v k.ú. Jablonec nad Nisou. Celkem tedy pozemky o výměře 1.730 m2.

Pronajímatel přenechává do nájmu nájemci p.p.č. 453/14 o výměře 318 m2 a p.p.č. 453/15 o výměře 20 m2, celkem tedy 338 m2 za účelem zahrady a p.p.č. 453/2 o výměře 1.392 m2 za účelem údržby, vše v k.ú, Jablonec nad Nisou.

B) Záměr obce pronajmout předmětné nemovité věci byl v souladu s ustanovením § 102 odst. 2 písm. m) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn vyvěšením na úřední desce MMJN a následně byl pronájem nemovitých věcí schválen radou města Jablonec nad Nisou na jejím 19. zasedání konaném dne 22. 6. 2017 usnesením číslo 269/2017/A/2.

III.

A) Výše nájemného byla stanovena dohodou ve výši 10 Kč/m2 a rok za výměru 338 m2 a ve výši 1 Kč/m2 a rok za výměru 1.392 m2. Roční nájemné tedy činí 4.772 Kč.

B) Nájemce se zavazuje platit nájemné čtvrtletně ve výši 1.193 Kč vždy nejpozději do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí na účet pronajímatele č. 19-121451/0100, VS 9060170614 u Komerční banky a. s., pobočka Jablonec nad Nisou.

Nájemné za období od 1. 7. 2017 do 30. 9. 2017 ve výši 1.193 Kč se nájemce zavazuje uhradit na tentýž účet nejpozději ke dni podpisu smlouvy.

C) Nájemce se zavazuje složit nejpozději v den podpisu této smlouvy na účet města Jablonec nad Nisou č. 6015-121451/0100, VS 9060170614 u Komerční banky, a.s. pobočka Jablonec nad Nisou, částku ve výši čtvrtletního nájemného, tj. 1.193 Kč (dále jen „kauce“).

Nájemce tímto výslovně souhlasí ve smyslu ust. § 1982 občanského zákoníku se započtením kauce oproti pohledávce pronajímatele na dlužné nájemné včetně příslušenství, smluvních pokut a náhrad škod dle této smlouvy; toto ustanovení platí v případě ukončení nájemního poměru (viz čl. XI. smlouvy).

V době trvání nájemního poměru pronajímatel započte dluh vůči složené kauci pouze v případě, že nájemce o takové započtení výslovně požádá. V takovém případě je však pronajímatel oprávněn v den započtení započíst na dlužné nájemné i příslušenství a smluvní pokutu vypočtené do data započtení, když pronajímatel je povinen provést započtení nejpozději do 5 pracovních dnů od obdržení výslovné žádosti nájemce. Nájemce je pak povinen nejpozději do 5 pracovních dnů od data započtení dluhu vyrovnat finanční částku do výše původní složené kauce; pokud tak nájemce neučiní, má právo pronajímatel od této smlouvy odstoupit.

V případě, že nájemce výslovně požádá o zaplacení nájemného před datem splatnosti formou započtení vůči složené kauci, je pronajímatel povinen provést takové započtení s tím, že k částce bude připočten poplatek ve výši 1.000 Kč, který je nájemce povinen zaplatit za provedení takového úkonu. Pronajímatel je povinen provést započtení nejpozději do 5 pracovních dnů od obdržení výslovné žádosti nájemce. Nájemce je pak povinen nejpozději do 5 pracovních dnů od data započtení vyrovnat finanční částku do výše původní složené kauce; pokud tak nájemce neučiní, má právo pronajímatel od této smlouvy odstoupit.

Pronajímatel se zavazuje, že nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne, kdy bude po skončení nájemní smlouvy pozemky nájemcem vyklizeny a předány, vrátí nezúročenou částku ve výši kauce nájemci s tím, že si pronajímatel na tuto částku započítá pohledávky, které bude vůči nájemci mít v okamžiku předání pozemků, s čímž nájemce výslovně souhlasí.

D) V případě nezaplacení nájemného ze strany nájemce řádně a včas, se tento zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Nájemce však bere na vědomí, že mimo to, pokud nezaplatí nájemné řádně a včas, má pronajímatel právo požadovat od něho i úroky z prodlení vyplývající ze zákona (§ 1970 občanského zákoníku a nařízení vlády č. 351/2013 Sb.). Pokud nájemce nezaplatí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného, má pronajímatel postupem dle § 2228 obč. zák. právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

IV.

A) Nájemní poměr založený touto smlouvou vzniká dnem 1. 7. 2017.

B) Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou.

C) Smluvní strany se dohodly, že bude-li důvodem výpovědi neplacení nájemného nebo jiné porušení smluvních povinností, výpovědní lhůta činí jeden měsíc a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.

V.

Nájemní poměr založený touto smlouvou zaniká:

a) výpovědí ze strany pronajímatele nebo nájemce danou v souladu se zákonem a touto smlouvou

b) odstoupením od smlouvy v souladu se zákonem a touto smlouvou

c) dohodou pronajímatele a nájemce o skončení nájmu k určitému dni

d) výpovědí bez výpovědní doby dle § 2228 a § 2220 odst. 2 obč. zák. a důvodů dále uvedených ve smlouvě.

VI.

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci pronajaté pozemky ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a nájemce podpisem této smlouvy převzetí pozemků ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání potvrzuje. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté pozemky pouze k účelu smluvenému v této smlouvě. Nájemce je povinen na své náklady pečovat o dřeviny nacházející se na pronajatých pozemcích, zejména je ošetřovat a udržovat. V nezbytném případě je nájemce povinen se souhlasem vlastníka a ve smyslu platných předpisů na své náklady kácet dřeviny na pronajatých pozemcích. V případě, že nájemce při zemních pracích souvisejících s úpravami terénu, výsadbami dřevin apod. zjistí, že je v zemi uložen jakýkoliv druh odpadu, materiálu apod., je povinen jej na vlastní náklady odstranit. Pronajímatel je oprávněn vstupovat na pronajaté pozemky za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k výše uvedenému účelu. V případě užívání pozemků k jinému než dohodnutému účelu je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.

VII.

Jakékoli změny na předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Nájemce je povinen vykonávat na své náklady běžnou údržbu travnatých ploch (tj. zejm. sekání, vč. likvidace této hmoty v souladu s platnými právními předpisy) a údržbu keřových porostů a stromů (např. tvarování živých plotů, ošetřování ovocných dřevin, odklízení spadlých větví) a po předchozím oznámení na MMJN – oddělení správy veřejné zeleně, rovněž odklízení vyvrácených nebo zlomených stromů.

Nezbytné ošetřování ostatních stromů (zejm. odstraňování suchých, zlomených či jinak poškozených větví) zajistí nájemce na své náklady, a to po předchozím oznámení a dohodě s pronajímatelem (MMJN – oddělení správy veřejné zeleně).

Nájemce nebude provádět opravu a údržbu opěrných zdí, které se nacházejí na předmětu nájmu.

Nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele zejména nesmí na předmětu nájmu umísťovat nové stavby, kolaudovat stavby stávající a provádět změny užívání (tzv. rekolaudace) staveb umístěných na předmětu nájmu.

Nájemce je oprávněn provádět zápis stavby umístěné na předmětu nájmu do katastru nemovitostí jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Porušení výše uvedených povinností se má za hrubé porušení nájemní smlouvy. V případě porušení této smluvní povinnosti může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a nájemce je povinen odstranit stavbu do 7 dnů od doručení výpovědi.

V případě porušení této smluvní povinnosti se nájemce dále zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč a uhradit účelně vynaložené náklady, které městu vzniknou v souvislosti s odstraněním stavby v případě, že nájemce stavbu neodstraní v termínu uvedeném pro splnění povinnosti.

 VIII.

Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté pozemky do podnájmu třetí osobě jen se souhlasem pronajímatele. Pokud tak učiní bez souhlasu pronajímatele, má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit.

IX.

Nájemce je povinen užívat pronajaté pozemky tak, aby na nich nevznikla škoda. Užívá-li předmět nájmu sám nebo trpí-li jeho užívání třetí osobou takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, může pronajímatel po předchozím písemném upozornění od smlouvy odstoupit.

X.

Za úrazy, k nimž dojde na pronajatých pozemcích, odpovídá nájemce.

XI.

Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajaté pozemky pronajímateli ve stavu odpovídajícím smluvenému způsobu užívání a údržby s přihlédnutím k obvyklému opotřebení do 15 dnů ode dne skončení nájmu. Nepředá-li nájemce v této lhůtě pronajaté pozemky, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši ročního nájemného a dále škodu, která tímto pronajímateli vznikla.

XII.

Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva a její případné dodatky budou zveřejněny v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (o registru smluv).

Smluvní strany jsou povinny označit údaje ve smlouvě, které jsou chráněny zvláštními zákony a nemohou být poskytnuty, a to žlutou barvou zvýraznění textu či přímo ve zvláštním ustanovení smlouvy je označit např. jako obchodní, bankovní tajemství nebo jinou utajovanou skutečnost podle zvláštního zákona.

Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

XIII.

Tato smlouva se vyhotovuje v šesti vyhotoveních, z nichž čtyři obdrží pronajímatel a dva nájemce.

Smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze formou písemných očíslovaných dodatků odsouhlasených oběma účastníky smlouvy. Případné dodatky tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Účastníci shodně prohlašují, že smlouva byla sepsána svobodně a vážně, nebyla ujednána v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek a souhlasí s jejím zněním bez výhrad.

Na důkaz toho připojují své podpisy

Jablonec nad Nisou

.........................………………..…………...…… .............................................…………

Společenství vlastníků Skřivánčí 1500/35 statutární město Jablonec nad Nisou

v Jablonci nad Nisou Ing. Miloš Vele

Karel Kupilík náměstek primátora

předseda společenství

*Za věcnou správnost:*

*Irena Labudová*

*referent majetkoprávního oddělení*