

Projekt Nové Košiče – etapa III A

**Nájemní smlouva  
(č.parc. 1161/1, 1167)**

Městská část Praha 5  
Nám.14.října 1381 / 4 , Smíchov , Praha 5 , PSČ 150 22  
Zastoupena starostou JUDr. Milanem Jančíkem, MBA  
IČO : 00063631  
DIČ : CZ00063631  
( usnesení zastupitelstva – příloha č.1)  
dále ve smlouvě jako „ pronajímatel “  
na straně jedné

a

RS development s.r.o.  
se sídlem Praha 5 , Smíchov , Štefánikova 18/25 , PSČ 150 00  
IČ : 267 75 468  
DIČ : CZ267 75 468  
Zastoupena jednatelem společnosti panem Robertem Sekerou  
Zapsána v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 92942  
( výpis z OR - příloha č.2 )  
dále ve smlouvě jako „nájemce “  
na straně druhé

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají výše uvedené strany, dle svého prohlášení k právním úkonům plně způsobilé, v souladu s ustanovením dle § 663 a násl. občanského zákoníku tuto

**nájemní smlouvu**

**Článek I**

Pronajímatel prohlašuje, že na základě zákona č. 172/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů a v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb. a Statutem hl.m. Prahy, vykonává práva vlastníka k pozemkům uvedeným v následujícím článku a je ke dni podpisu této nájemní smlouvy oprávněn tyto pozemky dát do nájmu (dále jen pozemky).

**Článek II**


**Předmět smlouvy**

Předmětem smlouvy je pronájem pozemků č.parc. 1167 o výměře 56 m<sup>2</sup> druh pozemku - ostatní plocha, využití pozemku – ostatní komunikace a budovami nezastavěné části pozemku č.parc. 1161/1 o výměře 3.780 m<sup>2</sup> druh pozemku – ostatní plocha, využití pozemku – jiná plocha, nádvoří, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha na LV č. 1217 pro obec Praha, k.ú.Košiče, okres Hlavní město Praha.

**Článek III**

**Vznik nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání pozemky o celkové výměře 3.836 m<sup>2</sup> uvedené v článku II této smlouvy za účelem jejich využití k investiční výstavbě – na základě urbanistické studie „Nové Košiče“ a k činnosti s touto výstavbou souvisejícím od data podpisu této smlouvy.
2. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných pozemků a v tomto stavu je přijímá do užívání.
3. Nájemní smlouva se uzavírá na základě a v souladu s „Konceptí rozvoje městské části - katastrálního území Košiče“, urbanistické studie Nové Košiče, usnesení RMČ č. 39/1487/2006 ze dne 3.10.2006, usnesení RMČ č. 42/1600/2006 ze dne 17.10.2006, usnesení RMČ č. 43/1614/2006

převzal 25.7.2007 

#### Článek IV Nájemné, platební podmínky

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli roční nájemné ve výši 25.- Kč za m<sup>2</sup>, tzn. celkem 95.900,- Kč za kalendářní rok .

2. Nájemce zaplatí sjednané roční nájemné ve dvou splátkách. Pokud nebude nájemce užívat předmět nájmu po celou dobu kalendářního roku, pak je povinen k úhradě 1/12 sjednaného ročního nájemného násobené příslušným počtem kalendářních měsíců kdy již pozemek užíval, a to včetně kalendářního měsíce ve kterém byla nájemní smlouva uzavřena nebo ukončena. Za den úhrady je na základě dohody stran této smlouvy považován den připsání výše sjednané částky nájemného na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s.

■ Pronajímatel jako plátce se s odvoláním na zákon o DPH rozhodl, že toto nájemné bude podléhat DPH. K uvedené částce nájemného tedy přistupuje aktuální sazba DPH. V souladu s platným zákonem č.235/2004 Sb. o DPH se zdanitelné plnění nájmu považuje za uskutečněné vždy k poslednímu dni prvního měsíce příslušného kalendářního pololetí. Nájemné bude fakturováno vždy k poslednímu dni prvního měsíce příslušného kalendářního pololetí se splatností 30 dnů od vystavení faktury nájemci. Faktura, kterou vystaví pronajímatel bude mít náležitosti účetního a daňového dokladu dle platných zákonů. Na faktuře bude uvedeno číslo této smlouvy. V případě, že faktura nebude obsahovat potřebné náležitosti, je nájemce oprávněn ji vrátit pronajímateli k doplnění. V takovém případě se ruší původní lhůta splatnosti a nová lhůta splatnosti začne plynout doručením opravné faktury nájemci.

3. Pro případ prodlení nájmu s kteroukoliv splátkou nájemného se nájemce zavazuje zaplatit též sjednanou smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení po dni splatnosti.

4. Mezi účastníky se výslovně sjednává tato valorizační doložka:

Nájemné se zvýší v každém kalendářním roce následujícím po roce uzavření smlouvy o výši inflace, oficiálně vyhlášené ČSÚ podle vývoje úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb. Ke zvýšení dochází bez dalšího návrhu pronajímatele vždy od splátky prvního pololetí toho kterého roku.

#### Článek V Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat pronajatý pozemek za účelem jejího využití k investiční výstavbě a k činnostem s touto výstavbou souvisejícím v místě obvyklém,
- b) užívat pronajatý pozemek způsobem, který nepovede ke vzniku škody, v případě poškození je nájemce povinen pozemek uvést do původního stavu, resp. nahradit pronajímateli způsobenou škodu,
- c) provádět změny a podstatné úpravy na pronajatém pozemku jen s předchozím souhlasem pronajímatele (souhlas, pravomocné územní řízení, stavební povolení).

2. Nájemce odpovídá za škody z provozu ve smyslu § 420 a) občanského zákoníku.

3. Nájemce je oprávněn brát užítky vzniklé z užívání pronajatých pozemků.

4. Nájemce není oprávněn pronajaté pozemky dále pronajímat či poskytovat někomu jinému do užívání bez písemného souhlasu pronajímatele.

5. Umisťovat na pozemku nemovité i movité stavby a oplocovat pozemek je nájemce oprávněn jen s písemným souhlasem pronajímatele .

6. Nájemce je oprávněn požadovat na pronajímateli veškerou možnou součinnost směřující k zajištění pravomocných územních rozhodnutí a stavebních povolení navazujících na studii zástavby - urbanistická studie Nové Košíře.

7. Nájemce není oprávněn umisťovat na předmětu nájmu reklamní zařízení, kromě označení své firmy a propagace příslušné etapy Projektu Nové Košíře.

8. Nájemce bere na vědomí, že na části pozemku číslo parcelní 1161/1 se nachází hřiště. Pronajímatel a nájemce se zde výslovně dohodli, že pokud se podaří naplnit nájemci jeho investiční záměr pro tuto etapu, a to v souladu s urbanistickou studií Nové Košíře, je tento povinen v rámci nové výstavby vybudovat jako součást zamýšleného sportovního areálu nové hřiště. Způsob provozování tohoto zařízení a zajištění náhradního provozu na dobu nezbytně nutnou v době

výstavby se strany této smlouvy zavazují řešit neprodleně, a to dodatky této smlouvy, či v rámci územního a stavebního povolení .

## **Článek VI**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých pozemků a současně je však oprávněn kontrolovat, zda nájemce užívá pronajaté pozemky řádným způsobem a k dohodnutým účelům.
2. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci veškerou potřebnou součinnost, tak jak je uvedeno v článku V. bod 6. a 8 této smlouvy.
3. Pronajímatel neodpovídá za věci movitého nemovitého charakteru z vlastnictví nájemce umístěné na předmětu nájmu.

## **Článek VII**

### **Doba trvání smlouvy**

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 10 let, počínaje dnem podpisu této smlouvy.
2. Smluvní strany dále sjednaly možnost tuto smlouvu vypovědět ze strany nájemce v tříměsíční lhůtě a to z důvodů, že tomuto nebude umožněno uzavřít do doby 24 kalendářních měsíců od podpisu této nájemní smlouvy, nájemní smlouvy na pozemky, či jejich části, čísla parcelní 1168, 2020/2, nově oddělené části pozemků č.parc. 2020/1, které by dle investičního záměru nájemce měly tvořit s částí pozemků 1161/1 a 1167 jeden celek.  
V případě, že nebude možné sjednat nájemní smlouvy ke všem výše uvedeným pozemkům či jejich částem, zavazují se smluvní strany této smlouvy zahájit jednání směřující k novému možnému uspořádání pozemků pro danou etapu dle potřeb urbanistická studie Nové Košíře.
3. V případě ukončení nájmu a vrácení předmětu nájmu nebo jeho části pronajímateli je nájemce povinen odevzdat pozemky v provozuschopném stavu tj. ve stavu odpovídajícímu stavu před zahájením nájmu, zejména v případě vrácení částí pozemku, na které se nyní nachází školní hřiště. O vrácení pozemků nebo jejich částí bude vyhotoven protokol.
4. Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud se pronajatá nemovitost bez jeho zavinění stane nezpůsobilá ke smluvenému užívání - k investiční výstavbě a k činnostem s touto výstavbou souvisejícím v místě obvyklém.
5. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy, nezaplatí-li nájemce sjednané nájemné ani ve lhůtě dvou měsíců od dohodnuté lhůty splatnosti .
6. Tato nájemní smlouva končí uplynutím doby na kterou byla sjednána, vypoví tak, jak je výše uvedeno nebo dohodou stran. Strany této smlouvy dále ujednaly, že tato nájemní smlouva končí ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do KN na pozemky či jejich nově oddělené části potřebné pro výstavbu etapy III A projektu Nové Košíře. Kupní smlouvu na předmětné pozemky jako celek je však strana označená touto smlouvou jako nájemce oprávněna uzavřít až ve lhůtě do 120 kalendářních dnů od právní moci stavebního povolení .

## **Článek VIII**

### **Ustanovení závěrečná**

1. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v evidenci smluv vedené ÚMČ Praha 5, která bude veřejně přístupná a bude obsahovat údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy a číselné označení této smlouvy datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že tyto skutečnosti nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu §17, obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
2. Vztahy mezi smluvními stranami, neupravené touto smlouvou, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
3. Jakékoliv změny či dodatky k této smlouvě jsou možné pouze písemnou dohodou, podepsanou oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
4. Smlouva se vyhotovuje v sedmi stejnopisech, z nichž nájemce obdrží dvě vyhotovení a pronajímatel pět vyhotovení .
5. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma stranami.

6. Účastníci této smlouvy se seznámili s jejím obsahem, který odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, což stvrzují svými podpisy.

V Praze dne 11. 07. 2007

V Praze dne 27. 2007



JUDr. Mířan Jančík, MBA  
starosta MČ Praha 5



Robert Sekera - jednatel  
RS Development s.r.o.