

# NÁJEMNÍ SMLOUVA S BUDOUCÍM ODKUPEM

č. 731/7/2017

uzavřená v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

## Statutární město Most

IČO: 00266094

DIČ: CZ00266094

sídlem: [redacted] 434 01 Most

zastoupeno: Mgr. Janem Paparegou, primátorem

bankovní spojení: [redacted]

VS: ....., KS: .....

(dále jen „pronajímatel“),

a

## Oblastní charita Most

IČO: 708 28 920

sídlem: [redacted] 434 01 Most

zastoupeno: Mgr. Evou Cenkovičovou, ředitelkou

(dále jen „nájemce“),

(společně dále jako „smluvní strany“)

uzavírají k níže uvedenému dni, měsíci a roku tuto

## nájemní smlouvu:

### I.

#### Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem mimo jiné následujících nemovitostí:

- pozemku parc. č. 4975/490

zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm Most na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Most II, obec Most.

2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci za účelem užívání

- pozemek parc. č. 4975/490 o výměře 1127 m<sup>2</sup>

Dotčená část pozemku je blíže specifikována zákresem na snímku (pozemkové mapy), který je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy.

3. Smluvní strany prohlašují, že předmětem nájmu (dále jen „předmět nájmu“ nebo „pozemek“) podle této smlouvy je pozemek označený v čl. I. odst. 2. této smlouvy.

4. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu, a to za účelem poskytování sociálních služeb včetně využívání parkovacích ploch. Dále pak za účelem investičního záměru s pozemkem – rekonstrukce parkoviště.

## II.

### Nájemné

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu za nájemné sjednané dle čl. II. odst. 2 této smlouvy nájemci k dočasnému užívání a nájemce předmět nájmu za smluvené nájemné přijímá do užívání.
2. Výše celkového ročního nájemného pozemku činí **21.195,- Kč** (slovy: dvacet jedna tisíc sto devadesát pět korun českých).
3. Nájemné je splatné ročně předem vždy na počátku splatného období, za nějž se platí, tj. do 31.1.
4. Nájemné za část roku 2018, tj. od nabytí účinnosti této smlouvy do 31. 12. 2018 činí poměrnou část sjednaného nájemného a je splatné do 30 kalendářních dnů od uzavření této smlouvy.
5. V případě změny nájemného během kalendářního roku bude alikvotní část nájemného (nedoplatek nebo přeplatek) doplacena či vrácena do 30 kalendářních dnů od nabytí účinnosti změny nájemného nebo do 30 kalendářních dnů od podpisu dodatku k této smlouvě, kterým bude uvedená změna nájemného provedena.
6. Veškeré platby nájemce se uskutečňují buď bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, nebo jiným doručením pronajímateli pokud toto jiné doručení právní předpisy umožňují. Sjednává se, že povinnost zaplatit peněžité závazek dle této smlouvy je splněna okamžikem, kdy bude příslušná částka připsána na účet věřitele nebo mu doručeno. Pronajímatel není povinen převzít částečné plnění.
7. V případě ukončení nájmu v průběhu roku bude případný přeplatek na nájmu vyúčtován a vrácen nájemci.
8. Jestliže úhrnný index spotřebitelských cen v kterémkoli kalendářním roce trvání této smlouvy vzroste za takový kalendářní rok nejméně o 2 %, nájemné se zvýší dle míry růstu tohoto indexu za takový kalendářní rok. Nová výše nájemného dle míry inflace bude vyměřena vždy od 1. dubna příslušného kalendářního roku. Pojem růst indexu spotřebitelských cen se rozumí tento pojem, tak jak je užit v ust. § 67 odst. 1 zák. č. 155/1995 Sb. Pro stanovení míry růstu tohoto indexu jsou rozhodující údaje Českého statistického úřadu. V případě vyjádření míry růstu uvedeného indexu s přesností setiny procenta a vyšší se údaje nižší než 0,05 % zaokrouhlují na celé desetiny procenta dolů, údaje od 0,05 % na celé desetiny procenta nahoru. Inflační navýšení bude připisováno, pokud jeho výše v jednotlivém případě dosáhne minimálně 100,- Kč včetně.

## III.

### Trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Tuto smlouvu lze ukončit:
  - a) dohodou,
  - b) výpovědí,
  - c) odstoupením pronajímatele z důvodů uvedených v čl. III. odst. 4 a 5. této smlouvy.

3. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně. Pokud pronajímatel vypoví smlouvu pro porušení povinností nájemce, je výpovědní lhůta jednoměsíční a počíná rovněž běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.

4. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě prodlení nájemce s plněním kteréhokoliv peněžitého závazku vyplývajícího z této smlouvy přesahujícího 60 kalendářních dnů, pokud nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou (především jeho účelem), nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele nebo pokud nájemce hrubě porušuje závazky ze smlouvy. Odstoupení od smlouvy musí být písemné a nabývá účinnosti dnem doručení nájemci.

5. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že nedojde ze strany nájemce ke splnění povinností vyplývajících z čl. VI této smlouvy, tj. především nájemce neposkytne potřebnou součinnost s uzavřením kupní smlouvy specifikované v čl. VI této smlouvy, a to nejpozději do 31. 12. 2022. Odstoupení od smlouvy musí být písemné a nabývá účinnosti dnem doručení nájemci.

#### IV.

##### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Předmět nájmu smí být užíván pouze k účelu uvedenému ve smlouvě.

2. Předmět nájmu smí užívat pouze nájemce a pouze k účelu schválenému RmM, který je vyjádřen v této smlouvě. Nájemce není oprávněn předmět nájmu zastavit nebo jinak zatížit, a to ani z části. Nájemce je oprávněn předmět nájmu dát do podnájmu s předchozím písemným souhlasem Rady města Mostu.

3. Nájemce se zavazuje provádět údržbu včetně úklidu předmětu nájmu, odstraňovat veškeré závady a poškození, které by byly na předmětu nájmu způsobeny na vlastní náklady.

4. Smluvní strany sjednávají, že po skončení nájemního vztahu nebude nájemce požadovat ani náhradu nákladů spojených se změnou pronajaté věci ani protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota pronajaté věci.

5. Nájemce prohlašuje, že se s předmětem nájmu před podpisem smlouvy seznámil, a že je mu znám jeho stav.

6. Nájemce se dále zavazuje respektovat podmínky stanovené usnesením Zastupitelstva města Mostu č. ZmM/1089/21/2017 ze dne 23. 11. 2017, s nimiž se seznámil, a které tvoří přílohu č. 2 k této smlouvě.

7. Předání pozemku nájemci proběhne za účasti zástupce pronajímatele a za účasti nájemce nebo jeho pověřeného zástupce. V rámci tohoto předání bude provedena prohlídka pozemků a následně se sepiše Předávací protokol o předání/převzetí předmětu nájmu. Pronajímatel předá předmět nájmu obvykle do 20 kalendářních dnů ode dne uzavření smlouvy, není-li smluvními stranami dohodnuto jinak.

8. V případě ukončení této nájemní smlouvy je nájemce povinen pozemek uvést do původního stavu s přihlédnutím k provedeným úpravám v rámci investičního záměru s pozemkem – rekonstrukce parkoviště.

9. Nejpozději ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen pronajímateli předat, nebude-li písemně dohodnuto jinak, pozemek řádně vyklizený. Nepředá-li nájemce pronajímateli pozemek včas, je pronajímatel oprávněn na pozemek vstoupit bez přítomnosti nájemce a pozemek na náklady nájemce vyklidit (včetně nákladů přepravních), a to taktéž bez jeho přítomnosti. Věci nájemce budou uskladněny a nájemce je povinen zaplatit pronajímateli skladné v obvyklé výši. Pokud budou věci nájemce uskladněny dodavatelským způsobem, je nájemce povinen nahradit pronajímateli náklady s tím vzniklé. Nepřevezme-li nájemce své věci do šesti měsíců od ukončení nájmu, je pronajímatel oprávněn věci prodat a částku představující jejich kupní cenu po započtení svých pohledávek zaslat nájemci bez zbytečného odkladu. Vráti-li se taktó zaslaná částka jako nedoručitelná zpět, je pronajímatel oprávněn ponechat si ve svém vlastnictví celou částku představující kupní cenu za prodané věci.

10. Nájemce byl pronajímatelem výslovně upozorněn na skutečnost, že předmětem nájmu mohou vést inženýrské sítě, jejichž průběh nemusí být přesně znám, a zavazují se do těchto nezasahovat.

11. Nájemce se zavazuje řádně pečovat o zeleň na pronajatém pozemku, a to způsobem stanoveným interním dokumentem Rady města Mostu „Pravidla pro nájem, pacht a výpůjčku pozemků statutárního města Mostu“ se kterým byl nájemce seznámen. Dále se nájemce zavazuje respektovat vzrostlé stromy na pozemku a do těchto vzrostlých stromů nebude bez souhlasu pronajímatele zasahovat.

## V.

### Smluvní sankce

1. Poruší-li nájemce své povinnosti převzaté podle této smlouvy, zejména pak čl. IV, a nenapraví-li závadný stav k výzvě pronajímatele v přiměřené době ne delší 5 dnů, má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní lhůty. Výpověď dle tohoto článku je účinná doručením.

2. Pro případ prodlení nájemce se splněním povinnosti vyklidit Předmět nájmu na své náklady se sjednává, že pronajímatel má právo požadovat smluvní pokutu ve výši 5 Kč/m<sup>2</sup> za každý započatý měsíc prodlení.

3. Pro případ porušení povinnosti nájemce neumožnit užívání Předmětu nájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele se sjednává, že pronajímatel má právo požadovat smluvní pokutu ve výši 100 Kč/m<sup>2</sup> za každé porušení takové povinnosti nájemcem.

4. Pro případ porušení povinnosti nájemce nezastavit nebo jinak nezatížit Předmět nájmu bez souhlasu pronajímatele se sjednává, že pronajímatel má právo požadovat smluvní pokutu ve výši 500 Kč/m<sup>2</sup> za každé porušení takové povinnosti nájemcem.

5. Pro případ porušení povinnosti nájemce užívat Předmět nájmu jen k účelu sjednanému ve smlouvě se sjednává, že pronajímatel má právo požadovat smluvní pokutu ve výši 100 Kč/m<sup>2</sup> za každé porušení takové povinnosti nájemcem.

6. Pro případ porušení povinnosti nájemce udržovat pozemek v řádném stavu nebo pravidelně odstraňovat biologické i nebiologické znečištění nebo pečovat o zeleň v rozsahu a způsobem stanoveným interním dokumentem Rady města Mostu „Pravidla pro nájem, pacht a výpůjčku pozemků statutárního města Mostu“, se sjednává právo pronajímatele požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000,-- Kč, a to za každé porušení kterékoli z povinností nájemce.

7. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo domáhat se úplné náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, včetně náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčena povinnost splnit smluvní pokutou zajištěnou povinnost nebo odstranit závadný stav. Smluvní pokutu lze požadovat bez ohledu na zavinění. Jednotlivé smluvní pokuty obstojí vedle sebe, lze je ukládat i opětovně. Odstoupení od smlouvy se nedotýká nároku na zaplacení smluvní pokuty ve výši vzniklé do nabytí účinnosti odstoupení.

8. Smluvní pokuty jsou splatné na základě výzvy pronajímatele doručené nájemci do termínu uvedeného ve výzvě s tím, že lhůta pro úhradu je stanovena maximálně v délce do 60 (šedesáti) kalendářních dnů ode dne doručení výzvy.

## VI.

### Ujednání o uzavření budoucí kupní smlouvy

1. Smluvní strany se zavazují uzavřít ve lhůtě uvedené v odstavci 7 čl. VI této smlouvy Smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitosti (kupní smlouvu) jejímž předmětem bude prodej pozemku parc. č. 4975/490 o výměře 1127 m<sup>2</sup> zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm Most na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Most II, obec Most (dále jen „předmět koupě“)

2. Budoucí prodávající, kterým je Statutární město Most, IČO: 002 66 094 se v budoucí kupní smlouvě zavazuje převést předmět koupě na budoucího kupujícího, kterým bude Oblastní charita Most, IČO: 708 28 920, přičemž kupující se zavazuje předmět koupě převzít do svého vlastnictví a za předmět koupě uhradit smlouvenou kupní cenu.

3. Kupní cena za předmět koupě bude dle dohody smluvních stran stanovena tak, že kupní cena pozemku, komunikace (chodníků), oplocení a trvalých porostů bude určena jako cena obvyklá dle znaleckého posudku vyhotoveného ne více jak šest měsíců před uzavřením kupní smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že cena parkoviště zrekonstruovaného na náklady budoucího kupujícího v rámci investičního záměru se určuje ve výši 43.836,- Kč.

Celková cena, za kterou bude předmět koupě prodán tak tvoří součet ceny zjištěné na základě budoucího znaleckého posudku a ceny parkoviště ve výši 43.836,- Kč.

4. Oblastní charita Most (budoucí kupující) se zavazuje písemně vyzvat Statutární město Most (budoucího prodávajícího) ve lhůtě uvedené v odstavci 7 tohoto článku k uzavření Smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti (kupní smlouvy).

5. Budoucí prodávající je po písemné výzvě budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy povinen v přiměřené době vypracovat předmětnou Smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitosti (kupní smlouvu) včetně příslušného návrhu na vklad do katastru nemovitostí, který se k této kupní smlouvě váže.

6. Budoucí prodávající předmětnou Smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitosti (kupní smlouvu) zpracuje podle níže uvedených kritérií:

- dle platných právních předpisů, zejména dle zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění,
- v souladu s podmínkami dohodnutými (zakotvenými) smluvními stranami v čl. VI této Nájemní smlouvy,

- dle aktuálních interních předpisů Statutárního města Mostu, zejména dle aktuálního interního dokumentu „Pravidla pro prodej pozemků Statutárního města Mostu“

7. Oblastní charita Most jako budoucí kupující se zavazuje vyzvat Statutární město Most jako budoucího prodávajícího k uzavření předmětné Smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti (kupní smlouvy) nejpozději do 31. 12. 2022, a to za podmínek uvedených v čl. VI této Nájemní smlouvy.

8. Pokud budoucí kupující nevyzve budoucího prodávajícího ve lhůtě do 31. 12. 2022 k uzavření kupní smlouvy specifikované v tomto článku Nájemní smlouvy, tak budoucí prodávající není po tomto datu (po 31. 12. 2022) povinen s budoucím oprávněným předmětnou Smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitosti (nájemní smlouvu) uzavřít. V takovém případě tedy ustanovení čl. VI této Nájemní smlouvy pozbývá vůči smluvním stranám závaznosti (platnosti).

## VII.

### Závěrečná ustanovení

1. Sjednává se, že smluvní strany považují povinnost doručit písemnost do vlastních rukou za splněnou i v případě, že adresát zásilku, odeslanou na jeho v této smlouvě uvedenou či naposledy písemně oznámenou adresu pro doručování, odmítne převzít, její doručení zmaří nebo si ji v odběrní lhůtě nevyzvedne, a to desátým dnem ode dne vypravení písemnosti.

2. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby smlouva byla vedena v evidenci smluv vedené statutárním městem Most, která bude přístupná dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího uzavření. Údaji o smluvních stranách se u fyzických osob rozumí zejména údaj o jménu, příjmení, datu narození a místě trvalého pobytu.

3. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich zpřístupnění ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb. a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

4. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného. Smluvní strany sjednávají, že veškeré spory z této smlouvy budou řešit primárně dohodou.

5. Nestanoví-li tato smlouva jinak, řídí se práva a povinnosti obou smluvních stran zejména zák. č. 89/2012 Sb., Občanským zákoníkem, v platném znění, a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

6. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden stejnopis obdrží pronajímatel a jeden stejnopis obdrží nájemce. Přílohy č. 1, č. 2 jsou její nedílnou součástí. Jakákoliv změna této smlouvy je neplatná, pokud nemá písemnou formu v podobě číslovaného dodatku.

7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

8. Smluvní strany po řádném přečtení této smlouvy a seznámení se s jejím obsahem prohlašují, že je jim znám její smysl a účel, že tato odpovídá projevu jejich vůle a že k ní přistupují svobodně a vážně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

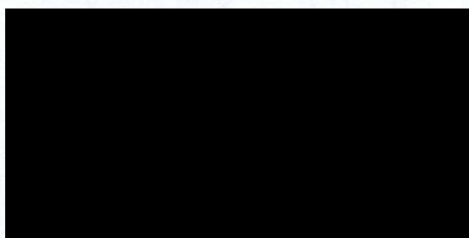
9. Tato smlouva se uzavírá na základě usnesení Zastupitelstva města Mostu č. ZmM/1089/21/2017 ze dne 23. 11. 2017. Usnesení je nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy.

10. Záměr uzavřít tuto smlouvu byl před projednáním v orgánech města zveřejněn v období od 20. 10. 2017 do 6. 11. 2017 dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb.

11. Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu v souladu s tímto zákonem uveřejní pronajímatel, a to nejpozději do 15 pracovních dnů od podpisu této smlouvy. V případě nesplnění tohoto ujednání může uveřejnit tuto smlouvu v registru nájemce.

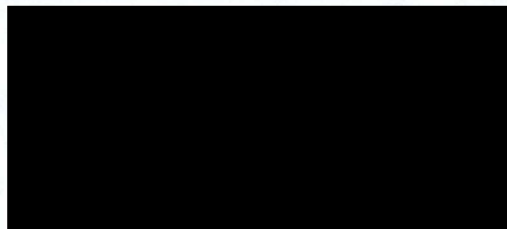
12. Po uveřejnění v registru smluv obdrží nájemce do datové schránky/e-mailem potvrzení od správce registru smluv. Potvrzení obsahuje metadata, je ve formátu .pdf, označeno uznávanou elektronickou značkou a opatřeno kvalifikovaným časovým razítkem. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nebude, kromě potvrzení o uveřejnění této smlouvy od správce registru smluv, nijak dále o této skutečnosti informován.

V Mostě dne: 26 -03- 2018



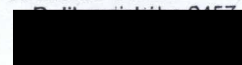
za statutární město Most  
Mgr. Jan Paparega, primátor města  
pronajímatel

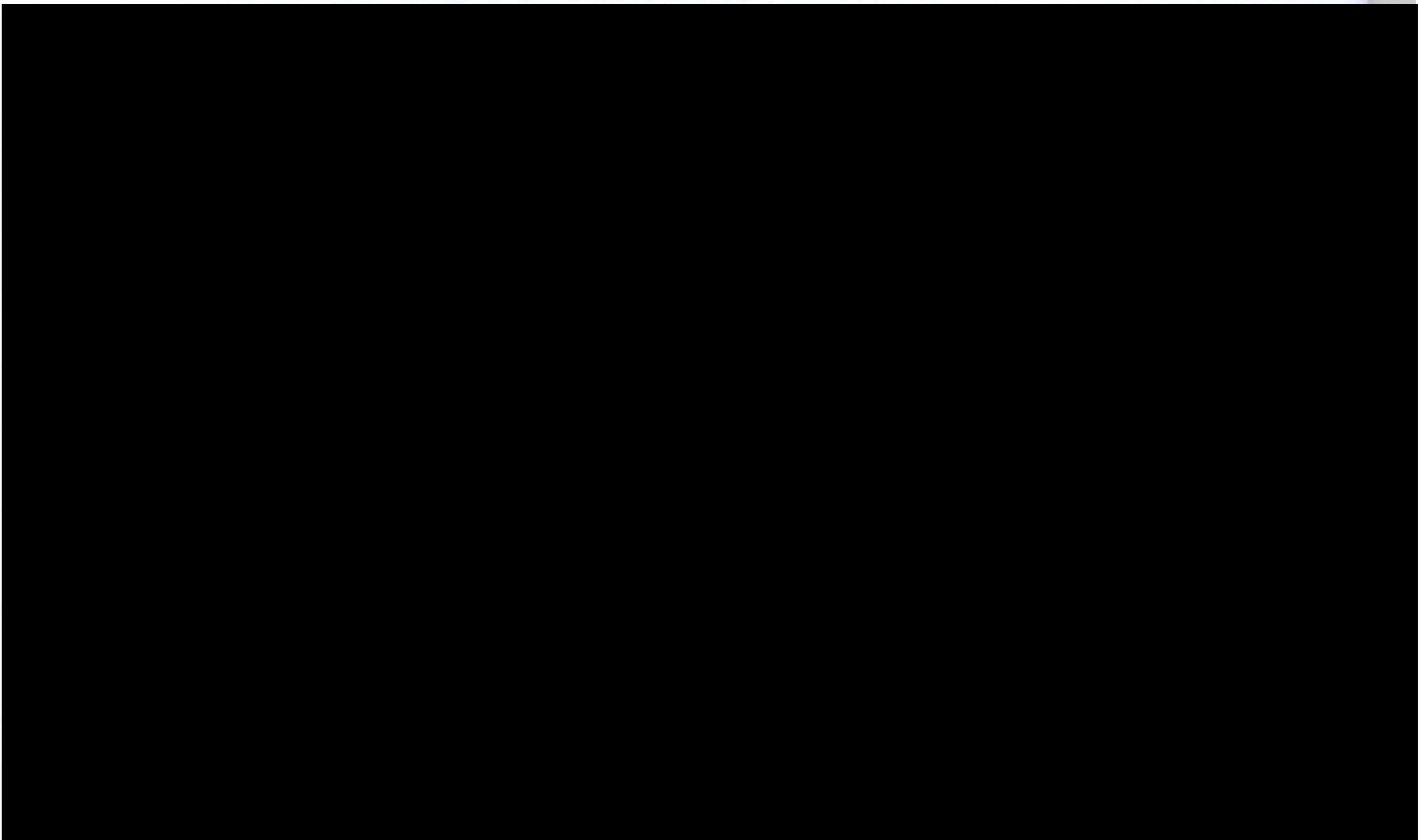
V Mostě dne: 26 -03- 2018



za Oblastní charitu Most  
Mgr. Eva Čenkovičová  
nájemce

OBLASTNÍ CHARITA MOST





Faint, illegible text, possibly bleed-through from the reverse side of the page.

Faint, illegible text, possibly bleed-through from the reverse side of the page.

Faint, illegible text, possibly bleed-through from the reverse side of the page.

Faint, illegible text, possibly bleed-through from the reverse side of the page.

Faint, illegible text, possibly bleed-through from the reverse side of the page.

Faint, illegible text, possibly bleed-through from the reverse side of the page.

87

18