

# SMLOUVA O NÁJMU GARÁŽOVÉHO STÁNÍ S UJEDNÁNÍM O BUDOUCÍ SMLOUVĚ KUPNÍ

## *Město Kadaň*

Sídlo městského úřadu: *Mírové nám. Čp. 1, 432 01 Kadaň*  
Zastoupené: *PaedDr. Jiřím Kulhánkem, starostou města*  
IČ: *00261912*  
(dále jako „pronajímatel a budoucí prodávající“)

a

*Bc. Nikola Halouzková, DiS. , [REDACTED]*

(dále jako „nájemce a budoucí kupující“)

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník uvedenou smlouvu o nájmu nebytového prostoru (garážového stání) a podle ustanovení § 1785 téhož zákona (dále jen „Zákon“) smlouvu o budoucí smlouvě kupní (dále jen „Smlouva“)

## Úvodní ustanovení ke Smlouvě

Pronajímatel a budoucí prodávající je vlastníkem objektu podzemních garáží nacházejícího se pod pozemky č. 1419/1 a 1420/1 v k.ú. Kadaň.

## Část A.

### Smlouva o nájmu garážového stání

#### I.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel a budoucí prodávající přenechává touto smlouvou do nájmu nájemci a budoucímu kupujícímu garážové stání č. B1 umístěné v objektu podzemních garáží pod pozemky č. 1419/1 a 1420/1 v ul. Dvořákova v Kadani.
2. K předání garážového stání dojde na základě této nájemní smlouvy protokolem o jeho předání a převzetí podepsaným oběma smluvními stranami (zajišťuje správce), ve kterém bude popsán jeho stav ke dni vzniku nájemního vztahu.

#### II.

#### Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu **určitou do 31.12.2026**. Nedojde-li ke skončení nájmu (výpovědí kterékoliv ze smluvních stran nebo dohodou) před uplynutím doby nájmu, bude po uplynutí doby nájmu převedeno vlastnické právo ke garážovému stání č. B1

formou spoluvlastnického podílu na objektu podzemních garáží pod pozemky p.č. 1419/1 a 1420/1 na nájemce v souladu s ujednáním o budoucí smlouvě kupní dle části B. této smlouvy.

2. Nájemce a budoucí kupující je oprávněn, s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a budoucího prodávajícího, přenechat v průběhu trvání doby nájmu garážové stání třetí osobě s tím, že výslovně souhlasí, že majetkoprávní vypořádání s třetí osobou (novým nájemcem a budoucím kupujícím) si zajistí sám formou uzavření smlouvy o převodu práv a povinností (tj. vypořádání částek určených na splacení kupní ceny za garážové stání). S třetí osobou poté pronajímatel a budoucí prodávající uzavře smlouvu o nájmu s ujednáním o budoucí smlouvě kupní. To platí i v případě, že třetí osobou bude rodinný příslušník nájemce. V případě přechodu práv a závazků na zákonné/ho dědice se souhlas pronajímatele a budoucího prodávajícího nevyžaduje.

### III. Nájemné

1. Nájemné za garážové stání č. B1 se sjednává v souladu s usneseními rady města Kadaně č. 1099/2016 ze dne 15.12.2016 **ve výši 350,- Kč (slovy: tři sta padesát korun) měsíčně**. Nájemné bude nájemce a budoucí kupující platit na účet města dle „rozpisu plateb“. Nájemné je splatné vždy **do posledního dne příslušného kalendářního měsíce**. Pro účely této smlouvy se za splnění této povinnosti považuje den, kdy příslušná částka nájemného byla připsána na účet pronajímatele a budoucího prodávajícího. V případě prodlení s úhradou nájemného má pronajímatel a budoucí prodávající právo na úroky z prodlení stanovené zvláštním právním předpisem.
2. Vedle nájemného je nájemce a budoucí kupující povinen hradit náklady na služby související s předmětem nájmu a to:
  - osvětlení společných částí objektu podzemních garáží,

Cena této služby není zahrnuta do nájemného a bude sjednána dle platných právních předpisů. Platbu za tuto službu bude nájemce a budoucí kupující hradit formou měsíčních záloh současně s nájemným dle odst.1. tohoto ustanovení.

3. Skutečné výše nákladů a uhrazené zálohy za jednotlivé služby budou správcem vyúčtovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Pokud nájemce a budoucí kupující bude v prodlení s úhradou nákladů za služby je povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.
4. Nájemce a budoucí kupující podpisem této smlouvy bere na vědomí, že pronajímatel a budoucí prodávající je oprávněn v průběhu kalendářního roku změnit výši jednotlivých záloh na služby uvedené v odstavci 2. tohoto ustanovení a to zejména v souvislosti se změnami cen provedenými dodavateli uvedených služeb nebo s ohledem na výsledky vyúčtování za předchozí období.

#### IV.

#### Práva a povinnosti vyplývající z nájmu garážového stání

1. Pronajímatel a budoucí prodávající je zejména:
  - a) **povinen** udržovat po dobu nájmu objekt podzemních garáží ve stavu způsobilém k užívání, není-li touto smlouvou dohodnuto jinak,
  - b) **povinen** umožnit nájemci a budoucímu kupujícímu nahlížet do vyúčtování nákladů za poskytnuté služby vč. faktur a jiných dokladů vyhotovených dodavateli služeb nebo mu umožnit pořízení kopií těchto dokladů,
  - c) **oprávněn** ke vstupu do objektu podzemních garáží za účelem provedení případných oprav, odečtů měřidel a kontroly dodržování povinností nájemce a budoucího kupujícího uvedené v této smlouvě.
  
2. Nájemce a budoucí kupující je zejména:
  - a) **povinen** po dobu trvání nájemní smlouvy provádět a hradit veškeré opravy a údržbu předmětu nájmu.
  - b) **povinen** odstranit na své náklady závady a poškození, které jak na vlastním garážovém stání, tak v objektu podzemních garáží způsobil nebo je způsobilý osoby, kterým umožnil do objektu přístup.
  - c) **povinen** pojistit věci, které bude mít uloženy v garážovém stání. Za případné škody vzniklé nájemci a budoucímu kupujícímu, které nebyly kryty pojistnou smlouvou, nenese pronajímatel a budoucí prodávající odpovědnost. Objekt, ve kterém se garážové stání č. B1 nachází je pojištěn pronajímatelem a budoucím prodávajícím,
  - d) **povinen** při výkonu svých práv dbát na to, aby v objektu podzemních garáží byly vytvořeny podmínky zajišťující ostatním uživatelům garážových stání nerušený výkon jejich práv,
  - e) **povinen** v pronajatém garážovém stání neskladovat žádné věci či materiály, které by mohly způsobit vznik požáru či jiné nehody (např. skladování PHM, hořlavých materiálů apod.).
  - f) **povinen** v případě ukončení nájmu před uplynutím doby, na kterou byl sjednán, předat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal.

#### V.

#### Skončení nájmu

Pro skončení nájmu se použijí příslušná ustanovení § 2225 a násl. Zákona.

#### VI.

#### Závěrečná ustanovení smlouvy o nájmu garážového stání

1. Výše uvedená smlouva o nájmu bytu nabývá účinnosti dnem **01. 07. 2018**.
2. Záměr pronájmu garážového stání byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Kadaň v době od 30.4.2018 do 16.5.2018.
3. Pronájem předmětu nájmu byl schválen usnesením rady města Kadaně č. 425/2018 ze dne 17.5.2018.

4. Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající ustanoveními § 2201 a násl. Zákona.

## **Část B.**

### **Smlouva o budoucí smlouvě kupní**

#### **I.**

##### **Předmět smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy je závazek Smluvních stran uzavřít za podmínek této smlouvy smlouvu kupní, jejímž předmětem bude:
  - prodej garážového stání č. B1 formou prodeje spoluvlastnického podílu na objektu podzemních garáží umístěných pod pozemky č. 1419/1 a 1420/1 v k.ú. Kadaň ve výši odpovídající podílu plochy garážového stání k celkové ploše podzemních garáží.
2. Pozemky č. 1419/1 a 1420/1 jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1 pro obec Kadaň a k.ú. Kadaň, vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov.

#### **II.**

##### **Lhůta pro uzavření kupní smlouvy**

1. Pronajímatel a budoucí prodávající vyzve nájemce a budoucího kupujícího nejpozději 15 dnů před skončením doby nájmu uvedené v části A, čl. II. odst. 1 k uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem bude spoluvlastnický podíl dle části B. čl. I. odst.1. této smlouvy. Součástí výzvy bude návrh kupní smlouvy obsahující ujednání v souladu s touto smlouvou.
2. Nájemce a budoucí kupující je povinen uzavřít kupní smlouvu nejpozději do 30 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele a budoucího prodávajícího. Pokud nájemce a budoucí kupující tuto povinnost nesplní, může pronajímatel a budoucí prodávající požadovat, aby obsah budoucí smlouvy určil soud.

#### **III.**

##### **Kupní cena**

1. Kupní cena předmětu této smlouvy byla stanovena ve výši **90.720,- Kč (slovy: devadesát tisíc sedm set dvacet korun)**.
2. Kupní cenu uvedenou v předchozím odstavci bude nájemcem a budoucím kupujícím uhrazena formou **102 pravidelných měsíčních splátek, každé ve výši 756,- Kč (slovy: sedm set padesát šest korun) měsíčně**, počínaje dnem nabytí účinnosti této smlouvy až do skončení doby nájmu uvedené v čl. II. části A. této smlouvy. Součástí každé splátky bude i nájemné uvedené v čl. III. odst.1. části A. této smlouvy. Splatnost těchto splátek je shodná se splatností nájemného uvedené v čl. III. odst.1 části A. této smlouvy.

Část kupní ceny ve výši **13.608,- Kč** byla uhrazena do 30.6.2018 první budoucí kupující (smlouva č. 13891/16). Zbývá uhradit částku ve výši : 77.112,- Kč.

3. V případě prodlení s placením pravidelných měsíčních splátek uvedených v odst.2 tohoto článku po dobu delší než 30 dnů, má pronajímatel a budoucí prodávající právo účtovat nájemci a budoucímu kupujícímu úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení a následně od této smlouvy odstoupit.

#### **IV.**

##### **Ostatní ujednání k budoucí kupní smlouvě**

1. Smluvními stranami bylo dohodnuto, že návrh na vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, předloží pronajímatel a budoucí prodávající. Správní poplatky s tím spojené uhradí nájemce a budoucí kupující.
2. Smluvními stranami bylo dohodnuto, že platbu příslušné daně související s převodem nemovitostí uvedených v této smlouvě uhradí nájemce a budoucí kupující ve výši stanovené zvláštním právním předpisem platným v době uzavření kupní smlouvy.
3. Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající ustanovením § 1785 a násl. Zákona.

#### **V.**

##### **Závěrečná ustanovení smlouvy o budoucí kupní smlouvě**

1. Výše uvedená smlouva o budoucí kupní smlouvě nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem 01.07.2018.
2. Budoucí prodej byl řádně zveřejněn na úřední desce města po dobu 15 dnů (od 30.4.2018 do 16.5.2018) na základě usnesení rady města č. 331/2018 ze dne 26.4.2018.
3. Budoucí koupě byla schválena usnesením zastupitelstva města Kadaně č. 89/2018 ze dne 21.6.2018.
4. Tato smlouva bude zveřejněna městem v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.

##### **Závěrečná ustanovení ke Smlouvě**

1. Tato Smlouva může být měněna pouze dohodou smluvních stran a to ve formě písemných dodatků k jejím jednotlivým částem.

2. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, každý má platnost originálu, z nichž čtyři vyhotovení obdrží pronajímatel a budoucí prodávající a jedno vyhotovení obdrží nájemce a budoucí kupující.
3. Obě smluvní strany podpisem této Smlouvy stvrzují, že si ji před jejím podpisem přečetli, jejímu obsahu rozumí a prohlašují, že ji uzavírají po vzájemné dohodě na základě pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek.
4. Pronajímatel a budoucí prodávající před podpisem této smlouvy předal nájemci a budoucímu kupujícímu „rozpis plateb“, jehož převzetí nájemce a budoucí kupující podpisem této smlouvy potvrzuje.

V Kadani dne: 25.6.2018

Za pronajímatele a budoucího prodávajícího:

Za nájemce a budoucí kupující:

.....  
PaedDr. Jiří K u l h á n e k  
starosta města  
v zastoupení Mgr. Jan L o s e n i c k ý  
místostarosta

.....  
Bc. Nikola Halouzková, DiS