

SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU/Ů

uzavřená podle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb.,
občanského zákoníku, v platném znění
a podle usnesení Rady městské části Praha 4 č. R /20 ze dne

I. Smluvní strany

městská část Praha 4

se sídlem Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4
zastoupená/zastoupená na základě plné moci ze dne

.....
IČ: 00063584
e-mail: posta@praha4.cz
ID DS: ergbrf7
(dále jen **pronajímatel**)

a

.....(název)
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,.....
zastoupená
se sídlem
IČ:
e-mail:
ID DS:
bank. spojení:
č. účtu:

nebo

titul, jméno, příjmení
r.č.
bytem
event. zastoupení (titul, jméno příjmení), r.č.....,bytem..... na
základě plné moci ze dne
e-mail:
ID DS :
č. účtu:

(dále jen **nájemce**)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu:

II. Úvodní ustanovení

2.1. Pronajímatel prohlašuje, že pozemek/pozemky (p.č.)..... zapsaný/é jako
(druh pozemku), *památkově chráněné území*, Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, katastrálním
pracovištěm Praha na LV pro k.ú..... a obec Praha (dále jen pozemek/pozemky) je/jsou ve
vlastnictví hl. města Prahy a byl/byly svěřen/y městské části Praha 4.
Pronajímatel prohlašuje, že při nakládání se svěřeným majetkem vykonává všechna práva a povinnosti vlastníka
a rozhoduje, s výjimkou § 18 vyhl. č. 55/2000 Sb. HMP (Statut HMP), o všech majetkoprávních úkonech
v plném rozsahu.

2.2. Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronajmout v čl. II., odst. 2.1. této smlouvy uvedený/é
pozemek/pozemky byl zveřejněn pod poř. č..... od do na úřední desce

pronajímatele a zveřejněn byl též elektronicky tak, jak ukládá ust. § 36 odst. 1 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění.

2.3. Pronajímatel prohlašuje, že žádná jiná osoba nemá k pozemku takové právo, které by rušilo nájemce v užívání pozemku/ů, s výjimkou věcného břemene ve prospěch spočívajícího v oprávnění zřídit a provozovat v pozemku ... zařízení. (Pozn.- text kurzívou se užije jen u pozemků nezastavěných stavbou a zatížených věcným břemenem podle energetického zákona).

III. Předmět nájmu

3.1. Předmětem nájmu je pozemek/mky /část pozemku/ů p. č. k. ú. o výměře m² se všemi součástmi a příslušenstvím.

Pozemek je zastavěn budovou, objektem k bydlení, č.p. k. ú., jejímž vlastníkem je nájemce.

nebo

Pozemek je zastavěn budovou, objektem k bydlení, č.p. k.ú....., jenž je rozčleněn na jednotky ve vlastnictví jednotlivých nájemců, jimž se pozemek/ky /část pozemku/ů / pronajímatelem pronajímá.

3.2. Specifikace předmětu nájmu je uvedena v kopii snímku z katastrální mapy, který tvoří nedílnou přílohu této smlouvy.

3.3. *O předání pozemku bude smluvními stranami pořízen písemný protokol, podepsaný zástupci smluvních stran, který se stane nedílnou přílohou této smlouvy. Předání se uskuteční v čase určeném pronajímatelem přímo na pozemku. Pronajímatel není povinen vyčkat na příchod nájemce více než půl hodinu po určeném čase předání pozemku. Neposkytne-li nájemce pronajímateli potřebnou součinnost k předání pozemku, má se za to, že pozemek byl předán toho dne, kdy mělo k předání dojít, a nájemce má povinnost platit nájemné, přestože pozemek/y nepřevzal.*

(Poznámka - Odst. 3.3. se užije pro pozemky nezastavěné stavbou.)

IV. Účel nájmu

4.1. Nájemce bude užívat pozemek v souladu s druhem a způsobem využití pozemku jako (zastavěnou plochu objektem bydlení č. p., zahradu apod.)

4.2. *Nájemce měl možnost prohlédnout si před uzavřením smlouvy pozemek a této možnosti využil. Nájemce přejímá pozemek se všemi součástmi a příslušenstvím do užívání ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a prohlašuje, že je mu jeho stav z podrobné prohlídky dobře znám. Z tohoto důvodu neuplatňuje vůči pronajímateli žádné nároky.*

Pozemek se všemi součástmi a příslušenstvím je ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání. Nájemce měl možnost si před uzavřením smlouvy pozemek prohlédnout a této možnosti nevyužil. Nájemce nemůže namítat nezpůsobilost pozemku ke smluvenému účelu užívání.

Nájemce přejímá pozemek se všemi součástmi a příslušenstvím do nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a prohlašuje, že je mu jeho stav dobře znám. Z tohoto důvodu neuplatňuje vůči pronajímateli žádné nároky.

(Pozn. – Tato varianta oddělená přerušovanou čarou se užije pro pozemek zastavěný stavbou.)

4.3. Nezpůsobilost pozemku k dohodnutému účelu užívání může mít původ jen ve vadě samotného pozemku, není-li přenechán pronajímatelem ve stavu schopném užívání, nikoliv v dočasné stavbě umístované nájemcem na pozemku. Součástí plnění pronajímatele – přenechat nájemci pozemek k dočasnému užívání – není obstarání úředního povolení k naplnění účelu nájmu a je na nájemci, zda účel nájmu naplní. Pozemek není nezpůsobilý ke smluvenému účelu užívání jenom proto, že k účelu nájmu je případně potřeba úřední povolení a nájemce si o toto povolení nepožádal, nebylo mu vydáno nebo mu bylo vydané povolení odňato. Nájemce prohlašuje, že si před uzavřením smlouvy prověřil právní dovolenost dohodnutého účelu nájmu u příslušných správních úřadů.

(Pozn.- Užije se jen u pozemků nezastavěných stavbou.)

4.4. Jakékoli změny, úpravy pozemku nebo stavby na pozemku je nájemce oprávněn provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Úhrada nákladů s tím spojených nájemci nepřísluší. *Nájemce je povinen postavit na pozemku pouze takovou dočasnou stavbu, jejíž druh a dispoziční uspořádání mu písemně schválí pronajímatel. Uzavřením nájemní smlouvy nedává pronajímatel nájemci předem souhlas s jakoukoliv stavbou na pozemku.*

(Pozn.- Text kurzívou se užije, je-li účelem nájmu umístění stavby.)

V. Doba nájmu

5.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu *neurčitou* od

určitou od..... do

5.2. Smluvní vztah zaniká

a) výpovědí

b) dohodou smluvních stran

c) *uplynutím doby nájmu (pouze v případě smlouvy na dobu určitou)*

d) odstoupením od smlouvy (příčemž nájem nezaniká od počátku)

5.3. Pronajímatel i nájemce mohou písemně vypovědět tento smluvní vztah bez uvedení důvodů. Nájem končí uplynutím výpovědní lhůty, která je *jednoměsíční* a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Strana, která nájem vypoví, neposkytne druhé straně odstupné.

5.4. Pro případ, že nájemce nedodrží účel nájmu nebo neplatí řádně nebo včas sjednané nájemné může pronajímatel tuto smlouvu vypovědět s pětidenní výpovědní lhůtou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Předchozí výzva a lhůta k nápravě není třeba.

5.5. Pro případ, že nájemce podnají má pronajatý pozemek nebo jeho část jinému bez souhlasu pronajímatele, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

5.6. Pro případ, že nájemce poruší jakoukoliv povinnost uvedenou v čl. IV., odst. 4.4. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

5.7. Bude-li nájemce déle než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

(Pozn.- Odstoupení se užije jen u pozemků nezastavěných stavbou.)

5.8. Smluvní strany vylučují obnovení nájmu, pokračuje-li nájemce v užívání pozemku po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k vyklizení a předání pozemku.

5.9. V případě, že nájemce nevyklidí pozemek, neodstraní stavby na něm jím zřízené a nepředá pozemek pronajímateli do 10 dnů ode dne skončení nájmu, sjednává se smluvní pokuta ve výši 500,-Kč za každý den prodlení se splněním těchto povinností počínaje 11. dnem ode dne skončení nájmu. Právo na náhradu škody zůstává tímto ujednáním nedotčeno.

(Pozn.- Užije se u pozemků nezastavěných stavbou.)

VI. Nájemné

6.1.

Var. 1.

Pronajímatel touto smlouvou pronají má nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši obvyklé v místě a čase.....Kč/m²/rok. Celková výměra pronajímaného/ných /části/ pozemku/ů jem².

Celkové nájemné tedy činíKč ročně.

Měsíční platby nájemného činí Kč.

Ke sjednanému nájemnému se neuplatňuje daň z přidané hodnoty.

Var. 2.

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši obvyklé v místě a čase.....Kč/m²/rok.. Celková výměra pronajímaného/ných /části/ pozemku/ů jem².

K sjednanému nájemnému se uplatňuje základní sazba daně z přidané hodnoty ve výši ... ~~20~~%.

Celkové roční nájemné činíKč bez DPH,Kč s DPH.

Měsíční platby nájemného činí Kč bez DPH,Kč s DPH.

Dojde-li ke změně sazby DPH, pronajímatel bez zbytečného odkladu nájemci písemně oznámí nově vypočítané platby nájemného včetně DPH. Nedoručí-li pronajímatel nájemci toto oznámení do dne účinnosti zákona měnícího sazbu DPH, povinnost nájemce platit nájemné včetně DPH dle nově platné sazby DPH tím není dotčena.

6.2. Nájemné je splatné na účet pronajímatele vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za nějž se platí, a to bezhotovostně na účet č.: _____ var. symbol: _____. Pokud doba nájmu nezapočala 1. den kalendářního měsíce, ale v jeho průběhu, nájemce platí nájemné v poměrné výši zaokrouhlené na celé koruny nahoru podle počtu dnů trvání doby nájmu v daném kalendářním měsíci. Zaplacením se rozumí připsání platby na účet.

Nájemci jsou členy název, sídlo, IČ (dále jen společenství vlastníků) a zavazují se platit nájemné společně a nerozdílně bankovním převodem z účtu společenství vlastníků č.na účet uvedený v odst. 6.2. této smlouvy. Nájemci se mezi sebou vyrovnají v poměru podle spoluvlastnických podílů na společných částech domu uvedeného v čl. III. odst. 3.1. této smlouvy

6.3. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle čl. 6.1. této smlouvy bude každoročně zvyšována vždy tehdy, pokud tak pronajímatel rozhodne, podle míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 31.3. kalendářního roku s účinností od 1.1. kalendářního roku a od tohoto oznámení je nájemce povinen platit toto valorizované nájemné. Valorizaci nájemného (rozdíl mezi dosavadním nájemným zaplaceným od 1.1. kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1.1. kalendářního roku) nájemce zaplatí spolu s platbou již valorizovaného nájemného. Takto stanovené (valorizované) nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.

6.4. Nezaplatí-li nájemce nájemné řádně a včas, má pronajímatel právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,5% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

6.5. Placením nájemného se nájemce nezproští povinnosti zaplatit místní poplatek za užívání veřejného prostranství, je-li užívání pozemku zatíženo tímto místním poplatkem, a stejně tak se naopak nájemce zaplacením místního poplatku za užívání veřejného prostranství nezproští povinnosti platit nájemné.
(Pozn.- Užije se jen u nezastavěných pozemků.)

6.6. Je-li nájemci znemožněno užívat předmět nájmu osobou oprávněnou z věcného břemene zřízeného podle zákona č. 458/2000 Sb., v pl. znění, (energetický zákon), poskytne pronajímatel nájemci slevu na nájemném podle rozsahu a doby bránících nájemci v užívání předmětu nájmu.
(Pozn.- Užije se jen u pozemků nezastavěných stavbou a zatížených věcným břemenem.)

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

7.1. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu.

7.2. Pronajímatel zajistí nájemci nerušené užívání předmětu nájmu bez zásahu třetích osob uplatňujících jiné právo k předmětu nájmu nebo požadujících vyklizení předmětu nájmu, vyjma případu uvedeného v čl. VI. odst. 6.6. této smlouvy.

7.3. Pronajímatel udržuje předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k užívání, ke kterému byla pronajata.

7.4. Nájemce zajistí, že se na pozemku nebude probíhat manipulace s takovými látkami, které by mohly znečistit půdu, vody nebo životní prostředí.

7.5. Nájemce je povinen odstranit na své náklady v přiměřené době veškeré škody jím způsobené, které vzniknou na předmětu nájmu.

7.6. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

7.7. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit. K tomuto účelu jsou pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba oprávněni vstoupit na pozemek spolu s nájemcem nebo jím pověřenou osobou.

(Pozn.- Užije se jen u pozemků nezastavěných stavbou.)

7.8. Nájemce bude zajišťovat na svůj náklad a svými prostředky úklid, běžnou údržbu a opravy včetně součástí a příslušenství. Nájemce bude dále svým nákladem a svými prostředky odstraňovat závady ve sjízdnosti komunikace a schůdnosti chodníku na pozemku, pokud tyto závady vznikly zejména znečištěním, náledím nebo sněhem. V případě porušení jakékoliv z těchto povinností nájemcem má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.

(Pozn.- Užije se jen u pozemků nezastavěných stavbou.)

7.9. Běžnou údržbou se rozumí zejména úklid odpadu, odstraňování plevelů, péče o trávnik, keře, živé ploty, stromy, záhony, pravidelné sekání trávy, řez keřů a živých plotů, prořez stromů, shrabání spadlého listí, nátěry plotu, zahradních staveb a zařízení.

(Pozn.- Užije se jen u pozemků nezastavěných stavbou.)

7.10. Nájemce je povinen vyklidit pozemek, odstranit stavby na něm nájemcem zřízené a předat pozemek do 10 dnů od skončení nájmu.

(Pozn.- Užije se jen u nezastavěných stavbou.)

VIII. Kauce

8.1. Nájemce je povinen před podpisem této smlouvy složit na účet pronajímatele č.....kauci ve výši ... Kč. Složená kauce nebude úročena. Náklady s vedením účtu nese pronajímatel. Doklad o složení kauce je přílohou této smlouvy.

8.2. Účelem kauce je zajištění úhrad pohledávek pronajímatele, které vzniknou zejména z titulu náhrady škody, zajištění úhrad pohledávek pronajímatele na nájemném, z titulu úhrady smluvní pokuty, bezdůvodného obohacení nebo náhradního plnění pronajímatele při odstranění závadného stavu způsobeného nájemcem.

8.3. Pro případ čerpání kauce pronajímatelem k účelům uvedeným v odst. 8.2. se nájemce zavazuje nejpozději do 3 měsíců od čerpání kauce složit pronajímateli odpovídající peněžitou částku až do výše původní kauce, jinak je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

8.4. Složená kauce se nepovažuje za zálohově zaplacené nájemné.

8.5. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu, nejpozději do 30 dnů po vyklizení pronajatého pozemku a jeho řádného předání pronajímateli, vyplatí nájemci kauci uvedenou v odst. 8.1., pokud nedojde k čerpání kauce z důvodů uvedených v odst. 8.2.

IX. Závěrečná ustanovení

9.1. Ve věcech touto smlouvou neupravených se použijí ustanovení občanského zákoníku v platném znění, jakož i příslušná ustanovení ostatních obecně závazných právních předpisů.

9.2. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě.

9.3. Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána a uzavřena podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle, což obě smluvní strany stvrzují svými podpisy.

9.4. Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména odstoupení od smlouvy či výpověď) se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil nebo přijetí písemnosti odmítl.

9.5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

9.6. Tato smlouva je vyhotovena vestejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři a nájemce.....

V Praze dne:

V Praze dne:

za pronajímatele:

(za) nájemce:

.....

.....

Poznámky pro zpracovatele:

Vzhledem k zákonnému ustanovení § 506 odst. 1 OZ, že stavba je součástí pozemku, lze tento vzor v případě pozemku zastavěného stavbou použít pouze v případech:

- a) trvalé cizí stavby na pozemku MČ P4 z doby před 1.1. 2014 (§ 3055 odst. 1 OZ),,*
- b) trvalé cizí stavby na pozemku MČ P4 po 31.12. 2013, jež byla umístěna na základě práva z doby před 1.1.2014 (§ 3055 odst. 2 OZ), např. nahrazení stávajícího znění nájemní smlouvy z doby před 1.1. 2014 novým zněním nájemní smlouvy,*
- c) dočasné cizí stavby na pozemku MČ P4 (§ 506 odst. 1 OZ).*