

Mgr. Miroslava Jelínková, advokátka
Advokátní kancelář, Praha 1, Týnská 21
Tel./fax/záznam.: 222 316 991
E-mail: akjelinkova@seznam.cz

SVJ domu Mezi Školami 2476-2481

Mezi Školami 2480
158 00 P r a h a 5
Doporučeně !

V Praze 18.9.2014

Věc : Alena Schmidtová a Marta Hildebrandtová
návrh smlouvy o nájmu pozemků v k.ú.Stodůlky

V plné moci pí Marty Hildenbrandtové a Aleny Schmidtové, podílových spolumajitelů pozemků parc.č. 2780/11, 2780/211, 2780/212, 2780/213, 2780/214, 2780/215, 2780/216, 2780/195, 2780/196, zapsaných na LV č. 1702 pro k.ú. Stodůlky, které jsou zastavěny domy č.p.2476, 2477, 2478, 2479, 2480 a 2481 za účelem zajištění vztahu mezi vlastníky bytových jednotek a vlastníků pozemků do doby než dojde k případnému uzavření kupní smlouvy , předkládám návrh smlouvy o nájmu předmětných zastavěných pozemků.

Předkládám návrh smlouvy o nájmu pozemků, který je zpracován v souladu s novou právní úpravou a s ohledem na platnou cenovou mapu hl.m.Prahy , a žádám o její projednání v souladu se stanovami SVJ domu Mezi Školami 2476-2481 a podání zprávy k mým rukám.

S pozdravem


Mgr. Miroslava Jelínková
advokátka

příl.: návrh smlouvy o nájmu pozemků

S m l o u v a **o nájmu pozemků**

**uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,
občanského zákoníku, v platném znění**

I. Smluvní strany

Alena S c h m i d t o v á

bytem Brdičkova 1919/5, 155 00 Praha 5 – Stodůlky

bankovní spojení : Česká spořitelna a.s., číslo účtu: 302644143/0800

jako spoluvlastnice id.1/2 dále uvedených pozemků

a

Marta H i l d e b r a n d t o v á

bytem Pod Vikem, 150 00 Praha 5 – Stodůlky

bankovní spojení : Raiffeisenbank,a.s., číslo účtu: 2606632001/5500

jako spoluvlastnice id.1/2 dále uvedených pozemků

(dále jen pronajimatel)

a

Společenství vlastníků jednotek domu Mezi Školami 2476-2481

zast. předsedou Ing. Zdeňkem Tvrdíkem

místopředsedou Ing. Jiřím Švorcem

IČ: 71212647

se sídlem Mezi Školami 2480, 158 00 Praha 5

bankovní spojení :, číslo účtu :

zapsané u Městského soudu v Praze v oddíle S vložka 4865

(dále jen nájemce)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku, tuto

nájemní smlouvu :

II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výhradním vlastníkem pozemků p.č. 2780/11, 2780/211, 2780/212, 2780/213, 2780/214, 2780/215, 2780/216, 2780/195, 2780/196, zapsané jako zastavěná plocha a nádvoří Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, katastrálním pracovištěm Praha, LV 1702 pro k.ú. Stodůlky a obec Praha (dále jen pozemky).
2. Nájemce prohlašuje, že je statutárním zástupcem právnické osoby – Společenství vlastníků jednotek domu Mezi Školami 2476-2481 a je oprávněn tuto smlouvu o nájmu uzavřít.

III. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou pozemky, uvedené v čl. I. v této specifikaci :

p.č. 2780/11	o výměře 396 m ²
p.č. 2780/211	o výměře 249 m ²
p.č. 2780/212	o výměře 221 m ²
p.č. 2780/213	o výměře 147 m ²
p.č. 2780/214	o výměře 53 m ²
p.č. 2780/215	o výměře 9 m ²
p.č. 2780/216	o výměře 104 m ²
p.č. 2780/196	o výměře 537 m ²
p.č. 2780/195	o výměře 394 m ²

Konstatuje se, že pozemky jsou zastavěny budovou, objektem s bytovými a nebytovými jednotkami, jejím příslušenstvím a nádvořím s odvodňovací a kanalizační soustavou domu čp. 2476, 2477, 2478, 2479, 2480 a 2481 k.ú. Stodůlky a že jsou jednotky v budově ve vlastnictví jednotlivých nájemců, jímž se pozemky pronajímatelem pronajímají v ideálním poměru dle spoluvlastnického podílu nájemců na společných prostorách domu zapsaných na LV 2444 viz příloha č. 1.

2. Specifikace předmětu nájmu je uvedena v kopii snímku z katastrální mapy, který tvoří nedílnou přílohu č. 2 této smlouvy.

O předání a převzetí pozemků bude smluvními stranami pořízen písemný protokol, podepsaný zástupci smluvních stran, který se stane nedílnou přílohou této smlouvy.

IV. Účel nájmu

1. Nájemce bude užívat předmětné nemovitosti v souladu s jejich účelovým určením a to jako zastavěnou plochu objektu bydlení Mezi Školami čp. 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481 přístupovou cestu do čp. 2476 a 2477, přední zadní přístup, přístupovou cestu pro čp. 2480, 2481 zadní přístup, zařízení na sušení prádla a zařízení na klepání koberců, systém odvodnění domu a zahradu.
2. Nájemce přejímá pozemek do nájmu se všemi součástmi a příslušenstvím, ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a prohlašuje, že je mu jejich stav z podrobné prohlídky dobře znám. Z tohoto důvodu neuplatňuje vůči pronajímateli žádné nároky.
3. Jakékoli změny, úpravy, nebo stavby na pozemcích, je nájemce oprávněn provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

V. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od
2. Smluvní vztah zaniká :
 - a) výpovědí
 - b) dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel i nájemce mohou vypovědět tento smluvní vztah bez uvedení důvodů, nájem končí uplynutím výpovědní lhůty, která je šestiměsíční a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

4. V případě, že nájemce nevyklidí a nepředá pozemky pronajímateli do 10 dnů ode dne skončení nájmu, sjednává se smluvní pokuta ve výši 500,-- Kč za každý den prodlení do předání předmětných nemovitostí. Právo na náhradu škody zůstává tímto ujednáním nedotčeno. (Uplatní se u nezastavěných pozemků).

VI. Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za nájemné ve výši obvyklého nájemného v místě a čase, ve výši 12,50 Kč/m²/měsíc.

Celková výměra pronajímaných pozemků je 2110 m².

Celkové nájemné tedy činí Kč 316.500,-- ročně.

S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle čl. VI. bod 1) této smlouvy, bude každoročně upravována vždy tehdy, pokud tak pronajímatel rozhodne, podle míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášení 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.

2. Nájemné je splatné na účet pronajímatele měsíčně, a to ve výši jedné dvanáctiny ročního nájemného vždy do 15.dne následujícího měsíce daného roku.

Nájemce se zavazuje hradit toto nájemné bankovním převodem na účty pronajímatele rovným dílem a to takto :

paní Alena Schmidtova – č.ú. 302644143/0800 ve výši Kč 13.187,50

paní Marta Hildebrandtová - č.ú. 2606632001/5500 ve výši Kč 13.187,50

Zaplacením se rozumí připsání na účet pronajímatele.

3. Nezaplatí-li nájemce nájemné řádně a včas, má pronajímatel právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

VII. Ostatní ustanovení

1. Nájemce zajistí, že na předmětných nemovitostech nebude probíhat manipulace s takovými látkami, které by mohly znečistit půdu, vody nebo životní prostředí.
2. Nájemce bude zajišťovat na svůj náklad a svými prostředky úklid, údržbu a opravy, popř. schůdnost nezastavěné části pozemků, včetně součástí a příslušenství. Nájemce bude dále svým nákladem a svými prostředky odstraňovat závady ve schůdnosti chodníku, přilehlého k pozemkům, pokud tyto závady vznikly zejména znečištěním, náledím nebo sněhem. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.
3. Nájemce je povinen odstranit na své náklady v přiměřené době, veškeré škody jím způsobené, které vzniknou na předmětu nájmu.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Ve věcech touto smlouvou neupravených, se použijí ustanovení občanského zákoníku v platném znění, jakož i příslušná ustanovení ostatních obecně závazných právních předpisů upravujících nájem pozemků a užívání pozemků.
2. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě.
3. Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána a uzavřena podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle, bez vedlejších ujednání a nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což obě smluvní strany stvrzují svými podpisy.

4. Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna, nebo zánik práv a povinností, upravených touto smlouvou, 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.
5. Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dva stejnopisy a nájemce jeden stejnopis.

V Praze dne :

Pronajímatel :

Nájemce :

.....
Alena Schmidtová

.....
Marta Hildebrandtová