

Smlouva o nájmu pozemku

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“) mezi:

Název: Město Jílové u Prahy
Sídlo: Masarykovo náměstí 194, 254 01 Jílové u Prahy
IČ: 00241326
DIČ: CZ00241326
Zastoupen: Pavlem Peškem, starostou
e-mail pro komunikaci: najmyles@jilove.cz

dále jen „Pronajímatel“, na straně jedné

a

Jméno: Naše chatička s.r.o.,
IČO: [redacted]
Sídlo: [redacted]
e-mail pro komunikaci: [redacted]

dále jen „Nájemce“, na straně druhé,

dále také společně jako „Strany“.

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem následujících nemovitých věcí:

- a. pozemek parc. č. 124/8 (lesní pozemek);
- b. pozemek parc. č. 124/139, o výměře 35 m² (lesní pozemek), na kterém se nachází stavba č. ev. 409 (stavba pro rodinnou rekreaci), která je ve vlastnictví Nájemce;

to vše nacházející se v k. ú. Luka pod Medníkem. Vlastnické právo pronajímatele k nemovité věci je zapsáno na LV č. 10001, vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-západ (dále jen „nemovité věci“).

2. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání část nemovitých věcí tak, že z

- a. pozemku parc. č. 124/8, přenechává Pronajímatel Nájemci část o výměře 65 m², z toho činí zastavěná plocha 65 m²,
- b. pozemku parc. č. 124/139, přenechává Pronajímatel Nájemci část o výměře 35 m², z toho činí zastavěná plocha 35 m²,

a to dle grafického vymezení v mapovém podkladu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“) a to za účelem individuální rekreace Nájemce.

3. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu hradit sjednané nájemné, které je stanoveno dle výměry předmětu nájmu a souvisejícího usnesení rady města Jílové u Prahy za zastavěnou plochu a plochu nezastavěnou. Pro účely této smlouvy se za zastavěnou plochu považuje ta část předmětu nájmu,

kteřá je zastavěna stavbou, či jakkoli zpevněna či povrchově upravena (terasy, dlažby apod.). Plochou nezastavěnou se rozumí zbývající část předmětu nájmu.

4. Nájemce se dále zavazuje užívat předmět nájmu řádným a obvyklým způsobem v souladu se zákonem a touto smlouvou.

II. Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
2. Nájemce se zavazuje, že umožní Pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup na předmětu nájmu, za účelem prohlídky stavu předmětu nájmu, a to nejméně jednou za každých 6 měsíců trvání nájmu.
3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
4. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel neodpovídá za jakékoli ztráty na hodnotách věcí, které na předmětu nájmu umístí Nájemce, či třetí osoby se souhlasem Nájemce.
5. Nájemce není oprávněn bez výslovného souhlasu Pronajímatele provádět na předmětu nájmu žádné neodvolatelné změny, terénní úpravy či zemní práce. Pokud Nájemce provede jakékoli úpravy bez souhlasu Pronajímatele, je povinen uvést předmět nájmu do původního stavu na vlastní náklady.
6. Změny předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět s písemným souhlasem Pronajímatele. V takovém případě může Nájemce požadovat úhradu s tím spojených nákladů pouze v případě, že se k tomu v rámci písemného souhlasu Pronajímatel zavázal.
7. Nájemce je povinen neprodleně sdělit Pronajímateli změnu adresy jeho bydliště, resp. adresy pro doručování a změnu e-mailové kontaktní adresy.
8. V případě převodu vlastnického práva Nájemce k rekreační chatě, je Nájemce povinen v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku nabídnout Pronajímateli využití předkupního práva.
9. Vzhledem ke skutečnosti, že se předmět nájmu nachází v lese, zavazuje se Nájemce dodržovat povinnosti, které vyplývají uživateli lesa z příslušných právních předpisů, zejména pak:
 - a. Je oprávněn provádět pouze běžnou údržbu rekreační chaty.
 - b. Je oprávněn z okolních lesních porostů sbírat lesní plodiny a klest, jiné dřevo je možné získat pouze po předchozím projednání s Lesní správou města Jílové u Prahy proti úhradě odpovídajícího protiplnění.
 - c. Je povinen dbát ochrany lesů, zachovávat v nich potřebnou opatrnost, nerušit lesní prostředí. V době pracovního volna není dovoleno používat motorových a okružních pil, sekaček a jiných prostředků s nadměrným hlukem.
 - d. Je povinen dbát, aby nedocházelo k poškozování lesního původního fondu, jakož i objektů a zařízení sloužících lesnímu hospodářství. Za případnou škodu odpovídá nájemce.
 - e. Nesmí na pozemku ani v jeho okolí rozdělovat otevřené ohně, tábořit, provádět terénní úpravy (terasy, zahrádky, těžbu písku, kamene nebo hrabanky, narušovat půdní kryt, stavět ploty a jiné stavby, budovat chodníky, zakládat skládky, smetiště, vstupovat do oplocenek a těžit stromy a keře). Dále nesmí na pozemku ani v jeho okolí nechat volně pobíhat kočky a psy.
 - f. Je povinen udržovat topeniště, komíny, vařiče PB, el. vedení a jiné spotřebiče tak, aby byly v souladu s protipožárními předpisy.
 - g. Bere na vědomí, že v lesích je zakázáno vjíždět a stát s motorovými vozidly, a to i na cesty, na nichž není zákaz vjezdu deklarován dopravní značkou. Nájemce není oprávněn požadovat zpevnění lesních cest a pěšin za účelem přístupu k chatě ani udržování jejich schůdnosti či sjízdnosti.

- h. Je povinen provést na svůj náklad nezbytně nutná opatření, kterými je nebo bude jeho chata zabezpečena před škodami způsobenými zejména sesuvem půdy, padáním kamenů, pádem stromů nebo jejich částí, přesahem větví a kořenů, zastíněním a lavinami z pozemků určených k plnění funkcí lesa.

III. Doba nájmu a výpověď

1. Nájem se sjednává na dobu **neurčitou**.
2. Nájem je možné za doby jeho trvání ukončit pouze písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí nájmu.
3. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Uplynutím výpovědní doby nájem končí.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem v případě, že Nájemce:
 - a. užívá předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu;
 - b. nezaplatil sjednané nájemné ani v dodatečně lhůtě, kterou mu písemnou výzvou Pronajímatel oznámil;
 - c. provádí na předmětu nájmu terénní nebo stavební úpravy, popř. jakékoli další podstatné změny bez souhlasu pronajímatele;
 - d. zřídil užívací právo třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce je oprávněn nájem vypovědět v případě, že:
 - a. převedl vlastnické právo k rekreační chatě na třetí osobu, když převodem vlastnického práva se rozumí změna vlastníka v evidenci katastru nemovitostí;
 - b. nesouhlasí s jednostranným zvýšením nájemného dle čl. IV. odst. 3 této smlouvy;
 - c. předmět nájmu se stane nezpůsobilým k sjednanému účelu užívání nebo dojde k zániku rekreační chaty.
6. Dojde-li ke skončení nájmu, je Nájemce povinen na vlastní náklady ve lhůtě jednoho roku odstranit z předmětu nájmu rekreační chatu včetně veškerého příslušenství a předmět nájmu předat Pronajímateli ve stavu způsobilém k opětovnému zalesnění, pokud se s Pronajímatelem nedohodne jinak. Pokud tak Nájemce neučiní, je Pronajímatel oprávněn rekreační chatu odstranit na náklady Nájemce. Povinnost dle tohoto odstavce na Nájemce nedopadá v případě, že dojde k výpovědi nájmu z důvodu dle odst. 5 písm. a) tohoto článku.

IV. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje hradit za užívání předmětu nájmu sjednané roční nájemné ve výši stanovené usnesením Rady města Jílové u Prahy č. UR-419-22/22, a to ve výši **60,-Kč/m² za zastavěnou plochu předmětu nájmu a ve výši 25,-Kč/m² za nezastavěnou plochu předmětu nájmu**, tj. celkem **3.725,-Kč za každý započatý rok užívání předmětu nájmu** (dále jen „nájemné“).
2. Nájemce je povinen hradit nájemné nejpozději do **15. 1. kalendářního roku, za který se nájemné hradí, a to bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele č. 19-4621111/0100, vedený u Komerční banky, pod variabilním symbolem 1213000400, nebo v hotovosti do pokladny města Jílové u Prahy.**
3. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je za trvání nájmu oprávněn jednostranně zvýšit sjednané nájemné, a to:
 - a. vždy k 1. dubnu kalendářního roku, o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, vyhlášenou Českým

statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je Pronajímatel povinen Nájemci oznámit písemně do 1. března příslušného kalendářního roku.

- b. pokud dojde ke změně usnesení Rady města Jílové u Prahy, uvedeného v odst. 1 tohoto článku, tak, že nová sazba nájemného je účinná od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo Nájemci doručeno písemné oznámení o zvýšení nájemného.
4. Doplatek nájemného za poměrnou část kalendářního roku po zvýšení nájemného dle odst. 3 tohoto článku je Nájemce povinen uhradit do patnácti kalendářních dnů ode dne účinnosti nové výše nájemného, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
5. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet Pronajímatele.

V. Sankce

1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je, v případě provedení neohlášených a Pronajímatelem neschválených úprav předmětu nájmu, povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 250 Kč za každý den trvání takového stavu ode dne zaznamenání takového stavu Pronajímatelem až do dne, kdy Nájemce uvede předmět nájmu do původního stavu před provedením těchto úprav.
2. V případě prodloužení Nájemce s úhradou sjednaného nájemného je Pronajímatel oprávněn požadovat úhradu smluvní pokuty ve výši 0,5 % z výše sjednaného nájemného za každý započatý den prodloužení Nájemce s úhradou nájemného či jeho části.
3. V případě, že Nájemce bude užívat větší výměru nemovitých věcí, než činí výměra předmětu nájmu, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 250 Kč denně za každý započatý m² takto užívané části nemovitých věcí, a to ode dne zaznamenání takového stavu Pronajímatelem až do dne, kdy Nájemce uvede předmět nájmu do původního stavu dle vymezení předmětu nájmu touto smlouvou.

VI. Předání předmětu nájmu

1. O předání předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav předmětu nájmu v okamžiku předání, který bude podepsán oběma smluvními stranami.
2. Nájemce je při ukončení nájmu povinen předmět nájmu předat ve stavu v jakém jej převzal. V opačném případě je Nájemce povinen uvést předmět nájmu do takového stavu na vlastní náklady. V případě, že tak neučiní, je povinen Pronajímateli uhradit veškeré náklady, které Pronajímateli vzniknou v souvislosti s uvedením předmětu nájmu do stavu způsobilému řádnému užívání.
3. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu do 30 dnů od ukončení nájmu. V případě, že Nájemce nesplní svou povinnost, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 250 Kč za každý den prodloužení.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom.
2. Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky. Práva a povinnosti Stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

4. Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.
5. Obě smluvní strany prohlašují, že bez výhrad akceptují elektronickou formu komunikace prostřednictvím e-mailové adresy pro komunikaci za písemnou a závaznou pro uplatnění práv a povinností dle této smlouvy a to včetně právních jednání směřujících k ukončení či změně nájmu.
6. Smluvní strany si dále sjednávají fikci doručení písemnosti tak, že v případě písemnosti odeslané prostřednictvím poštovní přepravy za užití doporučené zásilky se zásilka považuje za doručenou uplynutím deseti kalendářních dnů po jejím odeslání a v případě elektronické písemnosti se tato písemnost považuje za doručenou uplynutím pěti kalendářních dnů po odeslání písemnosti na kontaktní e-mail druhé smluvní strany.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájem sjednaný dle této smlouvy nebudou zapisovat do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrem nemovitostí.
8. Uzavření této nájemní smlouvy schválila rada města Jílové u Prahy dne 07.01.2025, usnesením č. UR-18-1/25. Záměr uzavřít nájemní smlouvu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Jílové u Prahy dne 17.12.2024 a byl sejmут dne 02.01.2025.

Přílohy: č. 1 – grafické vymezení předmětu nájmu

V Jílovém u Prahy dne _____

V _____ dne _____

Město Jílové u Prahy
Pavel Pešek, starosta

Naše chatička s.r.o.