



MHMPXPC85Q74

Stejnopis č...<sup>1</sup>

## NÁJEMNÍ SMLOUVA č. NAN/35/04/006925/2019

kterou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají  
podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,  
(dále jen jako „občanský zákoník“)  
(dále jen jako „nájemní smlouva“ nebo „smlouva“)

### Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1  
zastoupené Ing. Janem Rakem, ředitelem odboru hospodaření s majetkem Magistrátu hl. m. Prahy  
IČO: 00064581  
DIČ: CZ00064581, plátce DPH  
(dále jen jako „pronajímatel“) na straně jedné

a

### Hana Pešková

bytem U Dubečské tvrze 1664, 107 00 Praha 10  
nar.: 20. 4. 1985  
(dále jen jako „nájemce“) na straně druhé

(oba dále jen jako „smluvní strany“)

## I.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 998/12 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 1664, bytový dům, ul. U Dubečské tvrze (dále jen jako „budova“), to vše v kat. území Dubeč, obec Praha, tak, jak je vše zapsáno na LV č. 1097 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání garážové stání č. 501 (dle iDES), o výměře 16,5 m<sup>2</sup>, které se nachází v 1. NP budovy (dále jen jako „předmět nájmu“).
3. Správcem předmětu nájmu je na základě Smlouvy o správě nemovitostí, uzavřené mezi pronajímatelem a společností Acton, s.r.o., se sídlem Šenovská 90/7, IČO: 49679279, tato společnost (dále jen jako „správce“). Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

## II.

### Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem parkování motorového vozidla.

### III. Doba nájmu

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

### IV. Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy za dohodnuté nájemné, které v daném případě činí **18 150,- Kč** (slovy: osmnáct tisíc sto padesát korun českých) ročně, tj. 1 100,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. K nájemnému uvedenému v předchozí větě bude v souladu s ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „**zákon o DPH**“), připočtena daň z přidané hodnoty. Daň z přidané hodnoty dle zákona o DPH v zákonné.
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné včetně DPH pronajímateli ve dvanácti stejných pravidelných splátkách ve výši 1/12 ročního nájemného, vždy nejpozději k poslednímu dni kalendářního měsíce, za nějž je nájemné včetně DPH hrazeno, a to formou bezhotovostního převodu na účet správce vedený u PPF banky a.s., Evropská 2690/17, Praha 6, č.ú. **129023-0005157998/6000**. Tento den je současně dnem uskutečnění zdanitelného plnění.
3. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že počínaje rokem 2021 je pronajímatel po dobu trvání nájmu dle této smlouvy oprávněn jednostranným výpočtovým listem zvýšit výši nájemného uvedeného v odst. 1 tohoto článku o částku odpovídající roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem. Výpočtový list dle tohoto odstavce musí být doručen nájemci nejpozději do 30. 6. kalendářního roku. Nový výpočtový list nájemného bude tvořit přílohu k této smlouvě a stane se tak její nedílnou součástí. Navýšenou cenu nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli zpětně od 1. 1. kalendářního roku, ve kterém mu byl výpočtový list dle tohoto odstavce doručen, a to při první následující platbě nájemného dle odst. 2 tohoto článku po doručení výpočtového listu dle tohoto odstavce, ve kterém bude uvedena i konkrétní výše doplatku.

### V. Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu uvedené ve výpočtovém listu, který jako příloha č. 2 tvoří nedílnou součást této smlouvy, zálohovou částkou. Zálohová částka bude uvedena ve výpočtovém listu vystaveném správcem do 15 dnů po protokolárním předání předmětu nájmu. Částky uvedené ve výpočtovém listu jsou závazným podkladem pro úhradu služeb prostřednictvím správce.
2. Zálohy za služby podle výpočtového listu jsou splatné měsíčně vždy společně s termínem platby nájemného dle čl. IV. odst. 2 této smlouvy. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede správce předmětu nájmu dle „Pravidel o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek“ schválených usnesením Rady hl. m. Prahy č. 0962 ze dne 24. 6. 2003. Tato pravidla jsou k nahlédnutí u správce.
3. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy uvedené ve výpočtovém listu, bude-li toto zvýšení ospravedlnitelné. Ospravedlnitelným zvýšením se zejména rozumí zvýšení cen dodavatelů služeb pronajímateli.

4. Úhrady za služby, které nejsou uvedeny ve výpočtovém listu, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.

## VI. Závazková část

1. Nájemce přejímá předmět nájmu ve stavu, v jakém se ke dni nabytí účinnosti této smlouvy nachází.
2. Pronajímatel se zavazuje protokolárně odevzdat nájemci předmět nájmu ve lhůtě 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy a nájemce se zavazuje předmět nájmu v této lhůtě převzít, nebylo-li smluvními stranami sjednáno jinak. V předávacím protokolu bude mimo jiné také uveden seznam a počet předávaných klíčů k prostorám, kde se nachází předmět nájmu.
3. Nájemce se zejména zavazuje:
  - a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě,
  - b) řádně a včas platit nájemné a zálohy na služby dle čl. IV. a V. této smlouvy,
  - c) udržovat a zacházet s předmětem nájmu s řádnou péčí, plnit veškeré požadavky stanovené příslušnými právními předpisy,
  - d) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkoví na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny a při provozu speciálních zařízení,
  - e) bezodkladně hlásit pronajímateli, resp. správci, všechny vady vážnějšího charakteru, změny a okolnosti na předmětu nájmu, které by mohly způsobit pronajímateli škodu,
  - f) na předmětu nájmu udržovat klid, čistotu a pořádek a dodržovat hlukové limity a noční klid dle účinných právních předpisů,
  - g) jednat v technických věcech, tj. zejména o nutnosti oprav a údržby předmětu nájmu, pouze se správcem,
  - h) provádět na své vlastní náklady běžnou údržbu, drobné opravy, čištění a úklid na předmětu nájmu,
  - i) užívat předmět nájmu v souladu se všemi účinnými právními předpisy České republiky. Veškerá činnost provozována na předmětu nájmu bude provozována na vlastní odpovědnost a riziko nájemce,
  - j) dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy, zejména zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, tedy zejména zajistit předmět nájmu tak, aby nedošlo ke vzniku požáru, a počínat si tak, aby svým jednáním nezpůsobil újmu na zdraví a škodu na majetku a na životním prostředí,
  - k) zajistit si ochranu veškerého zařízení umístěného na předmětu nájmu,
  - l) umožnit vjezd a výjezd vozidel třetích osob v garážích, ve kterých se nachází předmětu nájmu,
  - m) užívat předmět nájmu tak, aby při jeho užívání nedocházelo k zasahování do práv a oprávněných zájmů třetích osob,

- n) dodržovat na předmětu nájmu zákaz skladování pohonných hmot a jiných hořlavých látek,
- o) parkovat na předmětu nájmu přední částí vozidla ke stěně, aby nedocházelo k jejímu případnému poškození ožehnutím výfukovými plyny,
- p) zamykat přístupy z budovy do garáží, ve kterých se nachází předmět nájmu,
- q) při skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli, resp. správci, ve stavu, v jakém se nacházel v době, kdy ho nájemce převzal. Nájemce je povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol.

#### 4. Nájemce je povinen:

- a) pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda, příp. odstranit veškeré vady na předmětu nájmu, které způsobil nájemce nebo ostatní osoby prodlévající na předmětu nájmu se souhlasem nájemce, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
  - b) umožnit pronajímateli, resp. správci, vstup na předmět nájmu za účelem provedení potřebné úpravy nebo údržby věci apod. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě (např. havárie, požár na předmětu nájmu apod.) nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení; ke vstupu je pronajímatel, resp. správce, oprávněn i v nepřítomnosti nájemce,
  - c) umožnit pronajímateli, resp. správci, přístup k předmětu nájmu za účelem provádění průběžných kontrol dodržování podmínek této smlouvy nájemcem. V případě vzniklých závad pronajímatel tyto závady zdokumentuje a prokazatelným způsobem oznámí nájemci a stanoví mu lhůtu k odstranění těchto zjištěných závad. Nájemce je povinen takto zjištěné a oznámené vady odstranit,
  - d) provádět preventivní prohlídky stavu předmětu nájmu a na základě informací z nich získaných zajistit včasnou opravu a údržbu, aby bylo předcházeno škodám na předmětu nájmu,
  - e) na předmětu nájmu dodržovat zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.
5. Nájemce nesmí zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že bude nájemce žádat o souhlas ke zřízení užívacího práva pro třetí osoby, předloží pronajímateli v jednom výtisku návrh podnájemní smlouvy. Úhrada za užívací právo přitom nebude převyšovat nájemné dle čl. IV. této smlouvy.
  6. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nájemce nesmí na předmětu nájmu provádět jakékoliv úpravy. Provede-li nájemce změnu na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději při skončení nájmu, neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu uvést do původního stavu na náklady nájemce.
  7. Oběma smluvními stranami bylo sjednáno, že nájemci po skončení nájmu nenáleží nárok na poskytnutí jakékoliv náhrady za finanční prostředky vložené do realizace jakýchkoliv změn předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu. Nájemce je povinen po skončení nájmu bezúplatně převést zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení předmětu nájmu na pronajímatele.

8. Případné újmy na zdraví a škody na majetku vzniklé na předmětu nájmu budou připsány k tíži nájemce.
9. Nepředá-li nájemce při ukončení nájmu vyklizený předmět nájmu pronajímateli, resp. správci, dle odst. 3 písm. q) tohoto článku, postará se pronajímatel, resp. správce, o nevyklizené věci, u kterých lze mít za to, že patří nájemci, ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tyto věci bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věci po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. Předchozí věty se nepoužijí, pokud se jedná o věci, které nájemce zjevně opustil.
10. Nájemce byl seznámen s tím, že předmět nájmu není hlídán ani pojištěn. Na vzniklé škody se nevztahuje § 2945 občanského zákoníku, nájemce uplatní příp. pojistné plnění v rámci svého vlastního pojištění.

## **VII.**

### **Výpověď smlouvy a skončení nájmu**

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu v jednoměsíční výpovědní době.
2. Účinnost této nájemní smlouvy lze ukončit i v dalších případech stanovených občanským zákoníkem, není-li touto smlouvou ujednáno něco jiného.
3. Výpovědní doby počínají běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. Výpověď bude druhé smluvní straně doručena do vlastních rukou na její adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, popřípadě na jinou adresu oznámenou dle odst. 5 věty druhé tohoto článku.
5. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některého z účastníků smlouvy, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.
6. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.

## **VIII.**

### **Smluvní pokuty**

1. Za porušení níže uvedených smluvních povinností je nájemce povinen zaplatit pronajímateli tyto smluvní pokuty:
  - a) za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu dle čl. II. této smlouvy smluvní pokutu ve výši 100,- Kč (slovy: jedno sto korun českých), a to za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinností trvat,
  - b) v případě, že nájemce při skončení nájmu nepředá v souladu s čl. VI. odst. 3 písm. q) této smlouvy pronajímateli vyklizený předmět nájmu, a to nejpozději ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč (slovy: jedno sto

korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti, a to do dne protokolárního předání předmětu nájmu,

- c) v případě, že nájemné nebude řádně zaplaceno do 15 dnů ode dne termínu splatnosti, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení, minimálně však 300,- Kč (slovy: tři sta korun českých),
  - d) za porušení povinnosti oznámit místo doručování korespondence podle čl. VII. odst. 5 věty druhé této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč (slovy: jedno sto korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinnosti trvat,
  - e) za porušení každé další povinnosti uložené nájemci touto smlouvou, která není utvrzena žádnou ze smluvních pokut dle tohoto odstavce, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude porušení této povinnosti nájemcem trvat.
2. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě se nijak nedotýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci a lze je požadovat kumulativně.

## IX.

### Závěrečná ujednání

1. S výjimkou věcí uvedených v této smlouvě se nájemce obrací v ostatním na správce.
2. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními účinnými právními předpisy.
3. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto pronajímatel potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada hl. m. Prahy usnesením č. 1720 ze dne 26. 8. 2019. Záměr pronájmu předmětu nájmu uvedeném v čl. I. odst. 2 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod evidenčním číslem HOM-2723/2019 od 22. 3. 2019 do 11. 4. 2019.
4. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.
5. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě nebo výpočtovým listem dle čl. IV. odst. 4 této smlouvy.
6. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy 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), v platném znění, zajistí pronajímatel.
7. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
8. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. I. - IX. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

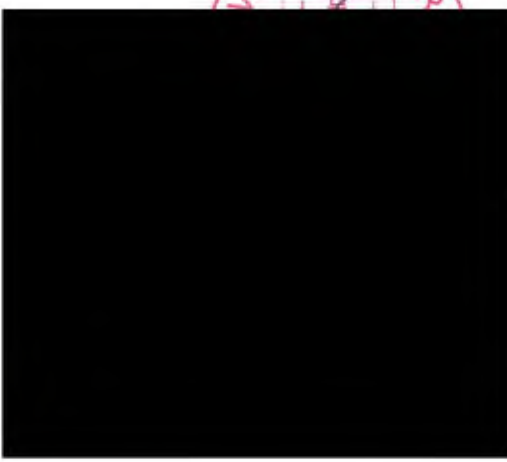
9. Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech o sedmi stranách textu a dvou přílohách, z nichž nájemce obdrží po jednom stejnopise a pronajímatel po třech stejnopisech.
10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem podpisu předávacího protokolu oběma smluvními stranami, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle odst. 6 tohoto článku.
11. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly a že touto smlouvou projevily svoji vážnou a svobodnou vůli. Smlouva se nepřičí dobrým mravům a neodporuje zákonu. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy: Příloha č. 1 – Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci  
Příloha č. 2 – Výpočtový list

V Praze dne: ..... 10 -09- 2019

V Praze dne: ..... 11 -09- 2019

za pronajímatele:



nájemce:



Hana Pešková

**Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci**

**1. Správce domu je oprávněn** k těmto jednáním jménem pronajímatele, k nimž mu pronajímatel udělil plnou moc:

- a) předávat a přejímat nebytový prostor a garážová stání
- b) stanovovat zálohy na úhradu služeb spojených s nájmem, provádět jejich vyúčtování, na účet správy Hlavního města Prahy vybírat a vymáhat příslušné částky včetně poplatků z prodlení, úroku a smluvních pokut a to i soudně,
- c) vymáhat a to i soudně na nájemcích (případně jejich dědicích či právních nástupcích) anebo třetích osobách odstranění škod a plnění povinností k drobným opravám a běžné údržbě a to náhradou v penězích anebo uvedením v řádný anebo původní stav,
- d) jednat a vyřizovat běžné záležitosti vyplývající z nájemního vztahu s nájemci a přejímat za pronajímatele právní písemnosti a podání nájemců ve věcech, jejichž vyřízení a rozhodnutí si vyhradil.

**2. Správce není oprávněn:**

- a) uzavírat nájemní smlouvu, měnit její obsah,
- b) dávat souhlas ke stavebním úpravám a podstatným změnám nebytového prostoru a garážových stání.

**Pro styk s nájemcem je určeno pracoviště správce:**

**ACTON s.r.o. – správa objektů, Sochařská 14, 170 00 Praha 7**

**tel.: 233372554-5**