



MHMPXPCF2YV0

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. NAN/35/04/007439/2019

stejnopis č.: 1

kteřou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, (dále také jako „nájemní smlouva“ nebo „smlouva“)

Smluvní strany:

Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

zastoupené Ing. J. [REDACTED] R. [REDACTED], ředitelem odboru hospodaření s majetkem MHMP

IČO: 000 64 581

DIČ: CZ00064581, plátce DPH

ID DS: 48ia97h

a

Bytové družstvo Kulatý Chodovec

se sídlem Divišovská 2305/24, 149 00 Praha 4 – Chodov

zastoupené P. [REDACTED] K. [REDACTED] předsedkyní představenstva a Ing. K. [REDACTED] B. [REDACTED], místopředsedou představenstva

IČO: 264 53 592

ID DS: 2rstvsd

dále jen „pronajímatelé“

a

P. [REDACTED]

bytem [REDACTED] Praha [REDACTED]

datum narození [REDACTED] 74

dále jen „nájemce“

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatelé jsou spoluvlastníky objektu č.p. 2311, Divišovská 6, umístěného na pozemku parc. č. 3473/8 v k.ú. Chodov, obec Praha, tak, jak je zapsáno na LV 9038 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
2. Na základě dohody mezi pronajímateli je k jednání s nájemcem za oba pronajímatele zmocněno hl. m. Praha, kterému náleží výnos z nájemného a jež je plátcem DPH z tohoto nájemného.
3. Správcem objektu je na základě smlouvy o správě nemovitostí, uzavřené mezi hlavním městem Prahou a společností Centra a.s., se sídlem Anděl City, Plzeňská 3185/5b, 150 00 Praha 5, IČO: 186 28 966, tato společnost. Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
4. Předmět nájmu tvoří garážové stání č. G1-R.06 (dle iDES č. 901,6) o výměře 12,75 m² nacházející se v 1. podzemním podlaží objektu uvedeného v bodě 1. tohoto článku.

II. Účel nájmu

Nájemce bude předmět nájmu užívat jako **garážové stání**.

III. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

IV. Nájemné

1. Pronajímatelé touto smlouvou pronajímají nájemci předmět nájmu za dohodnuté nájemné, které činí 800 Kč/m²/rok (slovy: osm set korun českých), ke kterému bude připočtena daň z přidané hodnoty, dle příslušné sazby této daně. Celková výše ročního nájemného bez DPH činí **10.200 Kč** (slovy: deset tisíc dvě stě korun českých).
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné společně s DPH v pravidelných měsíčních splátkách, tj. ve výši $\frac{1}{12}$ ročního nájemného, vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce, za nějž je nájemné hrazeno, a to formou bezhotovostního převodu na účet správce vedený u PPF banky a.s., Evropská 2690/17, Praha 6, č.ú. **089025-5157998/6000**. Tento den je současně dnem uskutečnění zdanitelného plnění.
3. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného, uvedená v odst. 1. tohoto článku, bude každoročně upravena takto:
 - a) počínaje rokem 2021 bude výše nájemného každoročně upravena vždy o částku odpovídající míře valorizace nájemních smluv v daném roce stanovené usnesením Rady hl. m. Prahy, maximálně však odpovídající roční míře inflace oficiálně vyhlášené ČSÚ za uplynulý kalendářní rok,
 - b) výměr upravující výši nájemného, doručí správce nájemci nejpozději do 30. 4. běžného kalendářního roku současně s novým výpočtovým listem, který bude tvořit přílohu této smlouvy a stane se její nedílnou součástí.
4. Doplatek odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle čl. IV. odst. 3. této smlouvy za období od 1. 1. běžného roku do doby doručení nového výpočtového listu zaplatí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu správce při nejbližším řádném termínu úhrady nájemného.
5. Nájemce se zavazuje upravené nájemné a doplatek nájemného platit v dohodnutých termínech.
6. Pronajímatelé při přeúčtování služeb postupují dle příslušného ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

V. Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (např. odběr elektrické energie ve společných prostorách, jejich úklid, užívání výtahu pro přístup do prostoru garáží, příp. další) zálohovou částkou. Zálohová částka bude uvedena ve výpočtovém listu vystaveném správcem do 15 dnů po uzavření nájemní smlouvy. Výpočtový list se stane přílohou nájemní smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listu jsou závazným podkladem pro úhradu služeb prostřednictvím správce.
2. Poplatky za služby podle výpočtového listu jsou splatné vždy společně s termínem platby nájemného. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede správce 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, ve znění případných pozdějších změn. Tato pravidla jsou k nahlédnutí u správce.
3. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy uvedené ve výpočtovém listu.
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. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol, ve kterém se uvede zejména popis předmětu nájmu, jeho aktuální stav, popř. závady.
3. Nájemce se zejména zavazuje:
 - a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě,
 - b) užívat předmět nájmu tak, aby nájemci sousedních garážových stání nebyli v garážování svých vozidel omezováni a rušeni,
 - c) udržovat čistotu a pořádek v předmětu nájmu a celého areálu garáží,
 - d) řádně a včas platit nájemné dle čl. IV. této smlouvy,
 - e) umožnit pronajímatelům, resp. správci, přístup k i do předmětu nájmu za účelem kontroly, stavu a způsobu užívání
 - f) plnit povinnosti uložené pronajímatelům jako vlastníkům na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení,
 - g) ke dni skončení nájmu předmět nájmu předat/odevzdat pronajímatelům, resp. správci, ve stavu v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání,
 - h) umožnit vzájemně vjezd a výjezd vozidel nájemcům sousedních garážových stání,
 - i) užívat garážová stání tak, aby nájemci sousedních garážových stání nebyli v garážování svých vozidel omezováni a rušeni,
 - j) dodržovat zákon o vjezdu automobilů na plynový pohon do hromadných podzemních garáží ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb. a prováděcí vyhlášky č. 246/2001 Sb., a zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění,
 - k) respektovat zákaz skladování pohonných hmot a jiných hořlavých látek na pronajatém garážovém stání,
 - l) dbát, aby při garážování a provozu svého motorového vozidla nezasahoval do práv a oprávněných zájmů nájemců bytů a neohrožoval dobré mravy v domě,
 - m) parkovat přední částí vozidla ke stěně, aby v opačném případě nedocházelo k ožehnutí stěn výfukovými plyny,
 - n) důsledně zamykat přístupy z domu do garáží.
4. Nájemce je povinen:
 - a) pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda, příp. odstranit veškeré vady na předmětu nájmu, které způsobil nájemce, jeho zaměstnanci nebo ostatní osoby prodlévající v předmětu nájmu se souhlasem nájemce, popř. nahradit pronajímatelům takto způsobenou škodu,
 - b) umožnit pronajímatelům, resp. správci, vstup do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání, provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu, apod. Je-li nezbytné zabránit škodě (např. havárie, požár na předmětu nájmu apod.), ke vstupu jsou pronajímatelé, resp. správce, oprávněni i v nepřítomnosti nájemce.
5. Nájemce nesmí zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo, podnájem, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelů.

VII. Výpověď smlouvy a skončení nájmu

1. Pronajímatelé i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu v jednoměsíční výpovědní lhůtě.
2. Účinnost této nájemní smlouvy lze ukončit i v dalších případech stanovených občanským zákoníkem, není-li touto smlouvou ujednáno něco jiného.
3. Výpovědní lhůty 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 adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, případně na jinou adresu oznámenou dle odst. 5 věty druhé.

5. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu pronajímatelů nebo nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo do datových schránek. 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. (Výpověď, písemnost, výzva, oznámení, to vše pro účel úpravy doručování dále jen jako „zásilka“.)
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 pronajímatelům tyto smluvní pokuty:
 - a) za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu podle článku II. této smlouvy jednorázovou smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč (slovy pět tisíc korun českých)
 - b) v případě, že nájemce při skončení nájmu nepředá předmět nájmu ve stanovené lhůtě, a to nejpozději ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímatelům smluvní pokutu 0,5% z měsíčního nájemného 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 zapláceno do 15 dnů ode dne termínu splatnosti, je nájemce povinen zaplatit pronajímatelům smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení, minimálně však 300 Kč celkem
 - d) za porušení povinnosti oznámit místo doručování korespondence podle čl. VII. odst. 5 věty druhé je nájemce povinen zaplatit pronajímatelům smluvní pokutu ve výši 100 Kč (slovy: sto korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti, v němž bude toto prodlení trvat.
2. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě se nijak nedotýkají nároků pronajímatelů na náhradu škody vůči nájemci a lze je požadovat kumulativně.

IX. Závěrečná ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že se s předmětem nájmu náležitě seznámil.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu budou pořízeny předávací protokoly. V protokolu se uvede zejména popis předmětu nájmu, jeho aktuální stav, popř. vady.
3. 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.
4. Vztahy mezi pronajímateli a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
5. Majetkové sankce sjednané v této smlouvě se nijak netýkají nároků pronajímatelů na náhradu škody vůči nájemci.
6. Nájemce byl seznámen s tím, že předmět nájmu není hlídán a pojištěn. Na vzniklé škody se nevztahuje ust. § 2945 občanského zákoníku, v platném znění, nájemce uplatní příp. pojistné plnění v rámci svého vlastního pojištění.
7. 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 jejích částí.
8. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami, nebo formou písemných

Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci

1. Správa domu je oprávněna k těmto jednáním jménem pronajímatelů, k nimž jí pronajímatelé udělili plnou moc:

- a) předávat a přejímat nebytový prostor
- 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, úroků 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.

Pro styk s nájemcem je určeno pracoviště správce:

Centra a.s.

Ženské domovy, Radlická 2000/3, 150 00 Praha 5

tel.: 257 181 792, 257 181 771