

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2235 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „občanský zákoník“*), uzavírají následující smluvní strany:

**Marie Filípekova,**

**Jan Kodeš,**

**Pavel Kodeš,**

**Josef Kreibich,**

**Janni Kreibichová,**

Zast. na základě plných mocí Janem Kodešem,

dále jen pronajímatelé,

- na straně jedné -

**a**

**Česká republika – Probační a mediační služba**

Senovážné nám. 995/1

Praha 1

110 00

Zastoupená: PhDr. Andreou Matouškovou, ředitelkou

Email: [posta@pms.justice.cz](mailto:posta@pms.justice.cz)

dále jen nájemce,

- na straně druhé -

*(pronajímatel a nájemce jsou dále společně označováni jako „smluvní strany“, jednotlivě pak každý z nich jako „smluvní strana“)*

*tuto*

## **SMLOUVU O NÁJMU SKLADOVACÍCH PROSTOR**

### **I.**

#### **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatelé jsou podílovými spoluvlastníky nemovitosti č.p. 1007/20, ul. Hybernská, Praha 1, spolu se stavební parcelou č. 171 o výměře 670 m<sup>2</sup>, vše zapsané na LV č. 913 pro katastrální území obce Praha 1, u Katastrálního úřadu Praha-město (dále jen nemovitost).
2. Pronajímatelé pronajímají nájemci nebytové prostory ve 1PP nemovitosti, sestávající ze dvou skladovacích kójí č.7 a 11, což nájemce do nájmu přijímá. (dále jen prostor).

### **II.**

#### **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu prostor specifikovaný v ustanovení čl. I. odst. 2 této smlouvy za účelem jeho dočasného užívání nájemcem, přičemž nájemce jej za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímateli za užívání prostoru pravidelně každý měsíc nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním prostoru ve výši sjednané v ustanovení čl. V. této smlouvy.
2. Vedle prostoru je nájemce oprávněn užívat v rozsahu nezbytném pro naplnění účelu této smlouvy také společné části domu. Nájemce přitom nesmí rušit v užívání těchto společných částí domu pronajímatele ani jejich další oprávněné uživatele.

### III.

#### Doba nájmu

1. Nájem prostoru vzniká dnem 1.5.2020 a je uzavírán na dobu neurčitou.

### IV.

#### Účel nájmu

1. Smluvní strany prohlašují, že účelem nájmu je prostor ke skladování.

### V.

#### Nájemné a jiné platby

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši nájemného za jeden skladovací prostor 2.500,-Kč (slovy: dvatisícepětsetKč) měsíčně. Za oba prostory je pak nájemné celkem **5.000,-Kč (slovy:pěttisícKč)**. Pronajímatel není plátcem DPH.
2. Pronajímatel zajišťuje po dobu nájmu do prostoru dodávky studené vody a dodávky tepla, elektrické energie, osvětlení a úklid společných částí domu, provoz výtahu a odvoz a likvidaci komunálního odpadu.
3. Nájemné je splatné nejpozději do každého 10. dne měsíce, za který se nájemné platí. Nájemné se hradí bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele, účet č./kód banky: [REDAKCE], vedený u [REDAKCE] pod variabilním symbolem. Případnou změnu účtu sdělí pronajímatel nájemci předem v písemné formě. Za den úhrady se považuje den připsání dlužné částky na účet pronajímatele.
4. Smluvní strany sjednávají pro případ prodloužení s placením nájemného a záloh na služby spojené s nájmem prostoru zaplatit pronajímateli poplatek z prodloužení ve smluvené výši 1 promile denně z dlužné částky za každý byt započatý den prodloužení.
5. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné jednostranně písemným oznámením adresovaným nájemci, avšak nejvýše o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jeho nástupnickou organizací. Zvýšení nájemného je účinné počínaje prvním nájemným splatným po doručení oznámení podle předchozí věty nájemci.

### VI.

#### Předání prostoru

1. Pronajímatel předá nájemci prostor v den nabytí účinnosti této smlouvy.
2. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu stav prostoru dobře znám, prostor si před podpisem smlouvy osobně řádně prohlédl a shledal jej zcela způsobilým ke sjednanému účelu.
3. Nájemce není oprávněn pořizovat si další duplikáty klíčů bez souhlasu pronajímatele ani měnit zámky vnitřních či venkovních dveří prostoru.

### VII.

#### Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pokud nájemce ví předem o své nepřítomnosti v prostoru, která má být delší než dva měsíce, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit včas pronajímateli. Nájemce zároveň sdělí pronajímateli jméno, příjmení a kontakt na osobu, která po dobu nepřítomnosti nájemce zajistí možnost vstupu do prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.
2. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do prostoru, požádá-li jej o to pronajímatel, a to nejméně dva dny předem, za účelem zjištění stavu prostoru. Pronajímatel se zavazuje šetřit oprávněné zájmy nájemce a vykonávat právo kontroly prostoru pouze z důvodů, kdy lze rozumně umožnění vstupu do prostoru žádat a v pouze v tom rozsahu, aby byl nájemce co nejméně obtěžován.

3. Nájemce je povinen užívat prostor jako řádný hospodář pouze ke sjednanému účelu. Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady běžnou údržbu a veškeré drobné opravy. Běžnou údržbou a opravami se rozumí udržovací práce a opravy, jejichž cena nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku 350,-Kč (výše částky je bez DPH). Pronajímatel se zavazuje zajišťovat a hradit ostatní údržbu a opravy prostoru. Nájemce je povinen bez odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel zajistit, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce rovněž odpovídá za škody způsobené třetími osobami v souvislosti s jeho činností (např. poškození vstupních dveří do pronajatých prostor). Nájemce je pro tento případ povinen sjednat pojištění pronajatých prostor (čl. IX. této smlouvy). O nutnosti všech oprav je povinen sdělit pronajímateli všechny podstatné skutečnosti, které se týkají předmětu nájmu.
4. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nájemce nesmí provádět jakékoli změny prostoru, stavební úpravy či opravy, včetně výměny zámků vnějších i vnitřních dveří prostoru, vrtání děr do obkladů a dlažby a přemalování stěn a stropu jinou než stávající barvou. Tím není dotčena povinnost nájemce stanovená v odstavci 3 tohoto článku. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda, zejména o poměru finančního zatížení obou smluvních stran. Pokud nebude v takové dohodě stanoveno jinak, nemá nájemce právo na úhradu jakýchkoli nákladů či zhodnocení v souvislosti s těmito stavebními úpravami.
5. Veškerá zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty anebo bez poškození prostoru nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat po pronajímateli vyrovnání, pouze pokud takové změny provedl s písemným souhlasem pronajímatele.
6. Nájemce je povinen užívat prostor řádně v souladu s touto smlouvou a tak, aby užíváním nevznikla vlastníku domu škoda. Dále se zavazuje po dobu nájmu dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
7. Nájemce je povinen v prostoru dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany, revizí zařízení, bezpečnosti apod.). Nájemce zejména zajistí na vlastní náklady prostor z hlediska požární bezpečnosti, revize vlastních elektrospotřebičů apod.
8. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za majetek a věci vnesené nájemcem a dalšími osobami do prostoru a domu.
9. Nájemce je povinen odstranit a uhradit na své náklady jakékoliv škody na předmětu nájmu, které způsobil sám, či případně jiné osoby vstupující do prostoru se souhlasem nebo vědomím nájemce. V případě, že nájemce neodstraní výše uvedené škody do 15 dnů od písemného upozornění pronajímatele, škody odstraní pronajímatel na náklady nájemce. Nájemce je pak povinen tyto náklady uhradit pronajímateli do 15-ti dnů po předložení příslušných dokladů prokazujících důvod a výši těchto výdajů.
10. Umístit jakékoli reklamní poutače, firemní označení apod. ve společných prostorách či na fasádě domu může nájemce provést pouze, pokud pronajímatel odsouhlasí i jejich vzhled. Pokud vzniká povinnost na tyto reklamní poutače, firemní označení apod. zajistit příslušná povolení, obstará si je sám nájemce.
11. Nájemce bere na vědomí, že v celé budově pronajímatele je zakázáno kouřit.

## **VIII.**

### **Podnájem**

1. Nájemce je oprávněn dát třetí osobě do podnájmu prostor nebo jeho část pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
2. Podnájemce má k prostoru nebo jeho části práva sjednaná s nájemcem, nejvýše však v rozsahu práv nájemce podle této smlouvy. Podnájem skončí nejpozději s nájmem

prostoru sjednaným dle této smlouvy. Nájemce má povinnost informovat včas podnájemce o skončení nájmu a zejména sdělit podnájemci datum skončení nájmu.

## **IX.**

### **Pojištění**

1. Nájemce si je vědom skutečnosti, že pronajímatel má sjednáno pouze základní pojištění nemovitosti. Nájemce je povinen sjednat pojištění prostoru pro případ jeho poškození (zejména poškození dveří při vloupání, vandalismu apod.). Pojištění vnitřního vybavení a věcí ve vlastnictví nájemce prostoru si nájemce zajišťuje sám dle svého uvážení. Pokud nájemce nesjedná pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu, bere na vědomí, že bude odpovídat za škodu vzniklou na majetku pronajímatele či dalších uživatelů domu.

## **X.**

### **Skončení nájmu**

1. Nájem zanikne na základě písemné dohody obou stran, případně odstoupením některé ze stran od této smlouvy, přičemž výpovědní doba je v takovém případě stanovena na 2 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně. Nájem lze ukončit také výpovědí ze zákonných důvodů.

## **XI.**

### **Úkony smluvních stran při ukončení nájmu**

1. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli prostor s příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, prostý osob a věcí vnesených do prostoru za trvání nájmu prostoru, a to nejpozději ke dni skončení nájmu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu. Nájemce není oprávněn odstranit v prostoru změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce je na své náklady povinen odstranit změny, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel výslovně sdělí nájemci, že odstranění těchto změn nežádá. Nájemce nemá ani v případě, že pronajímatel odstranění neodsouhlasených změn nežádá, právo na jakékoli vyrovnání za zhodnocení prostoru.
2. Pokud se po odevzdání zpět pronajímateli v prostoru nacházejí jakékoli věci, které do prostoru vnesl nájemce či jiné osoby, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady nájemce.
3. Ve smyslu odst. 1 tohoto článku smlouvy se nájemce zavazuje nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu prostor včetně příslušenství vyklidit a řádně předat pronajímateli, a to ve stavu, v jakém se nacházel v době jeho převzetí nájemcem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce se zavazuje vrátit pronajímateli veškeré vybavení, součásti a příslušenství prostoru, a to včetně všech klíčů, s nimiž nájemce disponuje.
4. V případě, že se nájemce ocitne v prodlení s předáním vyklizeného prostoru a toto prodlení přesáhne 3 dny, bude mít pronajímatel právo na smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý započatý den prodlení. Tato smluvní pokuta je stranami považována za přiměřenou a neodporující dobrým mravům a neodporující § 2239 zákona č. 89/2012 Sb.. Tato smluvní pokuta nevyklučuje nárok pronajímatele na případnou náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení.
5. Pronajímatel je v případě skončení nájmu kteroukoli formou oprávněn vstoupit do pronajatých prostor a pokud nejsou vyklizeny, může pronajímatel prostor vyklidit a věci náležející nájemci uskladnit, vše na náklady a riziko nájemce. V případě, že si nájemce věci uskladněné v souladu s předchozí větou nevyzvedne ve lhůtě 10 dnů ode dne jejich

uskladnění pronajímatelem, je pronajímatel oprávněn uskladněné věci zpeněžit či případně nechat zlikvidovat. Případný výtěžek zpeněžení uskladněných věcí dle předchozí věty je pronajímatel oprávněn použít na úhradu veškerých splatných pohledávek, které vůči nájemci z titulu nájemního vztahu dle této smlouvy má, přičemž zůstatek je povinen nájemci bez zbytečného odkladu po provedení vyúčtování vrátit.

## **XII.**

### **Další ujednání**

1. Strany sjednávají, že práva pronajímatele vymáhat jakékoli pohledávky vůči nájemci vyplývající z této smlouvy se promlčují uplynutím pětileté promlčecí lhůty.
2. Nájemce prohlašuje, že na sebe převzal nebezpečí změny okolností. V případě, že dojde ke změně okolností tak podstatné, že tato změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr, kdy bude nájemce znevýhodněn, nájemce nemá právo se domáhat vůči pronajímateli obnovení jednání o smlouvě.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn určit, na co a v jakém pořadí budou jeho plnění poskytovaná pronajímateli započtena. Smluvní strany dále sjednaly, že lze požadovat i úroky z úroků.
4. Smluvní strany dále sjednaly, že nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči pronajímateli jiné osobě.
5. Pronajímatel není povinen přijmout plnění, které mu se souhlasem nájemce nabídne třetí osoba, pronajímatel není ani povinen svoji pohledávku za nájemcem postoupit třetí osobě, pokud by třetí osoba plnila dluh za nájemce.
6. Smluvní strany dále sjednávají, že pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklou nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li kryta úroky z prodlení.
7. Dále si smluvní strany sjednaly, že nájemce není oprávněn jednostranně započíst svoji pohledávku vůči pronajímateli.

## **XIII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak občanského zákoníku.
2. Smluvní strany se dohodly, že účinky doručení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě, popř. na jinou adresu oznámenou písemně druhé smluvní straně, nastanou i v případě, že se doporučený dopis vrátí odesílateli jako nedoručený, a to ke dni, kdy byla zásilka uložena u držitele poštovní licence, a pokud se zásilka u držitele poštovní licence neukládá, pak ke dni, kdy se nedoručená zásilka vrátila odesílateli.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, srozumitelně, vážně a určitě, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, jeden pro nájemce a jeden pro pronajímatele.
5. Tato smlouva je uzavřena a účinnosti nabývá dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
6. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně, a to vzájemně odsouhlasenými a vzestupně číslovanými dodatky, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.

V Praze dne: 30.4.2020

Pronajímatel:



spolupřijímatel domu  
zastoupení Janem Kodešem  
na základě plných mocí

**Kodeš & spol**  
v zast. Jan Kodeš  
Hybernská 1007/20  
110 00 Praha 1

Nájemce:

30 -04- 2020



Česká republika – Probační a mediační služba

Senovážné nám. 995/1

Praha 1

zastoupená PhDr. Andreou Matouškovou,  
ředitelkou