

SMLOUVA O NÁJMU ČÁSTI SPOLEČNÝCH PROSTOR DOMU – PARKOVACÍHO MÍSTA (GARÁŽE)

Smluvní strany:

Společenství vlastníků jednotek Nad Konvářkou 312/9, Praha 5,

IČ: 046 60 129,

se sídlem Nad Konvářkou 312/9, 150 00 Praha 5 – Radlice,

zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 16983,

zastoupené: předsedou, kterým je Bytové družstvo Hrady - Zahrádky, IČ: 285 31 957, Nad Konvářkou 314/5, Radlice, 150 00 Praha 5, při výkonu funkce zastoupené paní Blankou Šteklovou - předsedou Společenství

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Česká republika – Česká správa sociálního zabezpečení

IČ: 00006963,

Se sídlem: Křížová 25, 225 08 Praha 5,

Statutární orgán: JUDr. Jiří Biskup, ústřední ředitel,

Jednající: Ing. Stanislav Stehlík, ředitel odboru technické správy

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

uzavřeli dnešního dne tuto

**smlouvu o nájmu části společných prostor domu – parkovacího místa /garáže/
(dále jen „smlouva“):**

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je právnickou osobou založenou podle ust. § 1194 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, za účelem zajišťování správy domu č. p. 312 - bytový dům, postaveného na pozemku parc. č. 438/15 – zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 1067 pro obec Praha, část obce a katastrální území Radlice (dále jen „dům č. p. 312“). Při naplňování svého účelu je způsobilý nabývat práva a zavazovat se k povinnostem a sjednávat smlouvy týkající se mj. nájmu společných částí domu č. p. 312.

2. Součástí společných prostor (částí) domu č. p. 312 jsou i následující prostory: nebytový prostor - parkovací místo č. 117 o výměře 17,08 m², vymezené jako garáž a situované

v 1. podzemním podlaží domu č. p. 312, včetně příslušenství (dále jen „předmět nájmu“). Nájemce bere toto prohlášení na vědomí.

3. Nájemce je ke dni podpisu této smlouvy uživatelem předmětu nájmu na základě nájemní smlouvy, uzavřené dne 2. 1. 2014 s původním vlastníkem předmětu nájmu – Bytové družstvo Hradý – Zahrádky, IČ: 28531957, se sídlem Nad Konvářkou 314/5, Radlice, 150 00 Praha 5. Na základě prohlášení vlastníka o rozdělení nemovité věci – domu č. p. 312 na vlastnické právo k jednotkám ze dne 5. 10. 2015 a převodem prvních jednotek, došlo ke změně subjektu na straně pronajímatele. Pronajímatel a nájemce se tedy z tohoto důvodu a za účelem právní jistoty dohodli na ukončení výše uvedené nájemní smlouvy a na uzavření této nové nájemní smlouvy, kterou se v celém rozsahu nahrazuje nájemní smlouva předešlá, jakož i veškeré její případné dodatky a ujednání na ni navazující.

II.

Předmět nájmu

Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu – parkovací místo č. 117 v domě č. p. 312 (za účelem parkování služebního vozidla) a nájemce předmět nájmu přijímá do užívání a zavazuje se pronajímateli platit za to nájemné. Účelem nájmu předmětu nájmu je garážování služebního osobního automobilu.

III.

Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit za užívání předmětu nájmu pronajímateli nájemné, které se dohodou stanoví ve výši **1.400,- Kč** měsíčně, splatné vždy do 20. dne příslušného měsíce a nájemné za dobu od 1. 1. 2017 do dne uzavření této smlouvy uhradí nájemce pronajímateli do 15 ti dnů od podpisu této smlouvy.

2. Spolu s nájemným se nájemce zavazuje platit pronajímateli poplatek za správu předmětu nájmu ve výši **60,- Kč** měsíčně a zálohu na elektrickou energii ve výši **40,- Kč** měsíčně (dále jen „služby“). Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit výši poplatku za správu předmětu nájmu a výši měsíční zálohy na služby, vždy nejvýše jednou ročně a podle skutečně očekávatelných nákladů na tyto poskytované služby, s přihlédnutím k nákladům za uplynulé zúčtování období nebo změnu cen.

3. Nájemné, poplatek za správu, zálohy na služby a případné nedoplatky z ročního vyúčtování hradí nájemce na účet pronajímatele č. účtu: [REDAKCE] vedený u Fio banky, a.s.

4. Nezaplatí-li nájemce pronajímateli nájemné ve stanovené lhůtě, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci vedle úroku z prodlení stanoveného obecně závazným právním předpisem smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý i započatý kalendářní den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu mu vzniklé škody.

5. Nájemné bude vždy s účinností k prvnímu lednu každého roku zvyšováno o hodnotu průměrného přírůstku indexu spotřebitelských cen v České republice za předchozí kalendářní rok, jak je publikován Českým statistickým úřadem odpovědným za publikování dat o inflaci

v České republice (dále jen „**Index**“). Použití tohoto Indexu nemůže v žádném případě vést ke snížení výše nájemného.

6. Úprava nájemného na základě výše uvedené indexace bude provedena pronajímatelem bez dalšího poté, co dojde ke zveřejnění Indexu za předchozí kalendářní rok. Pokud k promítnutí indexace nájemného podle tohoto článku do vyúčtování nájemného nedojde z důvodu nezveřejnění Indexu před provedením příslušné platby nájemného ze strany nájemce, bude celý nedoplatek na nájemném uhrazen nájemcem v rámci platby nájemného za nejbližší následující měsíc.

IV.

Vyúčtování

Výši úhrady za služby vyúčtuje pronajímatel nájemci dle skutečných nákladů, na základě údaje na podružném elektroměru, vždy jedenkrát za kalendářní rok. Přeplatky, popř. nedoplatky plynoucí z vyúčtování zálohových plateb a skutečných nákladů jsou splatné příslušné smluvní straně vždy v termínu stanoveném při vyúčtování, nejpozději do 15 kalendářních dnů po předložení vyúčtování nájemci, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s jeho určením a dodržovat veškeré provozní, domovní, bezpečnostní, hygienické, protipožární, technické či jiné obecně závazné předpisy, které se k domu a předmětu nájmu vztahují, a zajistit dodržování těchto předpisů též ze strany všech osob, kterým umožní do předmětu nájmu přístup.

2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu tak, aby na předmětu nájmu či jiném majetku pronajímatele a/nebo třetích osob nedocházelo k jakýmkoli škodám. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení, které umístil v předmětu nájmu, včetně jejich součástí a příslušenství ve smyslu platných právních předpisů, včetně vybavení hasičskými přístroji.

3. Nájemce je odpovědný za řádnou likvidaci odpadu, a to na vlastní náklady.

4. Nájemce je povinen bezodkladně oznámit pronajímateli jakékoli poškození předmětu nájmu a potřebu oprav v předmětu nájmu a umožnit jejich provedení. Tato povinnost se netýká oprav spadajících do běžné údržby předmětu nájmu vymezených níže v odst. 5. Pro účely provedení oprav v předmětu nájmu je nájemce v nezbytném rozsahu povinen snášet omezení v jeho užívání.

5. Nájemce je povinen provádět na vlastní náklady běžnou údržbu předmětu nájmu, která zahrnuje zejména výmalbu, úklid, čištění a drobné opravy. Drobnou opravou se pro účely této smlouvy rozumí oprava, u níž náklady na její provedení nepřesáhnou částku jednoho měsíčního nájmu, tj. částku 1.400,- Kč za rok, včetně DPH.

6. Nájemce se zavazuje v plném rozsahu odškodnit pronajímatele za jakoukoli újmu vzniklou pronajímateli v důsledku jednání či opomenutí nájemce, jeho zaměstnanců, zástupců, obchodních partnerů, zákazníků či jakýchkoli jiných osob, kterým nájemce do domu nebo předmětu nájmu umožnil přístup, které je v rozporu s touto smlouvou či právním řádem České republiky.

7. Nájemce je povinen osobě pověřené pronajímatelem po předchozím oznámení a ve vhodné době kdykoliv umožnit vstup do předmětu nájmu zejména za účelem zjištění jejího stavebně-technického stavu, jakož i provedení kontroly, popř. výměny (opravy) měřidel tepla a vody. V případě havárie či hrozby havárie, kdy se dá důvodně předpokládat, že by mohla vzniknout škoda, je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez předchozího oznámení nájemci. O této skutečnosti je pronajímatel povinen bez odkladu vyrozumět nájemce, a to včetně sdělení důvodu vstupu do předmětu nájmu.

8. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část do podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Přenecháním předmětu nájmu nebo jeho části do podnájmu třetím osobám nejsou nijak dotčeny závazky nájemce vyplývající z této smlouvy.

9. Nájemce je oprávněn umístit v předmětu nájmu své technické vybavení i nábytek při dodržení platných norem a určení předmětu nájmu. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí pronajímatele, které se nacházejí v předmětu nájmu a které nájemce převzal.

10. Nájemce není oprávněn skladovat v předmětu nájmu žádné požárně nebezpečné látky a materiály jako hořlavé kapaliny, tlakové lahve, výbušniny a jiné nebezpečné látky s výjimkou pohonných hmot umístěných v nádrži garážovaného vozidla. Jakékoliv hořlavé obaly a odpady musí být neprodleně zlikvidovány a vyvezeny z předmětu nájmu a domu č. p. 312. Nájemce je povinen zachovávat průjezdnost komunikací a komunikačních prostor.

11. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup k podružnému měřidlu, zejména za účelem provedení jeho odečtu a kontroly, opravy nebo výměny takového měřidla, chránit měřidla před poškozením a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli závady v měření. Jakýkoliv zásah do měřidla je nepřijatelný a pronajímatel má právo zajistit jednotlivé části elektroměru proti neoprávněné manipulaci. Pronajímatel je oprávněn průběžně kontrolovat funkčnost a správnost měření podružného měřidla a nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup k tomuto podružnému měřidlu.

12. Nájemce se zavazuje bez ohledu na zavinění zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý případ poškození podružného měřidla. Nárok na náhradu škodu není zaplacením smluvní pokuty dotčen.

VI.

Stavební úpravy

1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Žádost nájemce o udělení souhlasu pronajímatele s provedením stavebních úprav musí obsahovat zejména jejich výslovnou specifikaci, včetně předpokládaných nákladů na provedení takových stavebních úprav a včetně specifikace osob, které tyto úpravy budou pro nájemce provádět. Pronajímatel se k žádosti nájemce vyjádří do třiceti (30) pracovních dnů od jejího doručení, je-li to možné. Smluvní strany uzavřou dohodu o stavebních úpravách a o vypořádání nákladů na jejich provedení v každém jednotlivém případě. Smluvní strany se mohou dohodnout na tom, že případné technické zhodnocení

odepisuje nájemce. V takovém případě smluvní strany dohodnou případně vypořádání zůstatkové hodnoty tohoto zhodnocení při ukončení nájmu.

2. Pro účely této smlouvy se stavebními úpravami rozumí veškeré úpravy zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu nebo domu č. p. 312, jež předmět nájmu, dům č. p. 312 či pevné instalace jakýchkoli zařízení podstatně mění, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení.

3. Nájemce odpovídá pronajímateli za řádné provedení jakýchkoli úprav či změn předmětu nájmu prováděných v souladu s touto smlouvou, jakož i za případné škody na předmětu nájmu, domu č. p. 312 či jiném majetku pronajímatele a/nebo třetích osob způsobené osobami, které tyto úpravy či změny pro nájemce provádějí.

VII.

Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá ode dne **1. ledna 2017** na dobu neurčitou.
2. Nájemce se zavazuje, že nebude-li smluvními stranami písemně sjednáno jinak, odevzdá pronajímateli předmět nájmu nejpozději v den následující po skončení nájmu, a to v takovém stavu, v jakém mu byly předán se zohledněním běžné míry opotřebení. Spolu s vrácením předmětu nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli klíče od předmětu nájmu, které mu byly pronajímatelem předány v počtu 1 ks. O tomto předání předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami vyhotoven předávací protokol.
3. Dojde-li k prodloužení nájmu s vrácením předmětu nájmu, včetně klíčů, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodloužení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele domáhat se vedle smluvní pokuty náhrady škody v plné výši či postupovat podle odst. 4. níže.

VIII.

Ukončení nájmu

1. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu písemně vypovědět i bez uvedení důvodu; v takovém případě výpovědní lhůta je tři měsíce.
2. Dostane-li se nájemce o více než jeden měsíc do prodloužení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, a pronajímatel tuto skutečnost uvedl jako důvod písemné výpovědi, je výpovědní lhůta jeden měsíc.
3. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravená, se řídí občanským zákoníkem.
2. Tato smlouva může být změněna nebo doplněna výhradně formou písemných číslovaných dodatků, vyjma změny čísla účtu, na který má být hrazeno nájemné a

úhrady za služby, a vyjma změny měsíčních záloh za služby, kdy postačí pouze písemné oznámení ze strany pronajímatele nájemci.

3. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, jež mají stejnou platnost a z nichž pronajímatel obdrží jeden stejnopis a nájemce zbývající dva stejnopisy.

4. Pronajímatel souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uveřejněna v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění platném a účinném.

5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání a že si ji přečetly. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne 2. ledna 2017

.....


za pronajímatele

2.1. 2017


.....
nájemce

Společenství vlastníků jednotek
Nad Konvářkou 312/9
IČ: 04660129
Nad Konvářkou 312/9, 150 00 Praha 5
e-mail: 