



MHMPXPFKXRSN

1

Nájemní smlouva

Smlouva č. NAN/35/04/011037/2021

kterou 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“)

Hlavní město Praha

se sídlem Praha 1, Mariánské nám. 2

zastoupené Ing. Janem Rakešim ředitelem odboru hospodaření s majetkem MHMP

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581

(dále jen „pronajímatel“)

a

Zdeněk Štěpánek

Černý Most, PSČ 19800

Datum narození: 1978

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu č.p. 702, nacházejícího se v ulici Bobkova, v obci Praha 9 Černý Most na pozemku parc.č. 221/651 v k.ú. Černý Most vše zapsáno na LV č. 85, vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha se sídlem Pod sídlištěm 1800/9, Praha 8, 182 00. Hlavní město Praha nabylo vlastnictví k budově na základě vlastní investiční činnosti.
2. Správcem budovy je na základě smlouvy o správě nemovitostí, uzavřené mezi Hlavním městem Prahou a společností Centra a.s., se sídlem Na Zatlance 1350/13, 150 00 Praha 5 – Smíchov, tato společnost (dále jen „správce“).
3. Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č. I, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
4. Předmět nájmu tvoří garážové stání č. 21 (dle DES 221)
5. Celková výměra pronajatého předmětu nájmu činí 16,5 m².

II.

Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem jeho užívání jako garážové stání.

III.

Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

Uh



MHMPXPFKXRSN

IV. Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté nájemné, které činí v tomto případě 800,- Kč/m²/rok (slovy osmsset korun českých), ke kterému bude připočtena daň z přidané hodnoty, dle příslušné sazby této daně. Celková výše ročního nájemného bez DPH činí 13.200,- Kč (slovy třinácttisícisdvěšestkorun českých).
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné společně s DPH pronajímateli v pravidelných měsíčních splátkách, tj. ve výši 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 bank a.s., Evroská 2690/17, Praha 6, č.ú. č.ú. 399023-5157998/6000. Tento den je současně považován za den zdanitelného plnění.
1. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného, uvedená v odst. 1. tohoto článku, bude každoročně upravena takto:
 - a) počínaje rokem 2022 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.
2. Doplatek odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným 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.
3. Nájemce se zavazuje upravené nájemné a doplatek nájemného platit v dohodnutých termínech.
4. Hlavní město Praha jako pronajímatel při přeúčtování služeb postupuje 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 (zejm. 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.



MHMPXPFKXRSN

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. Pronajímatel se zavazuje protokolárně odevzdat nájemci předmět nájmu ve lhůtě 30 dnů od nabytí platnosti této smlouvy, nebylo-li smluvními stranami sjednáno jinak. 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 pronajímateli, resp. správci, přístup k i do předmětu nájmu za účelem kontroly, stavu a způsobu užívání
 - f) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovvi 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 pronajímateli, 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. 541/2020 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,



MHMPXPFKXRSN

- m) parkovat přední částí vozidla ke stěně, aby v opačném případě nedocházelo k ožehnutí stěn výfukovými plyny,
 - n) důsledně zamykat přístupy z domů 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 prodávající v předmětu nájmu se souhlasem nájemce, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
 - b) umožnit pronajímateli, 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, požáru na předmětu nájmu apod.), ke vstupu je pronajímatel, resp. správce, oprávněn i v nepřítomnosti nájemce.
5. Nájemce nesmí zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo, podnájem, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

VII.

Výpověď smlouvy a skončení nájmu

1. Pronajímatel 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 prostřednictvím datové schránky, nebo 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. (Výpověď, písemnost, výzva, oznámení, to vše pro účel úpravy doručování dále jen jako „zásilka“.)
6. Nehyl-li pronajímatel nebo nájemce na adrese uvedené v této smlouvě případně na jiné adrese oznámené dle odst. 5 zastižen, nebo v případě, že si zásilku odmítne převzít, a jedná-li se o zásilku doručovanou do vlastních rukou, zásilka se prostřednictvím poštovního doručovatele uloží na poště a o uložení se adresát uvědomí vhozením oznámení o uložení takové zásilky do jeho poštovní schránky, které provede poštovní doručovatel. Nevyzvedne-li si adresát takovou zásilku do deseti kalendářních dnů od jejího uložení na poště, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se účastník o doručení nedozvěděl.
7. V případě zásilek, které se nedoručují do vlastních rukou, vhodí poštovní doručovatel zásilku do poštovní schránky adresáta na adrese uvedené v této smlouvě, případně na jiné adrese, oznámené dle odst. 5. Vhozením uvedené zásilky do poštovní schránky adresáta se zásilka považuje za doručenu.



MHMPXPFKXRSN

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 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 pronajímateli 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 pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení, minimálně však 300 Kč celkem
 - d) za nedodržení každé další podmínky stanovené touto smlouvou 500,- Kč za každý den, v němž bude toto porušení trvat,
 - e) za porušení povinnosti oznámit místo doručování korespondence podle čl. VII. odst. 5 je nájemce povinen zaplatit pronajímateli 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 pronajímatele 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 pořizeny předávací protokoly. V protokolu se uvede zejména popis předmětu nájmu, jeho aktuální stav, popř. vady.
3. Oběma smluvními stranami bylo sjednáno, že nájemci po skončení nájmu nenáleží nárok na poskytnutí jakékoliv náhrady za finanční prostředky vložené do realizace jakýchkoli v změn předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.
4. Vztahy mezi pronajímatelem 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 pronajímatele 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.




MHMPXFFKXRSN

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 oznámení** pronajímatele nájemci týkajících se **nájemného** k této smlouvě **dle čl. IV, odst. 3** této smlouvy.
9. 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**. Smluvní strany prohlašují, že **skutečnosti uvedené** v této smlouvě **nepovažují** za **obchodní tajemství** ve smyslu § 504 zákona č.89/2012Sb., občanský zákoník a **udělují svolení** k jejich **užití** a **zveřejnění** bez **stanovení jakýchkoli dalších podmínek**.
10. Smluvní strany prohlašují, že **skutečnosti uvedené** v této smlouvě **nepovažují** za **důvěrné** a **udělují svolení** k jejich **užití** a **zveřejnění** bez **stanovení jakýchkoli dalších podmínek**.
11. Tato smlouva byla vyhotovena ve **čtyřech autorizovaných stejnopisech** o **šesti stranách** textu a **jedné přílohy**, z nichž nájemce **obdrží jeden** stejnopis a pronajímatel **tři** stejnopisy.
12. Tato smlouva **nabývá platnosti dnem** podpisu **oběma smluvními stranami** a **účinnosti dnem** protokolárního předání předmětu nájmu do rukou **nájemce**, **nejdříve však dnem** jejího **uveřejnění** prostřednictvím **registru smluv**.
13. Účastníci smlouvy výslovně **prohlašují**, že si smlouvu **přečetli**, že byla **sepsána** podle jejich **pravé a svobodné vůle** a **nebyla ujednána** v **tísni** nebo za **nápadně nevýhodných podmínek**.
14. 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)** **zajistí hlavní město Praha**.
15. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o **hlavním městě Praze**, ve **znění pozdějších předpisů** tímto **hlavní město Praha** potvrzuje, že **uzavření této smlouvy/dohody** **schválila Rada hlavního města Prahy usnesením č. 1264** ze dne **31. 5. 2021**. **Záměr pronájmu nemovitosti/í** byl **zveřejněn** na **úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy** pod **evidenčním číslem HOM-77020/2021** dne **5.3.2021**.

Přílohy: příloha č. 1 - Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci



V Praze dne 11. 6. 2021

Za nájemce: 



MHMPXPFKXRSN

Příloha č. 1

Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci

1. **Správa domu je oprávněna** k těmto jednáním jménem pronajímatele k nimž ji pronajímatel udělil 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 vytízet 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., Maňáková 723, Praha 9

tel.: 281 918 769, 602 655 380, 724 914 688