

SMLOUVA O NÁJMU

Č. j. M. 103/M/04/13.1.1072....

Městská část Praha 9 se sídlem Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 - Vysočany, IČ 00063894, DIČ CZ 00063894 zastoupená starostou ing. Janem Jarolímem, dále jen „pronajímatel“

a

Aspen Business Centre s.r.o., IČ: 284 49 479, DIČ: CZ28449479, V Jámě 1, Praha 1, PSČ 110 00, Jednatel Janou Bártovou, jednatelem dále jen „nájemce“

uzavírají níže uvedeného dne podle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor.

I. Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel je dle svého výslovného prohlášení vlastníkem nemovitosti čp. 856, ul. Lovosická, v Praze 9, což dokládá výpisem z listu vlastnictví z katastru nemovitostí a je oprávněn přenechat níže uvedenou garáž nájemci do nájmu.

1.2. Správcem garáže je na základě mandátní smlouvy firma – Garáže Lovosická s.r.o., se sídlem Sokolovská 324/14, Praha 9 – Vysočany PSČ 180 49 . Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

1.3. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory: **garáž č. 856/226**

**v objektu čp.856, ulice Lovosická, v Praze 9, k.ú. Prosek
o celkové výměře 17,43m²**

a nájemce tyto prostory přijímá.

II. Účel nájmu

2.1. Výše uvedené nebytové prostory se pronajímají za účelem : garážování motorových vozidel

III. Doba nájmu, zánik nájmu

3.1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u**, s účinností ode dne uzavření této smlouvy.

3.2. Smluvní vztah zaniká výpovědí i bez uvedení důvodů nebo dohodou smluvních stran. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem následujícím po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

3.3. V případě, že nájemce užívá pronajaté nebytové prostory v rozporu s touto smlouvou - zejména nedodržuje účel nájmu, neplatí řádně sjednané nájemné a ceny za plnění spojené s nájmem, či pronajímá prostory dalším osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo ukončit tuto nájemní smlouvu výpovědí s 1 měsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet prvním dnem, následujícím po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

3.4. Po ukončení nájmu je nájemce povinen vyklidit a protokolárně odevzdat předmět nájmu pronajímateli prostřednictvím obstaratelské firmy, ve stavu, v jakém ho převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení - včetně dodatečných úprav, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději v den skončení nájmu.

3.5. Pokud nájemce nevyklidí a neodevzdá předmět nájmu dle ust. bodu 3.4., je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu a nájemce je povinen tuto smluvní pokutu na výzvu pronajímatele uhradit, a to za každý den prodlení ve výši Kč 200,- (slovy: dvě stě korun českých), a to až do vyklizení, s tím, že právo na náhradu vzniklé škody zůstává pronajímateli zachováno.

IV. Nájenné

4.1. Pronajímátel pronajímá nájemci předmět nájmu dle článku I. této smlouvy. Výše nájmu je stanovena dohodou smluvních stran v souladu se zákonem č. 526/90 Sb., zákona o cenách, v platném znění, ve výši Kč 1.000,- (slovy :jedentisíckorunčeských) za měsíc bez DPH.

4.2. Pronajímátel a nájemce se dohodli, že výše nájenného dle bodu 4.1. této smlouvy, v případě, kdy roční míra inflace za předcházející kalendářní rok, měřená indexem cen podle ČSÚ dosáhne 5 % a více, navýší se stávající nájenné o částku, která je součinem nájenného určeného v prvním roce platnosti nájenní smlouvy a polovinou inflace příslušného roku.

Vzhledem k tomu, že oficiální stat. údaje jsou zveřejňovány s určitým zpožděním, nemůže pronajímátel úpravu nájenného pro běžný rok, vyplývající z inflace stanovit nájemci k datu 1.1. běžného roku, ale až po zveřejnění údajů Českého statistického úřadu zpětně k 1.1.

Smluvní strany se dohodly, že ke zvýšení nájenného na základě inflace není třeba dodatku ke smlouvě. Nájenné bude v tomto případě zvyšováno písemným oznámením obstaratelské firmy /v zastoupení pronajímátele/ nájemci.

4.3. Nájenné je splatné v měsíčních splátkách, ve výši Kč 1200, a to vždy do 15. dne příslušného měsíce na účet pronajímátele [REDACTED] vedený u [REDACTED] var. symbol [REDACTED]

4.4. Pro účely této smlouvy se za den úhrady považuje připsání sjednané ceny nájmu na účet pronajímátele.

4.5. Nesplnění povinnosti platit nájenné a úhrady za plnění spojené s nájmem řádně a včas je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0.1 % (jedno promile) z dlužné částky, za každý započatý den prodlení.

4.6. Výše úroku z prodlení se stanoví podle nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

4.7. Za den zdanitelného plnění dle zákona č. 235/2004 Sb., zákona o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen zákon o DPH), v souladu s odst. 4.3. tohoto článku, se pro účely této smlouvy považuje den, kdy má být platba připsána na účet pronajímátele, tzn. každý 1. den kalendářního měsíce příslušného roku, za který je placeno.

4.8. Toto zdanitelné plnění uskutečňované na základě této smlouvy podléhá základní sazbě DPH, která bude připočtena k nájennému dle odst. 4.1. tohoto článku. Základem daně je tedy částka uvedená v odst. 4.1. tohoto článku a DPH z této částky činí Kč 200,-./ měsíc. V případě, že dojde ke změně výše nájmu, je pronajímátel oprávněn aktualizovat tento odstavec oznámením nájemci či kalkulací, kde bude uveden základ daně a výše daně. Tato kalkulace se stane přílohou této smlouvy.

V.

Úhrada za plnění spojené s nájmem

5.1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za plnění spojené s užíváním prostor, tj. zejména za vodné, stočné, dodávku tepla, odběr elektrické energie ve společných prostorách, úklid společných prostor.

5.2. Nájemce je povinen poskytnout na plnění dle odst. 1 tohoto článku zálohu na nájenné. Výše zálohy na nájenné bude uvedena ve výpočtovém listě vystaveném správcem. Tento výpočtový list se stane přílohou č.2 této smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listě jsou závazným podkladem pro fakturaci úhrad za činnosti spojené s nájmem dle tohoto článku smlouvy.

5.3. Záloha na nájemné jsou splatná s termínem platby prvního nájemného, v souladu s odst.4.3. čl.IV. této smlouvy. Totéž platí i o způsobu úhrady.

5.4. Vyúčtování za plnění spojené s nájmem dle tohoto článku, provede správce do 3 měsíců po skončení příslušného období. Přebytky záloh na nájemné správce vyplatí nájemci do 15 dnů po uplynutí jednoměsíčního reklamačního období nebo doručení vyúčtování. V případě, kdy zálohy na nájemné nekryjí v plné míře vyúčtované plnění, má správce právo inkasovat od nájemce ve stejné lhůtě jako v předcházející větě tohoto odstavce dodatečně záloha na nájemné v takové výši, aby byly pokryty náklady vyčíslené ve vyúčtování.

5.5. Pronajímatel má právo započítat zaplacené zálohy na nájemné vůči vyúčtování dle odst. 4 tohoto článku.

5.6. Zálohy na nájemné nejsou ve smyslu zákona o DPH zdanitelným plněním.

5.7. Úhrady za plnění neuvedené ve výpočtovém listě a které si sjednal přímo nájemce, hradí nájemce přímo poskytovateli činnosti.

5.8. Plnění spojená s nájmem nejsou považována za zdanitelná plnění plátce (pronajímatele) .

VI. Technický stav

6. 1. Nájemce přebírá garáž v takovém stavu, jaký je uveden v předávacím protokolu. Nájemce je oprávněn provést drobné úpravy garáže, případně úpravy podléhající stavebnímu ohlášení nebo stavebnímu povolení na vlastní náklady pouze se souhlasem pronajímatele. Nájemce se zavazuje, že při užívání garáže budou dodržovány všechny hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy.

VII. Zvláštní ujednání

7.1. Nájemce je povinen udržovat garáž ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání. Je povinen zabezpečovat běžné opravy a údržbu pronajatých nebytových prostor, udržovat prostory garáže vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je povinen udržovat v prostorách klid a i na něho se vztahují příslušná ustanovení provozního řádu.

7.2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět úpravy pronajatých nebytových prostor, které vyžadují stavební povolení, či podléhají ohlášení stavebnímu úřadu. Náklady na úpravu nebytových prostor nese nájemce a zhodnotí-li nájemce touto úpravou předmět nájmu, souhlasí s tím, že ke dni skončení nájmu nebude požadovat na pronajímateli uhrazení tohoto zhodnocení.

7.3. Nájemce je oprávněn bez souhlasu pronajímatele provést drobné vnitřní úpravy (např. malování), včetně zavádění poplašného zařízení, za účelem zprovoznění předmětu nájmu podle této smlouvy. Zároveň je nájemce oprávněn instalovat na vrata garáže dodatečné mechanické zabezpečení v souladu s bezpečnostními předpisy a odpovídající požadovaným normám platným na území ČR. Dodatečné mechanické zabezpečení zůstane po skončení nájmu součástí nebytových prostor, tedy vlastnictvím pronajímatele. Nájemce nebude po skončení nájmu požadovat na pronajímateli uhrazení tohoto dodatečného zabezpečení. S písemným souhlasem správce, společnosti Garáže Lovosická s.r.o., a za jeho součinnosti, je nájemce oprávněn na vlastní náklady, při dodržení všech platných právních předpisů a technických norem instalovat do garážového boxu 1ks elektrické zásuvky se samostatným odpočtovým měřičem spotřebované elektrické energie.

7.4. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které vzniknou v souvislosti s užíváním přenechaného nebytového prostoru. Nájemce odpovídá pronajímateli též za škodu, způsobenou na pronajatém majetku dalšími osobami, vyskytujícími se v pronajatém prostoru.

7.5. Nájemce může přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu jiné osobě - jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7.6. Pronajímatel neodpovídá za škody, které vzniknou v pronajatých prostorách na majetku a věcech vnesených nájemcem nebo dalšími osobami. Pojištění majetku si provádí nájemce na vlastní náklady.

7.7. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit.

VIII. Závěrečná ustanovení

8.1. Nájemce složí a prokáže, nejpozději v den podpisu smlouvy, zálohu na nájemné, která bude sloužit jako krycí položka na nájemné, a to ve výši trojnásobku měsíčního nájemného na účet [REDACTED]

[REDACTED] u [REDACTED], var.symbol [REDACTED]. Tato částka bude nájemci vrácena v plné výši, nejpozději do 30 dnů po skončení nájmu, a to pouze v případě, že nájemce nebude mít vůči pronajímateli žádné dluhy, vzniklé v souvislosti s nájmem nebytového prostoru. Účelem složení zálohy na nájemné na nájemné je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele vůči nájemci a úhrad, spojených s vyklizením předmětného nebytového prostoru při skončení nájmu, pokud jej nájemce řádně nevyklidí a neodevzdá pronajímateli sám.

Pronajímatelovo oprávnění, užít na úhradu dlužného nájemného, zcela nebo z části, nájemcem složenou zálohu na nájemné, vzniká uplynutím lhůty 30 dnů ode dne splatnosti dlužného nájemného. Nájemce je povinen do 14 dnů od obdržení oznámení pronajímatele o použití složené zálohy na nájemné, doplnit tuto zálohu na smluvně určenou původní výši. Pronajímatelovo oprávnění, užít na úhradu případných nákladů, spojených s vyklizením předmětného nebytového prostoru při skončení nájmu zcela nebo z části, nájemcem složenou zálohu na nájemné, vzniká dnem, kdy měl být nebytový prostor vyklizen a odevzdán nájemcem. Městská část Praha 9 je oprávněna s prostředky, uloženými na výše uvedeném účtu nakládat jako se svými finančními prostředky a zavazuje se, že ve stanovené lhůtě je vyplatí nájemci, za výše uvedených podmínek.

8.2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce uhradí pronajímateli jednorázovou platbu ve výši měsíčního nájemného za mimosmluvní užívání předmětu nájmu před uzavřením této smlouvy, a to společně s platbou prvního nájemného.

8.3. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem a zákonem č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

8.4. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě.

8.5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Pravost a původnost své vůle potvrzují smluvní strany podpisem.

8.6. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel 3 vyhotovení a nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran.

V Praze dne:

Pronajímatel :

Ing. Jan Jarolím
starosta MČ Praha 9

V Praze dne: 16. 08. 2012

Nájemce :

Jana Bártová
Aspen Business Centre s.r.o.

Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytového prostoru (dále jen NP) – práva a povinnosti správce:

Garáže Lovosická, s.r.o.

se sídlem Sokolovská 14/324, Praha 9, zastoupená jednatelem p. Milanem Tučkem

IČ: 27169561,

ve vztahu k nájemcům nebytových prostor správce:

- 1) Předepisuje výši nájemného NP a stanovuje výši jistin na plnění poskytovaná s nájmem NP dle platných právních předpisů nebo pokynu Městské části Praha 9
- 2) Vybírá předepsané nájemné a zálohy na nájemné na plnění poskytovaná s nájmem NP a vybrané částky vede na účtu Městské části Praha 9 č. [REDACTED]
- 3) Fyzicky předává a přebírá NP a sepisuje protokoly o stavu NP a jejich příslušenství při jejich převzetí a předávání
- 4) Požaduje přístup do NP za účelem kontroly, zda je NP užíván řádným způsobem a zjednává nápravu v případech neoprávněně obsazených prostor, nebo v případech rozporu s řádným způsobem užívání.
- 5) Upomíná dlužné nájemné, úhrady za plnění poskytovaná s nájmem NP, včetně dlužných částek z vyúčtování jistin.
- 6) Zastupuje Městskou část Praha 9 v soudních sporech ohledně vymáhání dlužných částek nájemného z NP a úhrad za plnění poskytovaná s nájmem NP, žalob na přivolení k výpovědi z nájmu NP a žalob na vyklizení NP.
- 7) Vyjadřuje se k žádostem nájemců o stavební úpravy v NP.
- 8) Provádí úkony nutné k likvidaci pojistných událostí.

