

# SMLOUVA O NÁJMU

Č. 2015/OSM/0046/ONAN

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

Patrik Bíl, IČ: 86583441, DIČ: CZ7210300493, se sídlem Jetřichovická 747/18, 190 00, Praha-Prosek dále jen „nájemce“

uzavírají níže uvedeného dne podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „NOZ“), tuto smlouvu o nájmu.

## I. Předmět nájmu

1.1. Pronajímateli je svěřena správa nemovitých věcí vlastněných a spoluvlastněných obcí Hlavním městem Prahou, se sídlem Mariánské nám. 2/2, Praha 1, IČ 00064581, a to kromě jiného i jednotek v domě čp. 856, ul. Lovosická, v Praze 9, zapsaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem Praha - město, pro obec Praha, katastrální území Prosek, na listu vlastnictví č. 6385, což dokládá výpisem z listu vlastnictví z katastru nemovitostí. Pronajímatel je tak oprávněn přenechat níže uvedenou jednotku nájemci do nájmu.

1.2. Výkonným správcem jednotek - garáží je na základě mandátní smlouvy firma – Garáže Lovosická s.r.o., se sídlem Sokolovská 14/324, Praha 9 – Vysočany PSČ 180 49 (dále také jen jako „správce“). 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 nebytový prostor:

**garáž – jednotka č. 856/435 o celkové výměře 18,22 m<sup>2</sup>**

zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem Praha - město, pro obec Praha, katastrální území Prosek, na listu vlastnictví č. 6710. Nájemce tento prostor přijímá a zavazuje se pronajímateli hradit nájemné. Pronajatý nebytový prostor je v této smlouvě označován také jako „předmět nájmu“.

## II. Účel nájmu

2.1. Výše uvedený nebytový prostor je pronajímán za účelem parkování a garážování motorových vozidel.

2.2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu. Nájemce prohlašuje, že je se stavem předmětu nájmu podrobně obeznámen. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je ke dni uzavření této smlouvy ve stavu způsobilém k užívání pro sjednanému účelu, a že nemá jakékoliv faktické vady, které by bránily nebo ztěžovaly jeho užívání pro tento účel.

## III. Dobá nájmu, zánik nájmu

3.1. Nájemní smlouva se uzavírá s účinností **od 12. ledna 2015** na dobu **n e u r ě i t o u**.

3.2. Smluvní vztah zaniká výpovědí i bez uvedení důvodů nebo dohodou smluvních stran. Smlouvu je možné ukončit pouze způsobem a za podmínek v této smlouvě výslovně stanovených. Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že jakékoliv jiné ustanovení NOZ obsahující práva nájemce či důvody pro nájemce k ukončení této smlouvy (ať již ukončení výpovědí, odstoupením či jinak) se pro účely smlouvy nepoužije. 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 nedodrží účel nájmu, neplatí řádně sjednané nájemné a ceny za plnění spojené s nájmem, provádí jakékoliv úpravy předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele 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 správce 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: dvěsetkorunčeských), a to až do vyklizení, s tím, že právo na náhradu vzniklé škody zůstává pronajímateli zachováno. Nájemce výslovně prohlašuje, že výše smluvní pokuty je přiměřená a zavazuje se, že nepodá soudu návrh na snížení výše smluvní pokuty.

#### IV. Nájemné

4.1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je stanovena výslovnou dohodou smluvních stran v souladu se zákonem č. 526/90 Sb., o cenách, v platném znění, ve výši 1.700,- Kč (slovy: jedentisíc sedmset korun českých) vč. DPH za každý kalendářní měsíc užívání předmětu nájmu.

4.2. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné zpětně k 1. lednu příslušného roku o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců v %, kterou uveřejňuje Český statistický úřad. Smluvní strany se dohodly, že ke zvýšení nájemného na základě inflace není třeba dodatku ke smlouvě. Nájemné bude v tomto případě zvyšováno písemným oznámením správce /v zastoupení pronajímatele/ nájemci.

4.3. Nájemné je splatné **měsíčně**, v aktuální výši 1.700,- Kč vč. DPH, a to vždy do 15. dne příslušného měsíce na účet pronajímatele č. [REDACTED] vedený u [REDACTED] var. symbol [REDACTED]

4.4. Pro účely této smlouvy se za den úhrady považuje připsání nájemného na účet pronajímatele.

4.5. Nesplnění povinnosti platit nájemné a úhrady za plnění spojené s nájmem řádně a včas je sankcionováno smluvním úrokem z prodlení ve výši 0,1 % (jedno promile) z dlužné částky, za každý započatý den prodlení.

4.6. Smluvní strany se výslovně dohodly, že ustanovení §§ 1971 a 1972 NOZ se pro účely této smlouvy výslovně vylučují.

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 pronajímatele, tzn. každý 15. den kalendářního měsíce, za který je placeno.

4.8. Toto zdanitelné plnění uskutečňované na základě této smlouvy podléhá základní sazbě DPH, která bude připočtena k nájemnému dle odst. 4.1. tohoto článku. Základem daně je tedy částka uvedená v odst. 4.1. tohoto článku a DPH z této částky ke dni uzavření této smlouvy činí Kč 295,-. Při jakékoliv změně

v legislativě či ve výši nájemného provede pronajímatel úpravu nájemného jednostranným úkonem a nájemci tuto skutečnost oznámí.

## V.

### Úhrada za plnění spojené s nájmem

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

5.2. Nájemce je povinen poskytnout na plnění dle odstavce 5.1. zálohu (dále jen „záloha na plnění“). Výše zálohy na plnění bude uvedena ve výpočtovém listě vystaveném správcem. Tento výpočtový list je přílohou č. 2 této smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listě jsou závazným podkladem pro fakturaci úhrad za plnění spojené s užíváním předmětu nájmu dle tohoto článku smlouvy.

5.3. Záloha na plnění je splatná spolu s nájemným podle ustanovení odstavce 4.3. této smlouvy. Totéž platí i o způsobu úhrady.

5.4. Vyúčtování za plnění spojené s nájmem dle tohoto článku, provede pronajímatel (prostřednictvím správce) do 3 měsíců po skončení příslušného období za předpokladu, že obdrží vyúčtování od dodavatelů těchto plnění. Přebytky záloh na plnění pronajímatel prostřednictvím správce vyplatí nájemci do 15 dnů po doručení vyúčtování nájemci za předpokladu, že nájemce nebude mít s takovým vyúčtováním výhrady. Pokud nájemce bude mít výhrady, uhradí pronajímatel přebytky záloh za plnění bez zbytečného odkladu po konečném vyřešení výhrad. V případě, kdy zálohy na plnění nekryjí v plné míře vyúčtované plnění, má pronajímatel prostřednictvím správce právo inkasovat od nájemce ve stejné lhůtě jako v předcházející větě tohoto odstavce doplatek na plnění v takové výši, aby byly pokryty náklady vyčíslené ve vyúčtování.

5.5. Pro vyloučení všech pochybností se konstatuje, že zaplacené zálohy na plnění jsou započitatelné na vyúčtování dle odst. 5.4.

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

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

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 oprávněn a povinen užívat předmět nájmu pouze v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání. Je povinen zabezpečovat běžné opravy a údržbu pronajatého nebytového prostoru, udržovat prostor vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je povinen udržovat i ve společných částech domu klid a dodržovat příslušná ustanovení provozního řádu.

7.2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět úpravy pronajatých nebytových prostorů, které vyžadují stavební povolení, či podléhají ohlášení stavebnímu úřadu. Náklady na úpravu nebytových prostorů nese nájemce a zhodnotí-li nájemce touto úpravou předmět nájmu, souhlasí s tím, že ke dni skončení nájmu nemá právo na vyrovnání tohoto zhodnocení bez ohledu na to, jakým způsobem byl nájemní vztah ukončen.

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. Je však povinen počínat si tak, aby nedošlo k ohrožení či porušení práv pronajímatele či třetích osob, zejména pak spoluvlastníků domu čp. 856.

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 prostorech na majetku a věcech vnesených nájemcem nebo dalšími osobami. Nájemce se zavazuje uzavřít na své náklady pojištění, které by pokrylo škody způsobené v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a škod na majetku.

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

### VIII. Závěrečná ustanovení

8.1. Nájemce složil a prokázal, že složil, ke dni uzavření smlouvy, kauci (jistinu), a to ve výši trojnásobku měsíčního nájemného včetně DPH na účet č. [REDAKCE] vedený u [REDAKCE], var. symbo [REDAKCE]. Tato kauce 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 kauce je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele vůči nájemci, včetně úhrad, spojených s vyklizením předmětného nebytového prostoru při skončení nájmu, pokud nájemce předmět nájmu řádně a včas nevyklidí a neodevzdá pronajímateli sám.

Pronajímatelovo oprávnění, započíst na úhradu dlužného nájemného, zcela nebo z části, nájemcem složenou kauci, vzniká uplynutím lhůty 30 dnů ode dne splatnosti dlužného nájemného či zálohy na plnění. 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 zčásti, nájemcem složenou zálohu na nájemné, vzniká dnem, kdy měl být nebytový prostor vyklizen a odevzdán nájemcem.

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. Nájemce prohlašuje, že při jednání o uzavření této Smlouvy mu byly sděleny všechny pro něj relevantní skutkové a právní okolnosti k posouzení možnosti uzavřít tuto smlouvu a další související smlouvy dle § 1728 NOZ a že neočekává ani nepožaduje od pronajímatele žádné další informace v této věci.

8.4. Nájemce podpisem této smlouvy přebírá na sebe nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 NOZ. Smluvní strany se tímto vzdávají práva odstoupit od této smlouvy dle příslušných ustanovení NOZ (tj. zejména se nepoužijí ustanovení § 1977-1979, 2002-2005).

8.5. Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy. Ustanovení § 1799, § 1800 NOZ se z tohoto důvodu na práva a povinnosti dle této smlouvy neuplatní.

8.6. Následující ustanovení OZ se neuplatní na práva a povinnosti dle této Smlouvy: § 1805 odst. 2, §1971, § 2208, § 2210 odst. 3, § 2218, 2219/2, § 2223 a § 2233(2), § 2285, § 2287.

8.7 Pro účely doručování písemností mezi stranami se namísto § 573 NOZ uplatní následující pravidla:

Doručováno bude na adresu stran uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se písemnost považuje za doručenou i v případě, že si adresát písemnost ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla připravena k vyzvednutí, nevyzvedne. Doručující orgán po marném uplynutí této lhůty vhodí písemnost do schránky. Písemnost se v takovém případě považuje za doručenou desátým dnem úložní doby.

8.8. Pokud bude jedna strana dlužit druhé více dluhů, pak bude jakékoliv plnění vždy započteno nejprve na úhradu dluhů v tomto pořadí:

- a) nájemné
- b) úhrada za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu
- c) příslušenství
- d) ostatní závazky

a to vždy na ten závazek v tom kterém pořadí, který je dříve splatný, a to bez ohledu na to, které závazky byly upomenuty a které nikoliv.

8.9. Strany vylučují ve vztahu k pohledávkám vzniklým z této smlouvy aplikaci § 1987 odst. 2 NOZ a souhlasí s tím, že i nejistá nebo neurčitá pohledávka je způsobilá k započtení.

8.10. Pro vyloučení pochybností se ujednává, že ke splnění peněžitého dluhu podle této smlouvy nelze použít směnku.

8.11. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 NOZ.

8.12. Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.

8.13. Odpověď strany této smlouvy, podle § 1740 odst. 3 NOZ, s dodatkem nebo odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky. To platí i na proces uzavírání dodatků k této smlouvě.

8.14. Strany se dohodly, že kromě případů upravených v § 2913 odst. 2 NOZ zproští škůdce povinnosti k náhradě škody také mimořádná, nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli v době, kdy byl škůdce v prodlení s plněním smluvených povinností, avšak pouze od okamžiku vzniku takové překážky.

8.15. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě. To neplatí při úpravě nájemného v důsledku inflace či změny

sazby daně z přidané hodnoty.

8.16. 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.

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

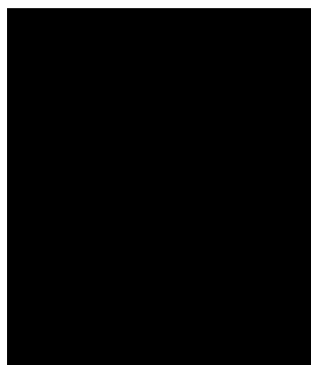
V Praze dne: **5. 02. 2015**  
.....

V Praze dne: 12. 01. 2015

**Pronajímatel :**

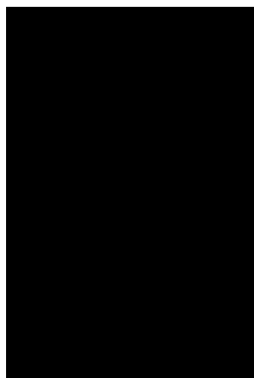


**Ing. Jan Jarolím**  
starosta MČ Praha 9



**Nájemce :**

**Patrik F**




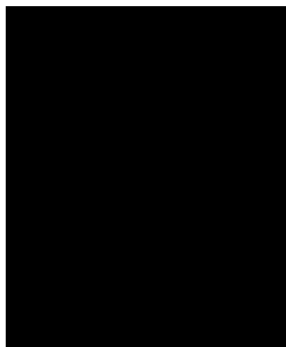
**Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytového prostoru (dále jen NP) – práva a povinnosti správce:**

**Garáže Lovosická, s.r.o.**

**se sídlem Sokolovská 14/324, Praha 9, zastoupená jednatelem p. Milanem Tučkem  
IČ: 27169561,**

ve vztahu k nájemcům nebytových prostorů 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, kauce, včetně jejich doplnění, a zálohy na plnění poskytovaná s nájmem NP a vybrané částky vede na účtu Městské části Praha 9 č. 
- 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 prostorů, 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 po konzultaci s pronajímatelem k žádostem nájemců o stavební úpravy v NP.
- 8) Provádí úkony nutné k likvidaci pojistných událostí.



## Výpočet pro vyúčtování za rok 2012

<b>Služby:</b>	služby	148.203,-
	úklid	51.716,-
	vodné, stočné	27.145,-
	elektřina	103.460,-
	fond oprav	51.683,-
	rezervní fond	172.793,-
	<b>celkem</b>	<b>555.000,-</b>

<b>Odměny a poplatky:</b>	správcovství	195.000,-
	údržba	43.200,-
	odpis	18.690,-
	fond oprav	71.110,-
	<b>celkem</b>	<b>305.000,-</b>

**podíl na 1m<sup>2</sup>** (555000/5749,49=96,53) **=96,53**

**podíl na jednotku** (305000/327=932,72) **=932,72**

