

SMLOUVA O NÁJMU

2023/OSM/0171/ONAN

Městská část Praha 9

IČO: 00063894, DIČ: CZ00063894

se sídlem Sokolovská 14/324, Vysočany, 180 49 Praha 9

zastoupena Mgr. Tomášem Portlíkem, starostou

(dále jen „pronajímatel“)

a

KPCM s.r.o.

IČO: 29103126, DIČ: CZ29103126

se sídlem Turnovská 477/6, Libeň, 180 00 Praha 8

kořespondenční adresa: Lisabonská 799/8, 199 00 Praha 9

zastoupena Jaroslavem Kredbou, jednatelem

(dále jen „nájemce“)

(společně také jako „smluvní strany“)

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

I. Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel vykonává práva vlastníka k následující nemovité věci ve vlastnictví hlavního města Prahy:

- **jednotka č. 856/435**, garáž, vymezená podle zákona o vlastnictví bytů v domě č.p. 856, stojícím na pozemku parc. č. 1121/77; zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 6710 v k.ú. Prosek, obec Praha, hl. m. Praha (dále jen „předmět nájmu“).

1.2. Výkonným správcem předmětu nájmu je na základě mandátní smlouvy společnost Garáže Lovosická, s.r.o., IČO: 27169561, se sídlem Sokolovská 14/324, Vysočany, 190 00 Praha 9 (dále jen „správce“). Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této Smlouvy. Správu domu, v němž je předmět nájmu vymezen, zajišťuje Společenství domu Lovosická 856, Praha 9, IČO: 24722049, se sídlem Praha 9, Lovosická 856, PSČ 190 00 (dále jen „SVJ“) prostřednictvím svých orgánů podle stanov.

1.3. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání, tj. do nájmu, za touto Smlouvou ujednaným účelem, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a dodržovat další podmínky nájmu dle této Smlouvy.

II. Účel nájmu

2.1. Účelem nájmu je garážování motorových vozidel vlastněných či provozovaných nájemcem.

2.2. Smluvní strany shodně prohlašují, že předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu. Nájemce prohlašuje, že je se stavem předmětu nájmu podrobně obeznámen a že předmět nájmu nemá jakékoliv faktické vady, které by bránily nebo ztěžovaly jeho užívání pro ujednaný účel.

III. Doba nájmu, zánik nájmu

3.1. Nájem se sjednává ode dne **1. září 2023** na dobu neurčitou.

3.2. Nájem zaniká výpovědí danou kteroukoliv smluvní stranou i bez uvedení důvodů, nebo dohodou smluvních stran. Výpovědní doba činí 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem následujícím po měsíci, v němž byla výpověď doručena. Smlouvu je možné ukončit pouze způsobem a za podmínek v této Smlouvě výslovně stanovených.

3.3. V případě, že nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou - zejména nedodrží účel nájmu, neplatí řádně a včas sjednané nájemné či platby za plnění spojené s nájmem, provádí jakékoliv úpravy předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele či pronajímá předmět nájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo ukončit nájem výpovědí s jednoměsíční výpovědní dobou, která začíná běžet prvním dnem, následujícím po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

3.4. Ke dni skončení nájmu jakýmkoliv způsobem je nájemce povinen vyklidit a protokolárně odevzdat předmět nájmu pronajímateli prostřednictvím správce ve stavu, v jakém ho převzal k užívání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, včetně dodatečných úprav, které provedl se souhlasem pronajímatele.

3.5. Pokud nájemce nevyklidí a neodevzdá předmět nájmu dle ujednání odstavce 3.4., je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu a nájemce je povinen tuto smluvní pokutu na výzvu pronajímatele uhradit, a to za každý započatý den prodlení ve výši 200,- Kč (slovy: dvě stě korun českých), 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 vylučuje se její moderace soudem.

IV. Nájemné

4.1. Výše nájemného je stanoveno výslovnou dohodou smluvních stran v souladu se zákonem č. 526/90 Sb., o cenách, v platném znění, a činí 2 108,10 Kč bez DPH, tj. **2.550,80 Kč** (slovy: dva tisíce pět set padesát korun českých, osmdesát haléřů) **vč. zákonné sazby DPH za každý kalendářní měsíc** trvání 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. Pronajímatel je oprávněn k této indexaci nejdříve v roce 2024.

4.3. V případě změny zákonné sazby DPH se výše nájemného vč. DPH mění v závislosti na aktuální výši sazby DPH, aniž by bylo třeba dodatku ke Smlouvě.

4.4. Nájemné je splatné **měsíčně**, a to vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele č.ú: [REDACTED] vedený u [REDACTED], var. symbol: [REDACTED]

4.5. Pro účely této Smlouvy se za den úhrady považuje připsání platby na bankovní účet pronajímatele.

4.6. Nesplnění povinnosti platit nájemné či 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.

4.7. Smluvní strany se výslovně dohodly, že ustanovení § 1971 a 1972 OZ se pro účely této Smlouvy vylučují.

4.8. Za den uskutečnění zdanitelného plnění dle zákona č. 235/2004 Sb., zákona o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen „zákon o DPH“), se pro účely této Smlouvy považuje vždy 1. den kalendářního měsíce, ve kterém má být platba dle této Smlouvy připsána na bankovní účet pronajímatele.

V.

Úhrada za plnění spojené s nájmem

5.1. Nájemce se zavazuje hradit 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 poskytovat na plnění dle odstavce 5.1. pronajímateli zálohy (dále jen „záloha na plnění“). Výše zálohy na plnění bude uvedena ve výpočtovém listě vystaveném správcem. Výpočtový listě, aktuální ke dni uzavření této Smlouvy, 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. Pronajímatel je oprávněn výši záloh jednostranně měnit v závislosti na výši spotřeby či cenách dodávaných energií či služeb, a to vystavením nového výpočtového listu, aniž by byl třeba dodatek k této Smlouvě.

5.3. Zálohy na plnění jsou splatné měsíčně, a to spolu s nájemným podle čl. IV. 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 pochybností se konstatuje, že zaplacené zálohy na plnění jsou započitatelné na vyúčtování dle odst. 5.4.

5.6. Zálohy na plnění spojená s nájmem 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. V případě, že by poskytovatelé nárokovali jakoukoliv úhradu dle předchozí věty po pronajímateli, zavazuje se ji uhradit nájemce.

VI. Technický stav

6.1. Nájemce přebírá předmět nájmu v takovém stavu, jaký je uveden v předávacím protokolu. Nájemce je oprávněn provádět drobné úpravy předmětu nájmu. Úpravy podléhající stavebnímu ohlášení nebo stavebnímu povolení může provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na vlastní náklady.

6.2. Nájemce se zavazuje, že při užívání předmětu nájmu budou dodržovány všechny hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy.

VII. Další práva a povinnosti smluvních stran

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 nájmu. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu. Je povinen zabezpečovat běžné opravy a údržbu předmětu nájmu, udržovat jej vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je povinen udržovat i ve společných částech domu klid a dodržovat příslušná ustanovení domovního řádu, je-li v domě vydán.

7.2. Zhodnotí-li nájemce jakýmkoliv úpravami předmět nájmu, nemá právo na vyrovnání ani náhradu takového zhodnocení bez ohledu na to, jakým způsobem byl nájemní vztah ukončen.

7.3. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedocházelo k ohrožení či porušování práv pronajímatele ani třetích osob včetně dalších uživatelů domu, v němž je předmět nájmu vymezen.

7.4. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Nájemce odpovídá pronajímateli též za škodu, způsobenou na předmětu nájmu třetími osobami, vyskytujícími se v předmětu nájmu.

7.5. Nájemce může přenechat předmět nájmu či jeho část do užívání třetí osobě pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7.6. Pronajímatel neodpovídá za škody, které vzniknou v předmětu nájmu na majetku a věcech vnesených nájemcem nebo třetími 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. Zpracování osobních údajů

8.1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je na základě uzavření této Smlouvy správcem osobních údajů fyzických osob zastupujících Nájemce dle Nařízení GDPR. Veškeré osobní údaje takových osob uvedené v této Smlouvě či při jejím plnění pronajímateli předané či zpřístupněné jsou pronajímatelem v nezbytné míře a rozsahu zpracovávány na základě této Smlouvy a s ní souvisejících oprávněných zájmů pronajímatele, a to výhradně za účelem plnění Smlouvy, jakož i vedení nezbytné evidence v souladu s oprávněnými zájmy pronajímatele. Z téhož důvodu budou osobní údaje v nezbytné míře a rozsahu zpracovávány také v protokolech o jednání, stanoviscích a materiálech Rady a Zastupitelstva Městské části Praha 9. Zpracování nepodléhá zvlášť udělenému souhlasu. Osobní údaje budou rovněž zpřístupněny zpracovateli, společnosti Garáže Lovosická s.r.o., IČ: 27169561, která pro pronajímatele vykonává agendu správy předmětu nájmu a na základě smluvního závazku garantuje srovnatelnou úroveň ochrany osobních údajů. Nájemce prohlašuje, že dané osoby jsou si vědomy svých práv přistupovat k osobním údajům, žádat o jejich doplnění, aktualizaci či upřesnění, podat námitku, požádat o omezení zpracování či výmaz, budou-li údaje zpracovávány neoprávněně, jakož i podat stížnost u ÚOOÚ. Nájemce prohlašuje, že jeho zástupci mají veškeré informace o právech spojených se zpracováním osobních údajů pronajímatelem.

IX. Závěrečná ujednání

9.1. Nájemce složil a prokázal, že složil, ke dni uzavření této Smlouvy jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného včetně DPH **na bankovní účet pronajímatele č. [REDACTED] vedený u [REDACTED], var. symbol: [REDACTED]**. Jistota bude nájemci vrácena v plné výši do 30 dnů ode dne skončení nájmu, a to pouze v případě, že nájemce nebude mít vůči pronajímateli žádné dluhy, vzniklé v souvislosti s nájmem dle této Smlouvy. Účelem jistoty je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele vůči nájemci, včetně úhrad spojených s vyklizením předmětu nájmu při skončení nájmu, pokud nájemce předmět nájmu řádně a včas nevyklidí a neodevzdá pronajímateli sám. Pronajímatelovo oprávnění započítat na úhradu dlužného nájemného zcela nebo zčásti nájemcem složenou jistotu vzniká uplynutím lhůty 30 dnů ode dne splatnosti dlužného nájemného, zálohy na plnění či jiné platby dle této Smlouvy. Nájemce je povinen do 14 dnů od obdržení oznámení pronajímatele o použití složené jistoty doplnit jistotu na smluvně určenou původní výši. Pronajímatelovo oprávnění užít na úhradu případných nákladů spojených s vyklizením předmětu nájmu při skončení nájmu zcela nebo zčásti nájemcem složenou jistotu vzniká dnem, kdy měl být předmět nájmu vyklizen a odevzdán nájemcem pronajímateli.

9.2. 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 OZ a že neočekává ani nepožaduje od pronajímatele žádné další informace v této věci.

9.3. Nájemce podpisem této Smlouvy přebírá na sebe nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 OZ. Smluvní strany se tímto vzdávají práva odstoupit od této Smlouvy dle příslušných ustanovení OZ s výjimkou odstoupení podle ust. § 2002 odst. 1.

9.4. Smluvní 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 OZ se z tohoto důvodu na práva a povinnosti dle této Smlouvy neuplatní.

9.5. 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.

9.6. Pro účely doručování písemností mezi stranami se namísto § 573 OZ uplatní následující pravidla:

Doručováno bude na adresu stran uvedenou v záhlaví této Smlouvy či prostřednictvím datové schránky. V případě doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se písemnost považuje za doručenu 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 doručenu desátým dnem úložní doby.

9.7. Pokud bude jedna smluvní 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.

9.8. Smluvní strany vylučují ve vztahu k pohledávkám vzniklým z této Smlouvy aplikaci § 1987 odst. 2 OZ a souhlasí s tím, že i nejistá nebo neurčitá pohledávka je způsobilá k započtení.

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

9.10. Ukáže-li se některé z ustanovení této Smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení Smlouvy obdobně podle § 576 OZ.

9.11. Smluvní 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.

9.12. Odpověď strany této Smlouvy, podle § 1740 odst. 3 OZ, 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.

9.13. Smluvní strany se dohodly, že kromě případů upravených v § 2913 odst. 2 OZ 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.

9.14. Tato Smlouva může být měněna či doplňována pouze formou písemných dodatků k této Smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami. To neplatí při úpravě nájemného v důsledku inflace či změny sazby daně z přidané hodnoty.

9.15. 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.

9.16. Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž nájemce obdrží 1 vyhotovení a pronajímatel 3 vyhotovení. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.

Nedílné přílohy Smlouvy:

- 1) Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci
- 2) Výpočtový list

23. VIII. 2023

V Praze dne:

Pronajímatel

20. VIII. 2023

V Praze dne:

Městská část Praha 9
Mgr. Tomáš Portlík, starosta

KPCM s.r.o.
Jaroslav Kredba, jednatel

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

Garáže Lovosická, s.r.o., se sídlem Sokolovská 14/324, Praha 9, zastoupené Helenou Krejčovou a Markem Schulzem, IČO: 27169561,
ve vztahu k nájemcům nebytových prostorů správce:

- 1) Předepisuje výši nájemného NP a stanovuje výši jistin a záloh na plnění poskytovaná s nájmem NP dle platných právních předpisů nebo pokynu Městské části Praha 9.
- 2) Vybírá předepsané nájemné, jistoty, včetně jejich doplnění, a zálohy 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 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 záloh a jistoty.
- 6) Vyjadřuje se po konzultaci s pronajímatelem k žádostem nájemců o stavební úpravy v NP.
- 7) Provádí úkony nutné k likvidaci pojistných událostí.

Příloha č. 2 – výpočtový list

**Výpočet vyúčtování služeb spojených s užíváním garážové jednotky v Garážovém domě
Lovosická 856**

Náklady roku 2022 spojené s provozem garáží ve vlastnictví MČ Praha 9 dosáhly částky ve výši **Kč 237.839,88,-**.

Městská část Praha 9 měla v průběhu roku 2022 průměrně měsíčně pronajaty **90,66** ks garáže.

Výpočet nákladů na garáž za rok:

$237.839,88 / 90,66 = 2.623,-$ = náklad na 1 garáž

Měsíční zálohová platba na služby činí 200,-/měsíc