

7U s.r.o

Ortenovo náměstí 12, Praha 7, 170 00

IČ 264 18 274, DIČ CZ26418274

Zastoupena, Mgr. Tomášem Trnkou, jednatelem společnosti

na straně jedné (dále jen "pronajímatel")

a

Miluše Haufová

Jankovncova 1479/21, Praha 7

IČ:42517991, DIČ:CZ535708282

na straně druhé (dále jen "nájemce")

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku následující

Nájemní smlouva

(dále jen „smlouva“)

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem stavby bez čísla popisného nebo evidenčního - stavby občanského vybavení (dále jen také „stavba“) postavené na pozemku parc. č. 935/2, zastavěné plochy a nádvoří, o výměře 1524 m², nacházejícího se v obci Praha, katastrální území Holešovice, vše zapsáno na LV č. 8352, která se dnem 1. 1. 2014 stává součástí uvedeného uzavřeného pozemku parc. č. 935/2, o výměře 1524 m², nacházejícího se v obci Praha, katastrální území Holešovice, zapsaného na LV č. 8352, neboť pronajímatel je též jeho výlučným vlastníkem (dále jen „nemovitost“).
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání část nemovitosti – **garáž č. 322** nacházející se v 1. nadzemním podlaží stavby (dále jen „**předmět nájmu**“), jejíž umístění v uvedené stavbě je zobrazeno v plánu stavby, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí, a nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli za dočasné užívání nájemné.
3. Pronajímatel nájemci odevzdal a nájemce převzal předmět nájmu před podpisem této smlouvy, o čemž byl sepsán písemný předávací protokol. V předávacím protokolu je uvedeno vybavení předmětu nájmu a vše, co je třeba k jeho řádnému užívání, dále je v předávacím protokolu specifikován technický stav předmětu nájmu. Předávací protokol je přílohou č. 2 této smlouvy a její nedílnou součástí. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu před jeho převzetím viděl a byl mu znám jeho stav, v tomto stavu jej převzal.
4. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu se nachází v uzavřeném vnitrobloku, kde vjezdová vrata slouží toliko k přístupu nájemců k předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje podílet se na nákladech za havarijný servis těchto vrat, a dále se zavazuje počínat si tak, aby vrata svým jednáním

nepoškozoval ani do nich nikterak neodborně nezasahoval. Oprávnění k servisu a opravám má toliko havarijní služba.

II.

Nájemné a úhrady za služby

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu činí 3 220 Kč vč. DPH a je splatné vždy k 5. dni v měsíci, za který je placeno.
2. Nájemce je dále povinen hradit úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu (dále jen „úhrady za služby“) v pravidelných měsíčních splátkách a jsou splatné vždy k 5. dni v měsíci, za který je placeno. Ke dni podpisu smlouvy byly nájemci poskytovány tyto služby:
 - a. Elektřina v garáži (podružně měřená) – měří reálnou spotřebu uživatele prostoru
 - b. Společná elektřina (slouží k provozu společného osvětlení a pohonu společných vrat)
 - c. Havarijní služba pohonu vrat (nonstop linka uvedena na polepu vrat) Dodavatel se zavazuje v případě kontaktování naším nájemcem dorazit na místo do 60 minut od učinění nahlášení.*
3. Výše úhrad za služby se stanoví zálohově za jednotlivé služby, a to ve výši dle Výpočtového listu vztahujícího se k předmětu nájmu, který je přílohou č. 3 této smlouvy a její nedílnou součástí. Nájemce či pronajímatel je povinen druhé smluvní straně po předložení ročního vyúčtování zaplatit případný nedoplatek či přeplatek do 30 dnů ode dne, kdy toto vyúčtování došlo nájemci.
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně měnit výši úhrad za služby v závislosti na cenové politice dodavatelských organizací a změně počtu osob, které předmět nájmu užívají. Změnu úhrad za služby oznámí pronajímatel nájemci zasláním výpočtového listu vztahujícího se k předmětu nájmu.
5. Dnem zaplacení nájemného a úhrad za služby je den připsání příslušných částek na účet uvedený v záhlaví této smlouvy pod **VS** [REDACTED]
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné v souladu s mírou inflace publikované Český statistický úřadem s tím, že jako základ bude považována výše nájemného stanovená touto smlouvou ke dni podpisu této smlouvy nebo ke dni posledního zvýšení nájemného. Zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn provést vždy v průběhu prvního pololetí. Zvýšení nájemného a způsob jeho výpočtu je pronajímatel povinen písemně sdělit nájemci.
7. V případě prodlení nájmu s úhradou nájemného nebo úhrad za služby v termínech dle této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

III.

Jistota

1. Nájemce zaplatil před podpisem této smlouvy pronajímateli na účet uvedený v záhlaví této smlouvy pod **VS** [REDACTED] částku ve výši **3220,- Kč** jako jistotu, že zaplatí nájemné, úhradu za služby a splní jiné povinnosti vyplývající ze smlouveného nájmu. Smluvní strany se dohodly, že úroky z jistoty náleží ode dne jejího poskytnutí pronajímateli.
2. Pronajímatel jistotu nájemci vrátí po skončení nájmu do 15 dnů ode dne protokolárního odevzdání a převzetí vyklizeného předmětu nájmu, přitom si pronajímatel započte, co mu nájemce případně

z nájmu a úhrad za služby dluží, popřípadě si jistotu započte na jiné své nároky vyplývající z této smlouvy, které má vůči nájemci.

**v případě problémů s havarijní službou nás neváhejte kontaktovat na email [REDACTED] Havarijní služba provádí i běžný servis a údržbu vrat a odpovídá za jejich funkčnost.*

3. V případě, že pronajímatel v důsledku svých nároků dle odstavce 2 tohoto článku jistotu vyčerpá, je nájemce povinen její výši doplnit tak, aby její výše odpovídala výši **3220,- Kč**, a to do 1 měsíce ode dne, kdy nájemci došlo oznámení pronajímatele o vyčerpání uvedené jistoty.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen věc užívat jako řádný hospodář.
2. Nájemce není oprávněn přenechat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu jiné právnické nebo fyzické osobě, a to ani na dobu určitou. Za podnájem bude pro účely této smlouvy považováno i uzavření jakékoli písemné nebo ústní dohody, která by jiné právnické nebo fyzické osobě umožňovala spolu s nájemcem nebo na jeho místě předmět nájmu užívat. Porušení tohoto ustanovení bude považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli újmu a za kvalifikovaný smluvní důvod k výpovědi nájmu bez výpovědní doby ze strany pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu vlastním nákladem v dobrém stavu a provádět drobné opravy a běžnou údržbu bez jakýchkoli nároků vůči pronajímateli.
4. Nájemce je oprávněn provést stavební úpravy a jiné změny předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele; přitom je povinen dodržet beze zbytku ustanovení obecně závazných právních předpisů, této smlouvy, jakož i dobré mravy. V opačném případě je povinen bez zbytečného odkladu po obdržení žádosti pronajímatele neoprávněné úpravy nájemce odstranit na vlastní náklady a uvést předmět nájmu do původního stavu. Porušení tohoto ustanovení bude považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli újmu a za kvalifikovaný smluvní důvod k výpovědi nájmu bez výpovědní doby ze strany pronajímatele.
5. Po skončení nájemního vztahu převede nájemce zůstatkovou hodnotu stavebních úprav a nákladů na technické zhodnocení, které bude nájemce v souladu s předchozím odstavcem oprávněn provést, do majetku pronajímatele bezplatně, tj. bez jakékoliv úhrady, a nebude od pronajímatele vyžadovat náhradu těchto vynaložených nákladů na technické zhodnocení.
6. Nájemce není oprávněn využívat k parkování pozemky mimo pronajaté plochy. Parkování na volných plochách zamezuje užívání dalších předmětů nájmu jiných nájemců. Porušení tohoto ustanovení bude považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli újmu a za kvalifikovaný smluvní důvod k výpovědi nájmu bez výpovědní doby ze strany pronajímatele.

V.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou
2. Nájem lze ukončit:
 - a. dohodou smluvních stran,
 - b. zánikem předmětu nájmu

- c. písemnou výpovědí jakékoliv ze smluvních stran bez udání důvodu, výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž došla písemná výpověď druhé smluvní straně,
 - d. písemnou výpovědí bez výpovědní doby ze strany pronajímatele, pokud:
 - i. nájemce nezaplatí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného;
 - ii. nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem
 - iii. nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že se předmět nájmu opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí zničení předmětu nájmu
- Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2228 odst. 1 a 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se nepoužije pro případ čl. II odst. 2 písm. d) odrážka i., pronajímatel tedy není povinen nájemce písemně vyzvat k zaplacení dlužného nájemného v přiměřené lhůtě v případě, že nájemce nezaplatí dlužné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného, pronajímatel je oprávněn bez dalšího ihned nájem vypovědět bez výpovědní doby;
- e. písemnou výpovědí bez výpovědní doby ze strany nájemce, pokud:
 - i. zanikne část předmětu nájmu;
 - ii. se předmět nájmu stane nepoužitelným k jeho obvyklému účelu.
3. Ke dni ukončení nájemního vztahu musí být předmět nájmu nájemcem řádně vyklizen a odevzdán ve stavu, v němž se nacházel ke dni uzavření této smlouvy, a to s ohledem na obvyklé opotřebení při řádném užívání a s ohledem na stavební úpravy učiněné nájemcem dle čl. IV. odst. 4. a 5. této smlouvy. O odevzdání předmětu nájmu pronajímateli bude sepsán předávací protokol.
 4. V případě, že bude nájemce v prodlení s řádným odevzdáním předmětu nájmu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s vyklizením a odevzdáním předmětu nájmu. V případě, že nájemce bude v prodlení uvedeném v předchozí větě delším než 30 dnů, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu na náklady nájemce vyklidit.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva nabývá účinnosti nejpozději dnem zveřejnění v registru smluv, pokud tomuto zveřejnění podléhá. Smluvní strany bezvýhradně souhlasí s její zveřejněním v tomto registru. Zveřejnění zabezpečí pronajímatel.
3. Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují, že se seznámily s jejím obsahem, který vyjadřuje jejich pravou, platnou a svobodnou vůli, a že smlouva nebyla podepisována v tísní nebo za jinak nevýhodných podmínek. Na důkaz toho ji vlastnoručně podepisují.
3. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva se uzavírá ve dvou stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.

Přílohy:

1. Plánek stavby
2. Předávací protokol

3. Výpočtový list

V Praze dne 4.3.2024



Pronajímatel

V Praze dne 4. 3. 2024



Nájemce