

Změna
Smlouvy o nájmu nebytové jednotky
s novým úplným zněním smlouvy
Č. 2024/OSM/0247/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

CERAX s.r.o.

IČO: 25649221, DIČ: CZ25649221

se sídlem Jetřichovická 741/6, 190 00 Praha 9 – Prosek

zastoupena Zdeňkem Novákem, jednatelem

(dále jen „**nájemce**“)

si ujednávají s účinností ode dne **1. ledna 2025** následující změnu Smlouvy o nájmu nebytové jednotky ze dne 16.12.2011 (dále jen „**Smlouva**“), a to tak, že Smlouva má od uvedeného data následující nové úplné znění:

I. Předmět nájmu

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

- **jednotka č. 856/20**, garáž, vymezená podle zákona o vlastnictví bytů v budově č.p. 856, garáž, stojící 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. 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 veškeré další povinnosti dle této Smlouvy.

II. Účel nájmu

2.1. Účelem nájmu je výhradně garážování motorových vozidel vlastněných či provozovaných nájemcem a jménem nájemce.

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 na **dobu neurčitou**.

3.2. Nájem zaniká výpovědí danou kteroukoliv smluvní stranou i bez uvedení důvodů, nebo dohodou smluvních stran. Výpovědní doba v případě výpovědi činí 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem následujícím po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

3.3. V případě, že nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou – zejména nedodrží či porušuje ujednaný účel nájmu, neplatí řádně a včas sjednané nájemné či platby za plnění spojené s nájmem, provádí jakékoliv úpravy předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele či přenechává k užívání předmět nájmu či kteroukoliv jeho část třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to i bezúplatně, 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 nájemci doručena.

3.4. Ke dni skončení nájmu jakýmkoliv způsobem je nájemce povinen vyklidit a protokolárně odevzdat předmět nájmu pronajímateli či jím zmocněné třetí osobě ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k toliko 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 po nájemci smluvní pokutu, a to za každý započatý den prodlení ve výši 200,- Kč (slovy: dvě stě korun českých), a to až do dne vyklizení a předání předmětu nájmu, s tím, že právo na náhradu vzniklé škody, jakož i na vydání bezdůvodného obohacení ve výši nájemného dle této smlouvy 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 a činí částku ve výši **1 881,- Kč** (slovy: jeden tisíc osm set osmdesát jedna koruna česká) **vč. DPH za každý započatý 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. Zvýšení nájemného dle tohoto odstavce pronajímatel nájemci písemně oznámí. Rozdíl v nově určené výši nájemného a skutečně zaplaceným nájemným ode dne 1. ledna do dne určení nové výše nájemného uhradí nájemce spolu s nejbližší následující měsíční platbou nájemného v ujednané lhůtě splatnosti.

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] Praha 9, **var. symbol:** [REDACTED]. Uvedený variabilní symbol je zároveň číslem daňového dokladu.

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 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 platit pronajímateli na plnění uvedené v odstavci 5.1. současně s nájemným paušální částku ve výši **200,- Kč** (slovy: dvě stě korun českých) **včetně DPH za každý započatý měsíc trvání nájmu** (dále jen „**paušální částka na plnění**“).

5.3. Na paušální částku na plnění se přiměřeně použijí ujednání odst. 4.2., 4.3., 4.4., 4.5, 4.6., 4.7. a 4.8. této Smlouvy. Navýšení o inflaci se u paušální částky použije nejdříve po prvním roce trvání této Smlouvy.

5.4. Případné úhrady za jakékoliv plnění nedodávané pronajímatelem, 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. Nahrazuje-li tato Smlouva dosavadní trvající smluvní vztah dle odst. 9.1., považuje se předmět nájmu za předaný ke dni jejího uzavření. Nájemce je oprávněn provádět drobné úpravy předmětu nájmu. Úpravy podléhající ohlášení nebo stavebnímu povolení či jakékoliv jiné právní regulaci dle platných právních předpisů je oprávněn 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 drobné opravy, běžnou údržbu a řádný úklid 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 smí 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.

7.8. Smluvní strany si ujednávají, že nájem dle této Smlouvy nepřechází na dědice ani na jiné právní nástupce nájemce.

VIII. Zpracování osobních údajů

8.1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je na základě uzavření této Smlouvy správcem jeho osobních údajů dle Nařízení GDPR. Veškeré osobní údaje nájemce 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 mohou být rovněž zpřístupněny zpracovateli, třetí osobě, pokud ji pronajímatel pověří správou předmětu nájmu; v takovém případě s ní uzavře smlouvu o zpracování osobních údajů, jež bude garantovat srovnatelnou úroveň ochrany osobních údajů. Nájemce prohlašuje, že si je vědom 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 má veškeré informace o právech spojených se zpracováním osobních údajů pronajímatelem.

IX. Závěrečná ujednání

9.1. Toto znění Smlouvy plně nahrazuje dosavadní textaci Smlouvy ve znění všech jejích předchozích dodatků, bez ohledu na jejich počet a číselné označení. Smluvní strany si ujednávají, že případné další budoucí dodatky ke Smlouvě budou ode dne účinnosti tohoto znění Smlouvy číslovány znovu vzestupně tak, že jejich označení bude počínat číslem 1.

9.2. 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 či jeho právním nástupcem 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 započíst na úhradu dlužného nájemného zcela nebo z části nájemcem složenou jistotu vzniká uplynutím lhůty 30 dnů ode dne splatnosti dlužného nájemného, paušální částky 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.

9.3. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že předmět nájmu dle této Smlouvy není součástí bytu ani jiného prostoru, v němž nájemce uskutečňuje svou bytovou potřebu, a nemá s takovým prostorem prostorovou ani funkční souvislost; předmět nájmu rovněž není prostorem určeným k podnikání.

9.4. 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.

9.5. Nájemce podpisem této Smlouvy přebírá na sebe nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 OZ. Smluvní strany tímto vylučují možnost ukončit tuto Smlouvu jiným způsobem, než jaký je v ní výslovně ujednán, s výjimkou odstoupení podle ust. § 2002 odst. 1 OZ.

9.6. 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.

9.7. Následující ustanovení OZ se neuplatní na práva a povinnosti dle této Smlouvy: § 1805 odst. 2, § 1971, § 2208, § 2210 odst. 3, § 2218, 2219 odst. 2, § 2223 a § 2233 odst. 2.

9.8. 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 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.

9.9. 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) paušální částka na plnění
- 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.

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

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

9.12. Tato Smlouva může být měněna či doplňována pouze formou písemných dodatků k této Smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami.

9.13. Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž nájemce obdrží 1 vyhotovení a pronajímatel 3 vyhotovení.

V Praze dne: 18.12.2024

V Praze dne: 4.12.2024

Pronajímatel

Nájemce

Městská část Praha 9

Mgr. Tomáš Portlík, starosta

CERAX s.r.o.

Zdeněk Novák, jednatel