



Smlouva o nájmu prostoru nesloužícího podnikání – o nájmu garáže

č.j.: 0641/2017/SMP14/1070

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2302 a následujícího zákona č. 89/2012 Sb., zákon Občanský zákoník, v platném znění, takto:

1. Účastníci

- 1.1. **Městská část Praha 14**, se sídlem Bratří Venclíků 1073, 198 00 Praha 9, identifikační číslo 00231312, zastoupená obchodní společností **Správa majetku Praha 14, a.s.** se sídlem Metujská 907, 198 00 Praha 9, identifikační číslo 25622684, zastoupená ředitelem panem Vladimírem Mitášem dále jen „pronajímatel“
- 1.2. **Jiří Esser**
Lucie Esserová
bytem: [REDACTED]
dále jen „nájemce“

2. Preambule

- 2.1. Pronajímateli je Statutem hlavního města Prahy svěřen majetek ve výlučném vlastnictví hlavního města Prahy, nacházející se na území Městské části Praha 14, jehož součástí je dům číslo popisné 845, ul. Gen. Janouška, Praha 9, zapsaný u Katastrálního úřadu Praha-město pro katastrální území Černý Most (dále jen “objekt”).
- 2.2. Pronajímatel pověřil správou pronajímaného majetku obchodní společnost Správa majetku Praha 14, a.s. se sídlem Metujská ul. 907, 198 00 Praha 9, identifikační číslo 25622684, mandátní smlouvou č.j. 1/2012/SMP14 ze dne 14.11.2012 a mandátní smlouvou č.j. 2/2012/SMP14 ze dne 14.11.2012.

3. Předmět nájmu

- 3.1. Pronajímatel se zavazuje přenechat prostory nesloužící podnikání, a to v objektu č.p. 845, ul. Gen. Janouška, Praha 9 – Černý Most, prostory v 1. nadzemním podlaží určené k užívání jako garážové stání č. 5 včetně příslušenství, o celkové výměře 19 m², k dočasnému užívání (nájmu) nájemci jako garážové stání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné. Přístup do prostor je z ul. Gen. Janouška č.p. 845.
- 3.2. Účelem nájmu je parkování motorového vozidla kategorie maximálně M1 nájemcem v pronajatém prostoru již výše specifikovaném.
- 3.3. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy.

- 3.4. Účastníci se výslovně dohodli na tom, že není-li v této smlouvě výslovně uvedeno něco jiného, řídí se její poměry účastníků ujednáním §2302 a následující zákona č. 89/2012 Sb., zákon Občanský zákoník, v platném znění, přestože se nejedná o nájem prostoru nebo místnosti, jehož účelem je provozování podnikatelské činnosti.

4. Doba trvání nájmu

- 4.1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu neurčitou, počínaje dnem 1.9.2017
- 4.2. Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do 31.8.2017 a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu. O předávání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.

5. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

- 5.1. Výše nájemného byla sjednána v pevné částce 542,-Kč (slovy pětsetčtyřicet dva korun českých) za jeden m²/rok plochy nájmu. Ceny uvedené v této smlouvě jsou cenami bez DPH, která bude přičtena v platné výši ke dni zdanitelného plnění.
- 5.2. Nájemné je nájemce povinen platit předem na každý měsíc nejpozději do 25. (dvacátého pátého) dne předcházejícího měsíce na účet vedený u PPF banky, a.s., Evropská 2690/17, Praha 6, číslo účtu 49023-9800050998/6000 variabilní symbol: 845405.
- 5.3. Společně s nájemným je nájemce povinen platit zálohy na služby dle výpočtového listu, který je součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 1), a které je povinen zajišťovat pronajímatel - těmito službami jsou dodávka tepla a elektřiny pro osvětlení společných prostor.
- 5.4. Výše měsíčních plateb za služby může být pronajímatelem jednostranně upravena, a to s ohledem na skutečnou spotřebu, či změnu cen dodávaných medií, eventuálně souvisejících právních předpisů. Změna výše záloh za služby bude také uvedena ve výpočtovém listu. Pronajímatel se zavazuje vždy po skončení kalendářního roku vyúčtovat přijaté zálohy za služby po té, co obdrží od dodavatelů jednotlivých služeb podklady pro toto vyúčtování, a to nejpozději do konce prvního pololetí následujícího roku.
- 5.5. Bude-li nájemce v prodlení s placením částek sjednaných touto smlouvou, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.
- 5.6. Součástí této smlouvy je platební kalendář, který tvoří přílohu č. 2).

6. Práva a povinnosti účastníků

- 6.1. Pronajímatel je povinen:
- 6.1.1. přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
 - 6.1.2. udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat
 - 6.1.3. zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
 - 6.1.4. provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy.
- 6.2. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy účastníci věděli a které nebrání užívání prostor.
- 6.3. Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou část nemovitosti měnit.

- 6.4. Nájemce je povinen:
- 6.4.1. užívat prostor jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy
 - 6.4.2. provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, zajistit zachování pořádku a zajištění úklidu předmětu nájmu
 - 6.4.3. oznámit pronajímateli, že prostor má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání prostor zjistit mohl
 - 6.4.4. ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu prostor, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání prostor
 - 6.4.5. oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku prostor, jakož i přístup k ní,
 - 6.4.6. dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány,
 - 6.4.7. neprodleně sdělit pronajímateli změnu adresy svého trvalého bydliště, případně uvést kontaktní adresu.
- 6.5. Účastníci sjednali pro zajištění komunikace ve všech záležitostech smlouvy následující kontaktní osoby:
- 6.5.1. kontaktní osoba pronajímatele: paní Kristýna Macháňová – referentka nebytových prostor, tel. [REDACTED] pan Milan Slavík – technik, tel.: [REDACTED]
 - 6.5.2. kontaktní osoba nájemce: pan Jiří Esser, tel. [REDACTED]
- 6.6. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
- 6.7. Nájemce je povinen v případě vlastní výměny zámku přenechat na Správě majetku Praha 14, a.s. v kanceláři technika, v uzavřené obálce klíč od vstupu do garáže s ohledem na umístění hlavních uzávěrů rozvodů ústředního vytápění, ke kterým v případě havárií a nutných oprav musí být umožněn neprodleně přístup zástupcům dodavatele údržbářských prací v objektech pronajímatele. Pronajímatel je povinen dodatečně písemně oznámit nájemci každé použití klíče včetně důvodu jeho použití.
- 6.8. Nájemce je oprávněn:
- 6.8.1. oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu prostor, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může prostor užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného,
 - 6.8.2. trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání prostor nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu
 - 6.8.3. jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné prostor vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jiný prostor, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
 - 6.8.4. nájemce nemá právo provést změnu předmětu nájmu.

7. Podnájem

- 7.1. Nájemce může zřídít třetí osobě k prostoru užívací právo **jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele**. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídít třetí osobě jen na dobu nájmu prostor.
- 7.2. Umožní-li nájemce užívat prostor třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby prostor užíval sám.

8. Skončení nájmu

- 8.1. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
- 8.2. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 8.3. Výpověď vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhému účastníkovi. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhému účastníkovi.
- 8.4. Účastníci mohou rovněž vypovědět nájem bez uvedení důvodů. Výpovědní lhůta činí jeden měsíc.
- 8.5. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
- 8.6. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
- 8.7. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se účastníci jinak.
- 8.8. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
- 8.9. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložím do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
- 8.10. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a odpovídajících nákladů na služby, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1% z poslední stanovené měsíční platby za nájem a služby za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu.
- 8.11. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřeveze-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho

účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

- 8.12. Vyklidí-li nájemce prostor v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

9. Závěrečná ustanovení

- 9.1. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní, že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, porozuměli mu, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.
- 9.2. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky a účinnosti dnem 1.9.2017.
- 9.3. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplyvá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
- 9.4. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků.
- 9.5. Účastníci výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES), vedené Městskou částí Praha 14, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy, datum jejího uzavření, dobu účinnosti od/do a dále vlastní text smlouvy. Účastníci prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu občanského zákoníku a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 9.6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv v souladu s ustanoveními zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.
- 9.7. Tato smlouva je uzavřena v pěti vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce, dvě vyhotovení Správa majetku Praha 14, a.s. a dvě vyhotovení Městská část Praha 14.

V Praze dne:

21-08-2017

.....

 Vladimír Mitáš
 ředitel SMP-14, a.s.


za nájemce:

.....

 Jiří Esser

 Lucie Esserová

Příloha č. 1 – výpočtový list
 č. 2 – platební kalendář



Výpočtový list

úhrady za užívání nebytových prostor č. 405

GEN. JANOUŠKA 845/16, Praha

Platný od: 01.09.2017

na základě smlouvy č. 641/2017/SMP14

Podlaží: 1 Typ objektu: Nebytové prostory garážové stání
 Pro vyúčtování je evidováno - osob: 1 Plocha m2: celková započitatelná otápěná
 19.00 19.00 9.50

Nájemce objektu: 00-00-0845 -405-11

Jiří Esser
Lucie Esserová

Vlastník objektu:

Městská část Praha 14
(IČ 00231312)

Složka	Úhrada
N Smluvní nájem	1038.00 Kč
Z Teplo	145.00 Kč
Z Spol. el.	25.00 Kč

Celkem k úhradě měsíčně 1208.00 Kč

Předvolený způsob úhrady: HOTOVĚ

Výpis spolubydlících osob

Jméno	Vztah	Přihlášen
Jmenovitě nejso Správa př Metujsk	spolubydlící osoby.	
		převzal

Ratební kalendář pro nájemce

SSB



vytištěno dne: 22.08.2017

Strana: 1

Dodavatel:

Městská část Praha14
Bratří Venclíků 1073
198 00 Praha 9
Česká republika

IČ: 00231312
DIČ: CZ00231312

Odběratel:

ESSER JIŘÍ

IČ:
DIČ:

Evidenční číslo daňového dokladu: 2017/
Datum vystavení daňového dokladu: 22.08.2017 Identifikační klíč objektu: 00-00-0845 -405

Datum splatnosti	Popis a typ složky předpisu	Počet	Cena za jednotku	Sazba DPH	Celkem bez DPH
25.08.2017	Smluvní nájem	N 1	857.80	21	857.80
	Teplo	Z 1	145.00	0	145.00
	Spol. el.	Z 1	25.00	0	25.00

	Sazba	Základ DPH	DPH	Celkem s DPH
Částka k úhradě:	Mimo DPH	170.00	0.00	170.00
1208.00	0%	0.00	0.00	0.00
	15%	0.00	0.00	0.00
	21%	857.80	180.20	1038.00
	Celkem	1027.80	180.20	1208.00

Datum splatnosti	Popis a typ složky předpisu	Počet	Cena za jednotku	Sazba DPH	Celkem bez DPH
25.09.2017	Smluvní nájem	N 1	857.80	21	857.80
	Teplo	Z 1	145.00	0	145.00
	Spol. el.	Z 1	25.00	0	25.00

	Sazba	Základ DPH	DPH	Celkem s DPH
Částka k úhradě:	Mimo DPH	170.00	0.00	170.00
1208.00	0%	0.00	0.00	0.00
	15%	0.00	0.00	0.00
	21%	857.80	180.20	1038.00
	Celkem	1027.80	180.20	1208.00

Datum splatnosti	Popis a typ složky předpisu	Počet	Cena za jednotku	Sazba DPH	Celkem bez DPH
25.10.2017	Smluvní nájem	N 1	857.80	21	857.80
	Teplo	Z 1	145.00	0	145.00
	Spol. el.	Z 1	25.00	0	25.00

	Sazba	Základ DPH	DPH	Celkem s DPH
Částka k úhradě:	Mimo DPH	170.00	0.00	170.00
1208.00	0%	0.00	0.00	0.00
	15%	0.00	0.00	0.00
	21%	857.80	180.20	1038.00
	Celkem	1027.80	180.20	1208.00

Vytištěno dne: 22.08.2017

Platební kalendář pro nájemce

Stráž

Datum splatnosti	Popis a typ složky předpisu	Počet	Cena za jednotku	Sazba DPH	Cel
25.11.2017	Smluvní nájem	N 1	857.80	21%	857.80
	Teplo	Z 1	145.00	0%	145.00
	Spol. el.	Z 1	25.00	0%	25.00



	Sazba	Základ DPH	DPH	Celkem s DPH
Částka k úhradě:	Mimo DPH	170.00	0.00	170.00
1208.00	0%	0.00	0.00	0.00
	15%	0.00	0.00	0.00
	21%	857.80	180.20	1038.00
	Celkem	1027.80	180.20	1208.00

