

## Smlouva o nájmu garáže

v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění  
a v souladu s Usnesením RMČ Praha 6 č. 2365/17 ze dne 17. 5. 2017  
a dle pokynu č. MCP6 044694/2017/OSM/Ry ze dne 18. 5. 2017

---

(dále jen smlouva)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku se smluvní strany

### Městská část Praha 6

se sídlem: Čs. armády 23, Praha 6, PSČ 160 52  
zastoupena: starostou Mgr. Ondřejem Kolářem  
IČ: 00063703, DIČ: CZ00063703  
(dále jen „pronajímatel“)

ve věci této smlouvy je na základě mandátní smlouvy č. S 447/2006/OSOM ze dne 25.05.2006, ve znění jejího dodatku č. 4 (úplné znění), oprávněna jednat společnost **SNEO, a.s.**

se sídlem: Nad Alejí 1876/2, Praha 6, PSČ 162 00  
jednající: členem představenstva Mgr. Ing. Lukášem Fiedlerem  
místopředsedou představenstva Ing. Petrem Macháčkem  
IČ: 27114112  
zapsána v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9085  
(dále jen „správce“)

**a**

obchodní firma: **Laura salon s.r.o.**  
IČ: 285 21 668  
DIČ: není plátce DPH  
sídlo: Studentská 541/5, 160 00 Praha 6 Dejvice  
zastoupena: jednatelem Ing. Mohamedem Assarem  
tel.č.: XXXXXXXXXX  
(dále jen „nájemce“)

dohodly na této

## smlouvě o nájmu garáže

I.

### Předmět smlouvy a předmět nájmu

1. Hlavní město Praha je vlastníkem budovy bez č.p. – garáže (nebytového prostoru evid. č. 304), která je součástí pozemku parc. č. 583/11, k.ú. Dejvice, obec Praha, která byla na základě obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, v platném znění, svěřena Městské části Praha 6, (dále

společně jen „nemovitost“), která je oprávněna nakládat s ní ve smyslu ust. § 34 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze způsobem v této smlouvě uvedeným.

2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání budovy bez č.p. – garáž (nebytový prostor evid. č. 304), specifikovanou v evidenčním listu, který tvoří nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy se zakreslením na situačním plánu, který je nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy

(dále v textu jen „garáž“)

### **Celková výměra pronajaté garáže je 15,50 m<sup>2</sup>**

Pronajímatel současně s garáží přenechává nájemci k užívání jako součást předmětu nájmu vybavení, tj. zařízení a vybavení uvedené v předávacím protokolu (Příloha č. 4 této smlouvy).

(dále jen „předmět nájmu“)

3. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem garážování osobního automobilu a nájemce jej za tímto účelem přebírá.  
Nájemce nemá právo bez písemného souhlasu pronajímatele změnit účel nájmu, a to ani tehdy, pokud by změna nezpůsobila zhoršení poměrů v budově nebo by nad přiměřenou míru nepoškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele budovy. Poruší-li nájemce tuto povinnost, má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

## **II.**

### **Doba trvání nájmu**

1. Nájem vznikl dne 1. 2. 2012 a pokračuje.
2. Nájem je ujednán **na dobu neurčitou**.
3. Nájemce výslovně prohlašuje, že skutečnosti týkající se předmětu nájmu specifikovaného touto smlouvou jsou mu dobře známy a že shora uvedený předmět nájmu včetně příslušenství se v době uzavření této smlouvy nachází ve stavu plně způsobilém k užívání za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce dle této smlouvy. Nájemce již prostor užívá.

## **III.**

### **Nájemné**

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli smluvní **nájemné**, které je sjednáno v souladu s usnesením RMČ č. 2365/17 ze dne 17. 5. 2017 ve výši:
  - za plochu o výměře 15,50 m<sup>2</sup> ve výši 1.211,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH

**Celkové roční nájemné bez DPH 18.770,- Kč**

**Měsíční výše nájemného bez DPH 1.564,- Kč**

2. V souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen „zákon o DPH“), bude připočtena k čistému nájemnému dle odst. 1 tohoto článku daň z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) v zákonné výši. Sazba DPH je v době nabytí účinnosti této smlouvy stanovena právními předpisy na 21 %.

**Měsíční výše nájemného vč. DPH tedy činí 1.892,- Kč.**

V případě, že dojde ke změně daňových předpisů, je pronajímatel oprávněn aktualizovat výši DPH písemným oznámením nájemci. Smluvní strany se dohodly, že v takovém případě není třeba uzavírat písemný dodatek ke smlouvě. Za den zdanitelného plnění dle zákona o DPH je považován první den kalendářního měsíce, v němž nájemní vztah trvá. Pronajímatel je oprávněn vystavovat platební a splátkové kalendáře či jiné daňové doklady v souladu se zákonem o DPH.

3. Nájemce je dále povinen hradit měsíční **zálohy na úhradu za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu** (dále jen „**služby**“), které mu zajistí pronajímatel. Soupis těchto služeb a záloh na jejich úhradu včetně jejich celkové výše je uveden v Příloze č. 1 této smlouvy. Ceny služeb, výše záloh a jejich vyúčtování se sjednávají v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Povinnost platit nájemné a zálohy na služby vzniká nájemci ode dne uvedeného v čl. II odst. 1 této smlouvy bez ohledu na ustanovení čl. II odst. 2 této smlouvy.
4. Nájemné dle odst. 1 tohoto článku a zálohy na služby dle odst. 3 tohoto článku jsou splatné vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí a platí se **na účet č. [REDAKCE], pod variabilním symbolem [REDAKCE]**
5. Nájemné dle odst. 1 tohoto článku a zálohy na úhradu za služby dle odst. 2 tohoto článku se považují za zaplacené dnem připsání peněžité částky v plné výši na uvedený účet pronajímatele. V případě nesplnění této povinnosti řádně a včas bude pronajímatel dle svých interních předpisů tyto platby urgovat (upomínky). Bez ohledu na tyto urgencye, nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za služby do pěti dnů po její splatnosti, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení a poplatek z prodlení ve výši a za podmínek stanovených platným právním předpisem.
6. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu na služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby.
7. Pronajímatel je oprávněn každých 12 měsíců zvýšit nájemné o index průměrného meziročního růstu spotřebitelských cen vyhlášených českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Nová výše nájemného dle tohoto odstavce bude nájemci písemně sdělena pronajímatelem.
8. Pronajímatel neodpovídá nájemci za dodávky služeb, zajišťovaných přímo poskytovateli těchto služeb, které si nasmlouvá přímo nájemce.

#### IV.

### Práva a povinnosti smluvních stran

#### 1. Práva a povinnosti pronajímatele:

- a) Pronajímatel je oprávněn zasahovat do předmětu nájmu, pokud to bude nutné, za dodržení veškerých právních ustanovení a norem k danému zásahu se vztahujících, k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.
- b) Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k předmětu nájmu nebo do předmětu nájmu za účelem provedení jeho potřebné opravy nebo údržby, kontroly dodržování podmínek této smlouvy, obecně závazných předpisů v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení a evidence majetku pronajímatele. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Nájemce je povinen pronajímateli údržbu, opravy či kontrolu umožnit a zabezpečit svoji přítomnost, resp. přítomnost svých pověřených pracovníků. Pokud se tak strany dohodnou, je pronajímatel oprávněn provést údržbu, opravy či kontrolu i bez přítomnosti nájemce. Nájemce nemá právo na slevu z nájmného z titulu umožnění přístupu pronajímateli. V případě, že nájemce neumožní pronajímateli provedení údržby, opravy či kontroly ani po opakované písemné výzvě, bude to považováno za hrubé porušení povinností nájemce a bude to důvodem pro podání výpovědi ze strany pronajímatele.

#### 2. Práva a povinnosti nájemce:

- a) Nájemce je povinen o předmět nájmu řádně v souladu s nájemní smlouvou pečovat, udržovat jej vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je povinen dodržovat v domě jakož i v okolí předmětu nájmu klid, dobré mravy a obecně závazné právní předpisy a "Pravidla pro užívání předmětu nájmu, společných částí a zařízení domu", která tvoří Přílohu č. 3 této smlouvy.
- b) Nájemce je povinen předmět nájmu užívat pouze ke smluvenému účelu, a to způsobem obvyklým a povaze místností přiměřeným a zachovat společné prostory v domě a před domem volné, při dodržování této nájemní smlouvy, veškerých právních i jiných předpisů, zejména požárních, bezpečnostních a hygienických. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce. Pokud to vyžaduje způsob užívání předmětu nájmu nájemcem, je jeho povinností na svůj náklad zajistit souhlas hygienické stanice nebo hasičského záchranného sboru.
- c) Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení umístěných v pronajatých prostorech včetně jejich součástí a příslušenství ve smyslu platných právních předpisů, včetně vybavení hasičskými přístroji.
- d) Nájemce je oprávněn umístit v pronajatém prostoru své technické vybavení i nábytek při dodržení platných norem a kolaudačního souhlasu. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí pronajímatele, které se nacházejí v předmětu nájmu a které nájemce převzal.

- e) Nájemce je povinen udržovat pronajatý prostor po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat. K tomu účelu se zavazuje zabezpečovat běžné opravy a údržbu pronajatého prostoru, a to na svůj náklad. Nezajistí-li nájemce včasné provedení těchto oprav a údržby předmětu nájmu, má pronajímatel právo tak učinit po předchozím upozornění nájemce sám a požadovat úhradu vynaložených nákladů od nájemce.
- f) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to z jakéhokoliv důvodu, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu větších oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit pronajímateli jejich provedení; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy.
- g) Souhlasí-li s tím pronajímatel, může nájemce provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu předmětu nájmu za podmínky dodržování ustanovení zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění (stavební zákon). Souhlas pronajímatele musí mít písemnou formu. Při skončení nájmu odstraní nájemce v předmětu nájmu nebo domě změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel písemně sdělí, že navrácení v předešlý stav nežádá. Náklady na úpravu předmětu nájmu nese nájemce a materiál, který nájemce v rámci oprav, úprav a údržby v pronajatém prostoru zabudoval, tvoří součást a příslušenství stavby a stává se vlastnictvím pronajímatele, přičemž nájemce nemá nárok na náhradu za úpravy předmětu nájmu, pokud nebude smluvními stranami výslovně písemně dohodnuto jinak. V případě, že nájemce úpravou zhodnotí předmět nájmu, je povinen prokazatelným způsobem, nejpozději do 10 dnů ode dne pravomocného kolaudačního rozhodnutí, odevzdat pronajímateli v rozpisu dle výkazu výměr a jednotlivých položek prací prokazujících výši technického zhodnocení, jinak nájemce odpovídá za škodu a případně vyměřené sankce či penále, které pronajímateli nesplněním této povinnosti vznikly.
- h) Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody v pronajatém prostoru způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, které za ním přicházejí. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a ihned vyrozumět správce objektu.
- i) Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v předmětu nájmu, která má být delší než dva měsíce, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.
- j) Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu třetím osobám bez písemného souhlasu pronajímatele. Poruší-li nájemce tuto svou povinnost, jde o porušení povinností zvláště závažným způsobem a má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
- k) Nájemce je povinen oznámit písemně pronajímateli zněny všech údajů, které jsou uvedeny u jeho označení v záhlaví této smlouvy.

## V. Skončení nájmu

1. Nájem podle této smlouvy skončí:
  - a) dohodou smluvních stran
  - b) výpovědí ze strany nájemce
  - c) výpovědí ze strany pronajímatele
  - d) z dalších zákonných důvodů
2. Nájemce může vypovědět nájem i před uplynutím sjednané doby
  - a) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
  - b) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
3. Pronajímatel může vypovědět nájem i před uplynutím sjednané doby
  - a) má-li být nemovitá věc, ve které se prostor nachází, odstraněna či přestavována,
  - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že je více než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo záloh na služby nebo opatří předmět nájmu cedulemi a štíty bez souhlasu pronajímatele
4. Výpověď musí být písemná a musí v ní být uveden důvod výpovědi. Výpovědní doba podle odst. 2 a 3 je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy byla doručena druhé smluvní straně.
5. Nájemce odevzdá vyklizený předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení, pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmět nájmu a v jeho užívání. Smluvní strany se dohodly, že o předání klíčů a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný protokol podepsaný zástupci smluvních stran. Opustí-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se předmět nájmu za odevzdaný ihned. V takovém případě nájemce zmocňuje touto smlouvou pronajímatele ke všem právním jednáním potřebným k odhlášení měřidel veškerých médií u jejich dodavatelů (dodávky elektřiny, vody, plynu apod.) s tím, že nedoplatek je povinen uhradit nájemce a případný přeplatek bude zaslán nájemci; v případě, že nájemce dluží pronajímateli na nájemném, či má vůči pronajímateli jiný dluh je pronajímatel oprávněn tento přeplatek započíst a použít na úhradu tohoto dluhu, zbytek nad tuto částku vrátí nájemci.
6. Nájemce odstraní v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem nebo i bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci písemně sdělí, že odstranění změn nežádá; 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.
7. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovitosti. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen uplatnit toto právo u pronajímatele nejpozději do 30 kalendářních dnů přede dnem skončení nájmu a současně je povinen při uplatnění tohoto práva předložit znalecký posudek, který oceňuje hodnotu vyrovnání při zohlednění amortizace, a revizní zprávu stavební úpravy v případě,

kdy je dle obecně závazných právních předpisů nebo technických norem nezbytná. Výše úhrady se stanoví dle znaleckého posudku. Vypracování znaleckého posudku hradí nájemce. Vyrovnání je splatné nejpozději do 30 dnů od skončení nájmu. V případě, že nájemce, který uplatnil u pronajímatele právo na vyrovnání má vůči pronajímateli dluh z jakéhokoliv titulu, je pronajímatel při rozhodování o vyplacení úhrady oprávněn tuto pohledávku vůči nájemci jednostranně započíst.

8. V případě, že nájemce nevyklidí a nevrátí pronajímateli předmět nájmu v souladu s touto smlouvou, má pronajímatel právo účtovat nájemci náhradu za nájemné a služby, a to ve výši odpovídající nájemnému a službám dle této smlouvy zvýšené o 10%. Právo na náhradu škody tímto ustanovením není dotčeno. V případě, že nájemce pronajímateli předmět nájmu vrátí (tj. vrátí klíče o předmětu nájmu, příp. jej opustí), ale nedodrží podmínky této smlouvy týkající se vyklizení, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit, a to na náklady nájemce.

## VI.

### Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po podpisu oběma stranami se stávají dodatky k této smlouvě.
3. Pro účely doručování písemností mezi stranami se namísto § 573 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, uplatní následující pravidla: Doručováno bude na adresu stran uvedenou v záhlaví této smlouvy, příp. na jinou písemně sdělenou adresu. 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.
4. Smluvní strany se dohodly, že úhrady všech splatných závazků z této smlouvy, a to i promlčených, vůči pronajímateli se přiřazují/započítávají v pořadí na:
  - a) nájemné
  - b) úhradu za služby (plnění spojená s užíváním předmětu nájmu nebo s ním související služby)
  - c) příslušenství
  - d) ostatní závazkya to vždy na ten závazek v tom kterém pořadí, který je dříve splatný.
5. 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 (tj. zejména se nepoužijí ustanovení § 1977 až 1979, § 2002 až 2005).
6. Nájemce nemá nárok na získání jakékoliv náhrady od pronajímatele nebo nového nájemce předmětu nájmu či jeho části za převzetí zákaznické základny nájemce (za výhodu získanou jejím převzetím) v souvislosti s ukončením této smlouvy ve smyslu § 2315 OZ.

7. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, souhlasí s jejich poskytnutím a souhlasí se zařazením textu této smlouvy do elektronické, veřejně přístupné databáze smluv, vedené pronajímatelem. Nájemce též prohlašuje, že nic z obsahu této smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, v platném znění (výjimky z povinnosti uveřejnění jsou uvedeny v ustanovení § 3 zákona o registru smluv). Smluvní strany dále berou na vědomí, že od 01. 07. 2017 tato smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv. S účinností od 01. 07. 2017 dále platí, že nebude-li smlouva nebo její dodatky uveřejněny ani do tří měsíců od jejich uzavření, budou od počátku zrušeny. MČ Praha 6 zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření.
9. Tato smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel, 1 nájemce.
10. Vše, co smluvní strany učinily od 1. 2. 2017, učinily v souladu s touto smlouvou.
11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Praze dne .....

Za správce

Za nájemce

.....  
Mgr. Ing. Lukáš Fiedler

.....  
Ing. Mohamed Assar  
č. OP .....  
totožnost nájemce ověřil .....

.....  
Ing. Petr Macháček

#### Seznam příloh:

1. Evidenční list - rozpis záloh na plnění spojená s užíváním předmětu nájmu a souvisejících služeb
2. Situační plán - KN



DOLOŽKA

Potvrzujeme ve smyslu § 43 zákona č. 131/2000 Sb.,  
že byly splněny podmínky pro platnost  
tohoto právního jednání.

Pověření členové  
Zastupitelstva městské části Praha 6

.....

V Praze dne .....