

Nájemní smlouva

uzavřená dle dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Smluvní strany:

Městská část Praha – Zbraslav

Zbraslavské náměstí 464

156 00 Praha 5 – Zbraslav

zastoupená starostkou Ing. Zuzanou Vejvodovou

IČ: 241 857, DIČ: CZ00241857

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č.ú.: XXXXXXXXXXXX, VS XXXX

(dále jen „pronajímatel“)

a

pan

Ondřej Adam

Datum narození: XXXXXXXX

IČ: 766 65 003

DIČ: CZ7803300494

Místo podnikání: Lipenecká 5

156 00 Praha-Zbraslav

(dále jen „nájemce“)

(společně též „smluvní strany“)

Čl. I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel má svěřený do správy pozemek parc. č. 1310/13, o výměře 20 m², zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Zbraslav, jehož součástí je stavba garáže, budova bez čísla evidenčního, vše ve vlastnictví Hlavního města Prahy, vše vedeno ve veřejném rejstříku v katastrálním území Zbraslav, obec Praha, zapsáno na listu vlastnictví 1707 vedeném ve veřejném seznamu Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jen „předmět nájmu“).
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn s předmětem nájmu nakládat, vykonávat k němu všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhodovat o majetkoprávních úkonech v plném rozsahu.

Čl. II.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu, uvedený v článku I. této smlouvy.

2. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat za účelem užívání na něm postavené garáže k parkování osobního vozidla, přívěsného vozíku k osobnímu vozidlu a skladování drobných věcí.
3. Nájemce smí užívat předmět nájmu pouze způsobem stanoveným v této smlouvě.

III. Nájemné

1. Nájemné se sjednává ve výši **460,- Kč**/kalendářní měsíc (slovy: čtyři sta šedesát korun českých).
2. První splátka nájemného za období od 1.9.2018 do 31.12.2018 činí 1.840,- Kč (jeden tisíc osm set čtyřicet korun českých). Nájemce se zavazuje uhradit tuto částku do 3 dnů od podpisu této smlouvy bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. ú. XXXXXXXXXXXX, VS XXXX.
3. Od 1.1.2019 bude nájemné hrazeno následujícím způsobem:
 - a) část nájemného ve výši 84,- Kč/kalendářní měsíc ve dvou pravidelných splátkách nejpozději do 31.3. a 31.12. příslušného roku, za něž se nájemné hradí, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. XXXXXXXXXXXX, VS XXXX.
 - b) část nájemného ve výši 376,- Kč/kalendářní měsíc bude hrazena zápočtem, tj. formou oprav a úprav předmětu nájmu v souladu s čl. IV této smlouvy.
4. Částka se považuje za uhrazenou dnem připsání na účet pronajímatele.
5. Nájemné dle odst. 1 bude navýšeno o hodnotu roční míry inflace publikované Českým statistickým úřadem. Za základ je přitom považována poslední stanovená výše nájemného. Zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn provést nejdříve od 1.6. roku následujícího po roce, v němž byla hodnota roční míry inflace stanovena. Zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn provést jednostranně, bez souhlasu nájemce. Zvýšení nájemného a způsob jeho výpočtu bude nájemci sdělen písemně nejpozději do 15.5. daného kalendářního roku. Tímto ujednáním není nikterak dotčena možnost pronajímatele navrhnout zvýšení nájemného za podmínek obsažených v ustanovení § 2249 občanského zákoníku.
6. V případě zpoždění s úhradou nájemného je nájemce povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý, i započatý, den prodlení. Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, jíž se může domáhat v plné výši vedle smluvní pokuty.
7. Smluvní strany sjednávají, že v případě prodlení s placením nájemného je nájemce povinen k úhradě úroku z prodlení dle platných právních předpisů.

IV. Oprava předmětu nájmu

1. Nájemce přebírá předmět ve stavu nezpůsobilém k užívání dle této smlouvy a zavazuje se jej na své nebezpečí a náklady opravit do 15.12.2018 tak, aby se předmět nájmu stal

- způsobilým k užívání za sjednaným účelem.
2. Nájemce se zavazuje provést opravu a úpravu předmětu nájmu v následujícím rozsahu a dle cenové nabídky, jež je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy:
 - a) Oprava střechy garáže
 - b) Výměna podhledu garáže
 - c) Výměna vrat garáže
 - d) Oprava stěn (omítky, štuky, výmalba) garáže
 - e) Nátěr podlahy garáže.(dále také jen „oprava předmětu nájmu“).
 3. Hodnota opravy předmětu nájmu dle předchozího odstavce činí 49.100,- Kč (slovy čtyřicet devět tisíc sto korun českých). Tato částka bude postupně započítávána proti nájemnému, tj. bude hrazena zápočtem v souladu s čl. III odst. 3 písm. b) této smlouvy
 4. O provedení opravy předmětu nájmu je nájemce povinen neprodleně písemně informovat pronajímatele a umožnit mu kontrolu předmětu nájmu.

V.

Doba trvání nájmu a skončení nájemního vztahu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu 12 let, od 1.9.2018.
2. V případě, že nájemce neprovede opravu předmětu nájmu dle čl. IV této smlouvy do 15.12.2018, smluvní vztah založený touto smlouvou zaniká.
3. Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu. Výpověď musí být druhé straně zaslána písemně, přičemž výpovědní doba činí 3 měsíce.
4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze za účelem stanoveným v této smlouvě. Porušení těchto povinností nájemcem se pokládá za užívání předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou a je důvodem pro její výpověď pronajímatelem s výpovědní dobou jeden měsíc.
5. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé straně doručena.
6. Užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, vyzve ho pronajímatel, aby věc užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechně-li nájemce výzvy má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě. Pronajímatel má právo postupovat stejně, nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.
7. Porušuje-li některá ze smluvních stran zvlášť závažným způsobem své povinnosti, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
8. Smlouvu je možné ukončit i písemnou dohodou účastníků.
9. V případě, kdy si druhá smluvní strana doručovanou písemnost nepřevzme na adrese

uvedené v záhlaví této smlouvy, považuje se za doručenou 15. dnem od jejího prokazatelného odeslání.

10. V případě ukončení nájemního vztahu vzniká nájemci nárok na vrácení předem zaplaceného nájemného a částky odpovídající hodnotě opravy předmětu nájmu, která nebyla započtena na užitý nájem dle čl. III odst. 3 písm. b) této smlouvy.
11. Po ukončení nájemního vztahu dojde k vypořádání vzájemných pohledávek mezi pronajímatelem a nájemcem nejpozději do tří měsíců po ukončení platnosti této smlouvy.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájmu.
2. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.
3. Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.
4. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu může být pronajímatelem v budoucnu využit jako rezerva pro školství dle příslušného územního plánu a nájemce bere tuto informaci na vědomí.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce má právo provést jinou změnu předmětu nájmu než dle čl. IV této smlouvy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, není pronajímatel povinen s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy a provádět na své náklady běžnou údržbu předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen vybavit na své náklady předmět nájmu hasicím přístrojem a 1x ročně předložit na výzvu pronajímatele revizní zprávu hasicího přístroje.
4. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl.

5. Uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k předmětu nájmu nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení předmětu nájmu, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání předmětu nájmu nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.
6. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.

VII. Podnájem

1. Nájemce může zřídit třetí osobě k předmětu nájmu 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 zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci.
2. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl a pečlivě se seznámil s jeho stavem, bere na vědomí, že předmět nájmu přebírá ve stavu nezpůsobilém k užívání, v tomto konkrétním stavu jej podpisem této smlouvy bez výhrad přejímá do své dispozice a zavazuje se jej uvést do stavu způsobilého k užívání za podmínek stanovených touto smlouvou. Nájemce dále prohlašuje, že při ukončení nájemního vztahu zanechá předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému a okamžitému užívání.
2. Tato smlouva, jakož i veškeré vztahy z ní vyplývající, se řídí právním řádem České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
3. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou číslovaných dodatků.
4. Není-li v konkrétním případě ujednáno jinak, budou veškeré písemnosti adresované některou ze smluvních stran druhé smluvní straně doručovány na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud některá ze smluvních stran písemně neoznámí druhé smluvní straně jinou adresu.
5. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost či neúčinnost této smlouvy jako celku ani jiných

jejích ustanovení, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku smlouvy. Smluvní strany se zavazují neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení smlouvy.

6. Změny a doplňky této smlouvy mohou být činěny pouze písemnými dodatky na základě dohody účastníků.
7. Smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po dvou vyhotoveních a nájemce jedno vyhotovení.
8. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
9. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona číslo 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) zajistí pronajímatel.
10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, jejímu obsahu porozuměly a že uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.
11. Záměr pronájmu nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Městské části Praha-Zbraslav dne 17.7.2018 a z úřední desky sejmuto dne 2.8.2018; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce Městské části Praha-Zbraslav (v rubrice „úřední deska“). Tento záměr byl schválen Radou Městské části Praha-Zbraslav usnesením č. R 26 306 18 ze dne 16.7. 2018.

Příloha:

- *Cenová nabídka*

V Praze dne

V Praze dne

.....
Pronajímatel:
Městská část Praha – Zbraslav
Ing. Zuzana Vejvodová, starostka

.....
Nájemce:
Ondřej Adam