

Smlouva o nájmu prostoru nesloužícího podnikání – o nájmu garáže

č.j.: xxxx/2025/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 Ing. Karlem Medem, předsedou představenstva/Jiřím Zajacem, členem předsta-
venstva/Vladimírem Mitášem, členem představenstva
dále jen „pronajímatel“
- 1.2. **Jméno, příjmení**
adresa
datum narození
dále jen „nájemce“

2. Preambule

- 2.1. Pronajímateli je Statutem hlavního města Prahy svěřen majetek ve výlučném vlastnictví hlav-
ního 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 kata-
strální 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, man-
dátní 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. 2 a č.3 včetně příslušenství, o celkové výměře 38 m², k dočasnému užívání
(nájmu) nájemci jako garážové stání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjed-
nané nájemné. Přístup do prostor je z ul. Gen. Janouška č.p. 845 vraty umístěnými vlevo od
vchodu do objektu označenými č. 2 a 3.
- 3.2. Účelem nájmu je parkování motorového vozidla kategorie maximálně M1 nájemcem v prona-
jatém 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 následujícího 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 XY
- 4.2. Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do XY 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. (dvacátéhopátého) dne předcházejícího měsíce na účet vedený u PPF banky, a.s., Evropská 2690/17, Praha 6, číslo účtu 49023-9800050998/6000 variabilní symbol: 845402.
- 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 médií, 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.

6.5.2.

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 zřídit 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 zřídit 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 vložním 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. Nepřevzme-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 XY.
- 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, nevyplývá, 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. Tato smlouva se zveřejňuje v registru smluv. Zveřejnění zajistí pronajímatel. Nájemce se zveřejněním celé této smlouvy dává souhlas.
- 9.6. Tato smlouva je uzavřena ve třech vyhotoveních a je možné ji měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků.

V Praze dne:

za pronajímatele:

za nájemce:

.....

.....

Příloha č. 1 – výpočtový list