

Nájemní smlouva č. /OBH

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava–Moravská Ostrava

Městský obvod Ostrava-Jih

Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka

Zastoupený na základě usnesení Rady
městského obvodu Ostrava-Jih, č. 5439/RMOB-JIH/1822/96 ze dne 06.01.2022

IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav: Komerční banka a.s.
Okresní pobočka Ostrava
Číslo účtu: 19-9923050277/0100
Variabilní symbol:

dále jen „pronajímatel“

a

Titl., jméno, příjmení/název PO

nar./IČ

bytem/se sídlem

zastoupena

dále jen „nájemce“

Obsah smlouvy

čl. I. Předmět smlouvy

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovité věci – pozemku p. č. jehož součástí je budova č. p., v k. ú., adresní místo (dále jen „budova“), která je na základě OZV statutárního města Ostravy č. 10/2022 Statut města Ostravy, svěřená městskému obvodu Ostrava-Jih.

alt.

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovité věci – stavby č. p., v k. ú., ...část obce..., obec Ostrava, stojící na pozemku p.č. (st.)..... adresní místo (dále jen „budova“), která je na základě OZV statutárního města Ostravy č. 10/2022 Statut města Ostravy, svěřená městskému obvodu Ostrava-Jih..

2. Součástí budovy je garáž č. ... nacházející se v této budovy. Bližší specifikace této garáže č. ... je uvedena ve Schematickém nákresu, který je přílohou č. 1 této smlouvy (dále jen „garáž“).

3. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci garáž k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohové platby za plnění a služby spojené s užíváním garáže a užívat tuto garáž v souladu s obecně závaznými právními předpisy a touto smlouvou.

4. O předání a převzetí garáže bude mezi smluvními stranami sepsán protokol o převzetí garáže.

čl. II. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat garáž výhradně za účelem garážování motorového vozidla (dále jen „účel nájmu“).
2. Nájemce je oprávněn užívat prostory v souladu s jejich určením pro účel užívání a nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu užívání nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy.
3. Změna účelu užívání nájemcem bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je podstatným porušením povinností nájemce.
4. Nájemce prohlašuje, že se prokazatelně seznámil se stavem garáže, a že garáž je způsobilá k účelu užívání.

čl. III. Doba trvání nájmu

Nájem garáže se sjednává na dobu neurčitou s jednoměsíční výpovědní dobou.

čl. IV. Skončení nájmu

1. Nájem garáže zaniká:
 - a) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
 - b) písemnou výpovědí nájemce
 - c) písemnou výpovědí pronajímatele
 - d) odstoupením od smlouvy pronajímatelem.

Výpovědní doba je jednoměsíční, nestanoví-li tato smlouva něco jiného a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení písemného vyhotovení

- výpovědi jedné smluvní strany vůči druhé smluvní straně.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně i bez udání důvodů.
 3. Právo vypovědět nájem bez výpovědní doby má pronajímatel i nájemce, porušuje-li druhá strana zvláště závažným způsobem své povinnosti.
 4. Nájemce poruší povinnost zvláště závažným způsobem zejména obdobně dle ust. § 2291 odst. 2 a dle ust. § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
 5. Smluvní strany se dohodly, že poruší-li nájemce své povinnosti plynoucí z nájmu, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.
 6. Nájemce je povinen vyklidit a odevzdat vyklizenou garáž pronajímateli nejpozději poslední pracovní den trvání nájmu, poslední pracovní den výpovědní lhůty a nebo v případě odstoupení od této smlouvy následující pracovní den po doručení oznámení o odstoupení. Garáž je odevzdána, obdrží-li pronajímatel klíče na základě písemného předávacího protokolu a jinak mu nic nebrání v přístupu do garáže a v užívání garáže.
 7. Bude-li nájemce v prodlení s vyklizením a odevzdáním vyklizené garáže pronajímateli dle odst. 6 tohoto článku, bude povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč.
 8. **Smluvní strany se dohodly, že neodevzdá-li nájemce pronajímateli garáž v den skončení nájmu, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a záloh za služby poskytované v souvislosti s užíváním garáže až do dne, kdy nájemce pronajímateli garáž skutečně odevzdá. Vyúčtování záloh za služby bude provedeno obdobně dle čl. VI. této smlouvy.**
 9. **Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí rovněž dnem úmrtí nájemce a smluvní strany se dohodly, že nebude předmětem pozůstalosti a nepřechází na dědice.**

čl. V. Nájemné a jeho úhrada

1. Nájemné za garáž se sjednává ve výši Kč za měsíc včetně DPH, přičemž DPH bude stanovena v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je první den příslušného kalendářního měsíce. U první platby nájemného je to den vzniku nájemního vztahu.
2. Měsíční nájemné je splatné do posledního dne kalendářního měsíce, za který se nájem platí, a to v korunách českých na účet pronajímatele číslo 19-9923050277/0100, vedený u Komerční banky a.s., variabilní symbol, a to včas, bez upozornění a vyžádání, dále bez srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, s výjimkou takových srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, které jsou výslovně uvedeny v této smlouvě. Platby za nájemné se považují za uhrazené dnem, kdy byla úhrada připsána na účet pronajímatele platbou s řádně uvedenými platebními údaji tak, aby pronajímatel mohl platbu identifikovat. Nelze-li platbu identifikovat, má se za to, že je nájemce v prodlení. V případě jakékoli pozdní úhrady budou zákonné úroky z prodlení vypočítány v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn nájemné jednostranně zvýšit s účinností od 1. 7. každého kalendářního roku, a to formou jednostranného písemného oznámení pronajímatele doručeného nájemci nejpozději do 30. 6. kalendářního roku, ve kterém má být nájemné zvyšováno. Pronajímatel je takto oprávněn dle výslovné dohody s nájemcem nájemné jednostranně zvýšit o procento vyjadřující průměrnou míru inflace stanovenou za předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem nebo jiným orgánem oprávněným procento inflace vyhlásit.
4. Nájemné bude dle odst. 3 tohoto článku navýšeno nejdříve následující kalendářní rok po uzavření této smlouvy.

Čl. VI. Služby

1. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci tyto služby spojené s užíváním garáže:

a) elektrickou energii

Zálohy na elektrickou energii se zúčtují s ročními náklady rovným dílem mezi nájemce garáží (jedno odběrné místo) na každou garáž. (alt. v případě, že garáže mají podružný elektroměr: **Nájemce je povinen vždy do 31. 1. roku následujícího po zúčtovacím období nahlásit pronajímateli stav elektroměru, a to příslušnému technikovi – energetikovi tel. číslo nebo referentu technikovi DaBF.)**

b) vytápění

Rozúčtování nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce je rozděleno na základní a spotřební složku podle obecně závazných právních předpisů. Spotřební složka nákladů na vytápění bude rozúčtována mezi jednotlivé nájemce garáží podle naměřených dílků na indikátorech vytápění umístěných na otopných tělesech v jednotlivých garážích.

2. Nájemce je povinen hradit měsíčně zálohové platby za plnění a služby spojené s užíváním garáže uvedené ve „splátkovém kalendáři“ - příloha č. 2, který je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Pronajímatel vždy nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období (tj. kalendářního roku) předloží nájemci vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním garáže a skutečných nákladů vynaložených pronajímatelem na úhradu těchto plnění spolu s určením způsobu vypořádání případných přeplatků či nedoplatků.

4. Finanční vyrovnání z vyúčtování služeb provedou pronajímatel a nájemce do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci, přičemž se smluvní strany dohodly, že případný přeplatek nájemce bude přednostně započten na pohledávku pronajímatele vůči nájemci plynoucí z užívání garáže.

5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn měsíční zálohy jednostranně zvýšit bez nutnosti uzavření dodatku k této smlouvě v míře odpovídající změně ceny služeb nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména rozsahu nebo předpokládané spotřeby služeb. Tato změna bude účinná od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla změna ve výši měsíčních záloh oznámena nájemci a řádně odůvodněna.

6. Měsíční zálohové platby za zajištění plnění a služby spojené s užíváním garáže jsou splatné do posledního dne kalendářního měsíce, za který se měsíční zálohové platby platí, a to v korunách českých (Kč) na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., číslo účtu 19-9923050277/0100, variabilní symbol, a to včas, bez upozornění a vyžádání, dále bez srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, s výjimkou takových srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, které jsou výslovně uvedeny v této smlouvě. Zálohové platby se považují za uhrazené dnem, kdy byla úhrada připsána na účet pronajímatele platbou s řádně uvedenými platebními údaji tak, aby pronajímatel mohl platbu identifikovat. Nelze-li platbu identifikovat, má se za to, že je nájemce v prodlení. V případě jakékoli pozdní úhrady budou zákonné úroky z prodlení vypočítány v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Čl. VII. Práva a povinnosti spojené s nájmem

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci možnost nerušeného užívání garáže v rozsahu stanoveném touto smlouvou. Pronajímatel je povinen na vlastní náklad udržovat garáž ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a provádět revize vyhrazených technických zařízení.

2. Pronajímatel je ve smyslu § 2207 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, povinen provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy.

3. Nájemce je oprávněn užívat garáž pouze v rozsahu a k účelu sjednanému touto smlouvou.

4. Nájemce je povinen nepřenechat garáž do užívání třetím osobám. Přenechat garáž do podnájmu může nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti je podstatným porušením povinnosti nájemce.
5. Nájemce je povinen převzatou garáž udržovat v řádném stavu a zabezpečit, aby nedošlo k jejímu poškození nebo zničení. Drobné opravy a údržbu je nájemce povinen provádět na své náklady. Pokud se vyskytne potřeba oprav, které přesahují rámec drobných oprav a běžné údržby, je nájemce povinen neprodleně oznámit tuto skutečnost pronajímateli tak, aby bylo zabráněno případným škodám, a umožnit pronajímateli provedení oprav.
6. Veškeré stavební úpravy může nájemce provádět pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a příslušného stavebního úřadu.
7. Nájemce je povinen umožnit po předchozí písemné výzvě pronajímatele v přiměřenou denní dobu pronajímateli, či jeho zmocněným zástupcům, a osobám jej provázejícím přístup do garáže:
 - a) za účelem odpočtu měřených hodnot, případně za účelem instalace a údržby dalších technických zařízení, pokud jsou umístěna v garáži,
 - b) za účelem kontroly stavu garáže a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti garáže,
 - c) za účelem plnění jiných povinností pronajímatele, stanovených právními předpisy.
8. Nájemce je povinen po předchozím oznámení pronajímatele v přiměřené době umožnit prohlídku garáže v nezbytném rozsahu, jako i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci činností pronajímatele podle předchozí věty obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného.
9. V případě havarijního stavu nebo hrozícího vzniku škody na předmětu nájmu je nájemce povinen neprodleně učinit veškerá opatření nutná k zabránění vzniku škody nebo k její minimalizaci.
10. Nájemce je povinen dodržovat veškeré provozní, bezpečnostní, požární, hygienické a další předpisy a neskladovat v pronajaté garáži toxické a hořlavé látky v množství, jež by mohlo ohrozit zdraví a bezpečnost osob v bytovém domě.
11. Nájemce se zavazuje neumísťovat v garáži motorové vozidlo na plynový pohon.
12. Nájemce je povinen zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo ohrožovalo výkon práv ostatních nájemců bytů a garáží v daném bytovém domě.
13. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o všech skutečnostech, které jsou podstatné pro plnění účelu nájmu dle této smlouvy, nebo které by mohly mít za následek škodu na předmětu nájmu. V případě záležitostí, které nemůže uspokojivě vyřešit pouze jedna smluvní strana, je druhá smluvní strana povinna jí poskytnout potřebnou součinnost.
14. V době jednoho měsíce před skončením nájmu, je-li pronajímateli a nájemci znám den skončení nájmu, umožní nájemce předmětu nájmu, který má být znovu pronajat, zájemci o nájem přístup k předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci prohlídku v přiměřené době předem.

Čl. VIII. Odpovědnost za škodu

1. Pronajímatel neodpovídá za žádnou škodu, která nájemci při užívání garáže vznikne na motorovém vozidle zde umístěném, věcech ponechaných ve vozidle, ani za škodu na zdraví.
2. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu způsobenou na předmětu nájmu nesprávným užíváním a je povinen pronajímateli tuto škodu v plné výši nahradit.

3. Nájemce nese odpovědnost za škodu způsobenou na zařízení garáže, případně škodu na zdraví, pokud tuto škodu způsobí sám nebo pokud ji způsobí osoby, které s jeho souhlasem užívají garáž dle této smlouvy.

čl. IX. Doručování

1. Výpověď se nájemci doručí na adresu uvedenou v této smlouvě nebo na adresu, kterou nájemce v průběhu nájemního vztahu pronajímateli prokazatelně sdělil. V případě, kdy nájemce sdělí pronajímateli adresu odlišnou od adresy uvedené v této smlouvě, odpovídá za přebírání zásilek na této adrese. Výpověď může být nájemci předána i osobně.
2. Za doručenou se považuje také zásilka, jejíž doručení zmařil adresát.

čl. X. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinnosti dnem
2. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
3. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoliv ustanovení této smlouvy nemá vliv na neplatnost či neúčinnost ostatních ustanovení nebo smlouvy jako celku.
4. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden výtisk obdrží nájemce a tři pronajímatel.
6. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a dle svobodné vůle smluvních stran a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
7. Záměr na pronájem garáže byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce pronajímatele v době od do
8. O zveřejnění záměru na pronájem garáže rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. ze dne
9. O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih dne usnesením č.

Příloha:

příloha č. 1 – schematický náčrtek

příloha č. 2 – splátkový kalendář

Za pronajímatele

Nájemce/Za nájemce

Datum: _____

Datum: _____

Místo: _____

Místo: _____

titl., jméno, příjmení
funkce

titl., jméno, příjmení
funkce