



Správa  
Pražského hradu

Č.j.: SPH 1473/2013

## SMLOUVA O NÁJMU ČÁSTI NEMOVITOSTI

### Správa Pražského hradu

sídlem: 119 08 Praha I - Hrad  
IČ: 49366076  
DIČ: CZ49366076  
právní forma: příspěvková organizace  
zastoupena: Ing. Ivo Velíškem, CSc., ředitelem  
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxx č. účtu: xxxxxxxxxxxx/xxxx

**(dále jen pronajímatel)**

a

### Prag Art Collection, s.r.o.

sídlem: 119 00 Praha I - Střední trakt Nového paláce - Pražský hrad  
IČ: 25134922  
DIČ: CZ25134922  
zastoupena: Waltherem Hofinannem, jednatel  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 52594  
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a.s č. účtu: xxxxxxxxxxxx/xxxx

**(dále jen nájemce)**

uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku, v souladu s ustanovením § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu části nemovitosti **(dále jen smlouva)**.

### I.

#### Předmět nájmu

Pronajímateli přísluší hospodařit s nemovitostí (domem) č.p. 10, na pozemku parc.č. 60, katastrální území Hradčany, obec Praha 1, v ulici Zlatá ulička u Daliborky, zapsané na LV 34 u Katastrálního úřadu Praha - město.

V uvedené nemovitosti se nachází i byt - č. bytu I, I. kategorie, o velikosti 70,42 m<sup>2</sup>, situovaný ve II. nadzemním podlaží uvedené nemovitosti. Předmětný byt se sestává z předsíně, dvou pokojů, kuchyně, koupelny, WC a komory (dále jen předmět nájmu).

## **II. Doba nájmu**

Tato smlouva o nájmu se uzavírá od 15.8.2013 na dobu trvání nájemního vztahu uzavřeného podle smlouvy o nájmu nebytových prostor (uzavřené rovněž mezi pronajímatelem a nájemcem) č.j. SPH 1658/2010 ze dne 16.9.2010, tj. do 31.12.2016.

## **III. Nájemné a úhrada za plnění spojená s oživáním předmětu nájmu**

- I. Nájem předmětu nájmu specifikovaného v čl. I. této smlouvy se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemce za úplatu - nájemné za užívání předmětu nájmu, jehož výše činí Kč 10.113,- (slovy: desettisícstřináct korun českých) měsíčně. Za měsíc srpen 2013 se sjednává nájemné za užívání předmětu nájmu ve výši 5.056,50 Kč (slovy: pět tisíc padesát šest korun českých padesát haléřů).
2. Nájemce je dále povinen měsíčně platit úhradu za plnění poskytovaná nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (dále jen úhrada za služby), jejíž výše je v souladu s platnými právními předpisy specifikována ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu č. 1, jež je nedílnou součástí této smlouvy. Za měsíc srpen 2013 se sjednává úhrada za služby ve výši 1.995,50 Kč (slovy: jedentisícdevětsetdevadesát pět korun českých padesát haléřů).  
Pronajímatel poskytuje následující služby:
  - a) Dodávku vody z vodovodů a vodáren
  - b) Odvoz komunálního odpadu
  - c) Ústřední vytápění
  - d) Dodávku elektrické energie
  - e) Společná elektřina
  - f) Dodávka teplé vody
  - g) Úklid společných prostor
  - h) Vybavením předmětu nájmu zařízením pro příjem televizního a rozhlasového signálu.
3. Nedojde-li mezi nájemcem a pronajímatelem k dohodě o výši záloh na ceny plnění poskytovaná nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, bude pronajímatel účtovat tyto zálohy jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny odvozené z ceny sjednané v průběhu minulého roku, se zohledněním případných změn v rozsahu poskytovaných plnění nebo změny jejich dodavatelské ceny.
4. Ceny dále uvedených plnění se rozúčtují takto:  
Za odvoz komunálního odpadu podle počtu osob, které budou předmět nájmu užívat.  
Nájemce prohlašuje, že umožní vstup do předmětu nájmu 2 osobám.
5. Nájemce přistupuje uzavřením této smlouvy k předchozím dohodám o sjednání výše cen plnění a způsobu jejich rozúčtování uzavřeným mezi stávajícími nájemci bytů v domě a pronajímatelem.
6. Úhradu za služby je nájemce povinen platit formou měsíčních záloh spolu s nájemným za užívání předmětu nájmu (tato platba dále označována jen jako nájemné). Uhrazené zálohy

za služby budou vyúčtovány nájemci po skončení kalendářního roku, za který byly zálohy placeny.

7. Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu jsou splatné vždy do konce měsíce, za který přísluší, a to v hotovosti v pokladně Správy Pražského hradu nebo převodem z účtu nájemce na k tomuto účelu pronajímatelem označený účet: xxxxxxxxxxxx, č. účtu: xxxxxxxxxxxx/xxxx, variabilním symbolem je xxxxxxxx.
8. Nezaplatí-li nájemce nájemné či příslušnou úhradu za služby do pěti dnů po lhůtách splatnosti příslušných částek, je nájemce povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši dle nařízení vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění, z dlužné částky za každý den prodlení. Vedle úroku z prodlení se sjednává rovněž smluvní pokuta ve výši 200,- Kč (slovy: dvě stě korun českých) bez ohledu na výši dlužné částky za každý jednotlivý případ prodlení s platbou.
9. Výše úhrady za služby mohou být pronajímatelem jednostranně zvýšeny, jestliže:
  - a) dojde k úpravě výše úhrady za služby příslušnými právními předpisy,
  - b) dojde ke změně skutečností rozhodných pro stanovení výše úhrady za služby.

Za změnu rozhodných skutečností se považuje i změna dodavatelských cen nebo rozsahu a kvality poskytovaných služeb.

Při jakékoliv změně ceny úhrady za služby se pronajímatel zavazuje doručit doporučeným dopisem či osobním předáním proti podpisu nájemci nový výpočtový list, který se doručením stává nedílnou součástí smlouvy. Nájemce se zavazuje od termínu určeného pronajímatelem platit cenu služeb v nově uvedené výši.

#### **IV.**

##### **Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce**

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit mu plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.
2. Předmět nájmu, uvedený v čl. I. této smlouvy, předá pronajímatel nájemci bez zbytečného odkladu k datu účinnosti této smlouvy.
3. O předání a převzetí bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán předávací protokol. Do protokolu se uvede stav předmětu nájmu, popis jeho příslušenství, vybavení a zařízení a případné zjištěné závady (o odstranění závad platí ustanovení § 691 zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, v platném znění).
4. Při podpisu protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu předá pronajímatel nájemci klíče od předmětu nájmu.
5. Nájemce je povinen předmět nájmu řádně užívat a řádně hradit plnění, jejichž poskytování je s nájmem spojeno (služby). Nájemce je povinen dbát, aby na majetku pronajímatele, resp. na předmětu nájmu, nebyla způsobena škoda. Nájemce a osoby, které s ním předmět nájmu užívají, mají vedle práva užívat předmět nájmu i právo užívat

společné prostory a zařízení domu, jakož i povinnost hradit plnění, jejichž poskytování je s užíváním společných prostor spojeno.

6. Nájemce je povinen nedopouštět se chování porušující dobré mravy v domě, plnit stanovené udržovací povinnosti, udržovat pořádek a čistotu v předmětu nájmu a společných prostorách a dodržovat pravidla pro užívání společných prostor a zařízení domu.
7. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním v předmětu nájmu užívají. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit sám a požadovat od nájemce náhradu.
8. Smluvní strany si sjednávají, že drobné opravy v předmětu nájmu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, nese ze svého nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou je vymezen v nařízení vlády č. 258/1995 Sb., v platném znění, kterým se provádí zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, v platném znění. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení oprav a běžnou údržbu předmětu nájmu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce náhradu.
9. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- IO. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly řádného užívání a provedení nutných oprav, stavebních úprav a rekonstrukcí.
11. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
12. Pronajímatel si vyhrazuje právo odsouhlasit přijetí další osoby do předmětu nájmu vyjma případů zvláštního zřetele hodné. Nájemce je povinen písemně a bez zbytečného odkladu oznámit změny v počtu, jménech a příjmeních, datech narození osob v předmětu nájmu, lze-li mít za to, že tato změna potrvá déle než dva měsíce. V případě, že nájemce neučiní oznámení ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil své povinnosti a toto může být důvodem výpovědi.
13. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část jiné osobě do podnájmu. Porušení tohoto ustanovení může být důvodem odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.
14. Nájemce a osoby užívající s ním předmět nájmu jsou povinni chovat se tak, aby v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nedošlo k poškození dobrého jména Pražského hradu.
15. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v případě potřeby stojící na straně pronajímatele je pronajímatel oprávněn přemístit nájemce do jiného zařízení. Nájemce se zavazuje v takovém případě na základě písemného sdělení pronajímatele ve lhůtě tří dnů ukončit užívání dosavadního předmětu nájmu a zároveň uskutečnit pronajímatelem požadované přemístění.

16. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy k ochraně státního majetku, kulturních památek, požární a bezpečnostní předpisy, jakož i interní předpisy pronajímatele k režimu a provozu v chráněné oblasti Pražského hradu a zároveň se zavazuje poučit o obsahu příslušných předpisů příslušníky domácnosti.
17. Jestliže nájemce dopředu ví, že bude dlouhodobě nepřítomen v předmětu nájmu a jeho dosažitelnost bude značně omezena, je povinen toto oznámit pronajímateli a zároveň označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti, umožní vstup pronajímateli do předmětu nájmu v případě, že to bude nezbytně nutné.
18. Pronajímatel poskytuje nájemci v předmětu nájmu analogový okruh pro jeho zařízení.

## **V.**

### **Zánik nájmu**

- I. Nájem předmětu nájmu zanikne uplynutím doby, na kterou byl sjednán, písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, písemnou výpovědí nebo z důvodů uvedených dále.
2. Pronajímatel může kdykoliv odstoupit od této smlouvy, jestliže:
- a) v souladu s ustanovením § 27 odstavec 2 zák.č. 219/2000 Sb., v platném znění, bude potřebovat předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti či jeho využitím dosáhne účelnějšího cíle hospodárnějšího využití při zachování hlavního účelu, ke kterému mu předmět nájmu slouží;
  - b) v souladu s ustanovením § 27 odstavec 2 zák.č. 219/2000 Sb., v platném znění nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, (tj. zejména nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou či obecně závaznými právními předpisy, nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda a nájemce užívá takovým způsobem předmět nájmu i přes písemnou výstrahu pronajímatele, nájemce, ač byl písemně upomenut, nezaplatil splatné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného, nájemce provedl v předmětu nájmu stavební či jiné exteriérové úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele);
  - c) s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit;
  - d) nájemce přenechá předmět nájmu či jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- Rozhodnutí účastníka o odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemně a doručeno druhému účastníkovi. Odstoupení od smlouvy je účinné doručením druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu, jestliže:
- a) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného,
  - b) bylo rozhodnuto o odstranění stavby či změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu.

4. Nájemce může písemně vypovědět smlouvu, jestliže:

- a) pronajímatel přes písemné upozornění hrubě porušuje své povinnosti stanovené touto smlouvou či právními předpisy,
- b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.

5. Pro případ výpovědi se sjednává **tříměsíční výpovědní lhůta**, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhému účastníkovi.

6. Smluvní strany mohou ukončit tuto nájemní smlouvu dohodou.

7. K datu zániku nájmu je nájemce předmět nájmu spolu s nájemcem povinen předat pronajímateli vyklizený předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení. O předání včetně klíčů, bude sepsán mezi smluvními stranami předávací protokol. V případě, že nájemce k datu ukončení nájmu nepředá řádně vyklizený předmět nájmu pronajímateli, zavazuje se zaplatit za každý den prodlení se splněním svého závazku smluvní pokutu v částce 200,- Kč (slovy: dvě stě korun českých).

## **VI.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla podepsána po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a že jim není známa žádná okolnost, která by bránila jejímu uzavření. Dále účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají při plné způsobilosti k právním úkonům.
2. Je-li kterékoli ustanovení této smlouvy neplatné nebo neúčinné nebo nevykonatelné případně, stane-li se takovým v budoucnu, nedotýká se neplatnost, neúčinnost nebo nevykonatelnost takového ustanovení platnosti, účinnosti či vykonatelnosti ustanovení ostatních. Smluvní strany v takovém případě vyvinou veškerou snahu, aby vadné ustanovení nahradily bezvadným, které se svým obsahem a účelem nejvíce přibližuje nahrazovanému ustanovení.
3. Smluvní strany se zavazují, že obchodní a technické informace, které jim byly svěřeny smluvním partnerem, nezpřístupní třetím osobám bez jeho předchozího písemného souhlasu a ani tyto informace nepoužijí pro jiné účely než pro plnění podmínek této smlouvy, a to po celou dobu trvání smlouvy i po jejím skončení, a to až do doby než se tyto informace stanou obecně známé. To neplatí v případě, kdy pronajímateli vznikne povinnost výše uvedené informace poskytnout podle obecně závazných předpisů, a dále, bude-li o tyto informace požádán svým zřizovatelem.
4. Veškeré změny či doplňky této smlouvy lze provést pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, přijatými oběma smluvními stranami.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu, účinnosti pak dnem 15.8.2013.
6. Tato smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží po třech a nájemce po dvou vyhotoveních.
7. Na důkaz shody ve formě i obsahu připojují smluvní strany své podpisy.

**Přílohy:**

příloha č.1 Výpočtový list, počet listů 1

- 7 -08- 2013

**Walther Hofmann**  
jednatel **Prag Art Collection, s.r.o.**  
nájemce

Ing. Ivo Velíšek, CSc.  
ředitel Správy Pražského hradu  
pronajímatel

