

**Níže uvedené smluvní strany:**

Název: **Městská část Praha 1**  
IČ: 00063410  
DIČ: CZ00063410  
Sídlo: Úřad městské části Praha 1, Vodičkova 681/18, Praha 1, PSČ 115 68  
Datová schránka: b4eb2my  
Zastoupená: Ing. Petrem Hejmou, starostou

(dále jen „*Pronajímatel*“ na straně jedné)

a

Název: **Zakládání Group a.s.**  
IČ: 61858013  
Datová schránka: e2yg36z  
Sídlo: Thámova 181/20, Praha 8 - Karlín, PSČ 186 00  
Zastoupená: Ing. Zdeněk Rataj, předseda představenstva  
Ing. Zdeněk Studený, člen představenstva

(dále jen „*Nájemce*“ na straně druhé)

se v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a na základě vzájemného konsenzu dohodly tak, jak stanoví tato

## **NÁJEMNÍ SMLOUVA 2020/0882**

### **I. POSTAVENÍ A PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN**

1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že:

- (i) na základě ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících;
- (ii) Pronajímateli byl vyhláškou č. 55/2000 Sb. hlavního města Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěřen do správy dům č.p. 1759, k. ú. Nové Město, **Jindřišská 8**, Praha 1 (dále jen „*Dům*“);
- (iii) v Domě se v 2. nadzemním podlaží nachází byt o výměře cca 131,3 m<sup>2</sup> (dále jen „*Byt*“). Byt je vyznačen v půdorysném plánu Domu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
- (iv) je oprávněn přenechat touto smlouvou **Byt**, o výměře cca 131,3 m<sup>2</sup> (plocha započítaná pro nájemné je 116,58 m<sup>2</sup>) sestávající ze čtyř obytných místností a zázemí bytu (WC, Koupelna, Kuchyň) do užívání Nájemci na základě usnesení Rady městské části Praha 1 č. UR20\_0963 ze dne 25. 08. 2020;
- (v) je oprávněn uzavřít tuto smlouvu a v uzavření této smlouvy mu nebrání žádný závazek vůči jiné osobě či právo nebo nárok státu, finančního úřadu nebo jiné instituce;

2. Nájemce tímto prohlašuje, že je způsobilý uzavřít tuto smlouvu a je oprávněný provozovat v předmětu nájmu činnost dle účelu sjednaného v této smlouvě. Předmětem jeho podnikání v této provozovně bude: provádění staveb, jejich změn a odstraňování, oprávnění k výkonu této podnikatelské činnosti doložil Nájemce Pronajímateli před uzavřením této smlouvy.

## II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci do užívání **Byt za účelem vytvoření zázemí stavbyvedoucího stavby hotelu v sousedství domu, v němž se Byt nachází**, poskytovat nebo zajišťovat Nájemci plnění spojená s nájmem v rozsahu a způsobem uvedeným v příloze č. 2 této smlouvy (dále jen „služby“).
2. Nájemce nemá právo provozovat v Bytě jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu.
3. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Bytu nájemné a úhradu za poskytované služby, a to ve výši a způsobem stanoveným v článku III. této smlouvy.
4. Nájemce předmět smlouvy užívá již od 16. 4. 2020 bez právního důvodu, proto prohlašuje, že předmět nájmu mu je znám a za dobu užívání bez právního důvodu zaplatí náhradu ve výši sjednaného nájemného.

## III. PLATEBNÍ PODMÍNKY

### A. Nájemné a náhrada užívání bez právního důvodu

1. Nájemné za užívání Bytu činí 19.819,- Kč za měsíc (slovy: devatenáct tisíc osm set devatenáct korun českých).
2. Náhrada za užívání bez právního důvodu ve dnech od 14. 5. 2020 do 31.08.2020 činí 62.615,- Kč.

### B. Služby

- C. Nájemce se zavazuje hradit zálohy na úhradu ceny služeb po celou dobu užívání, přičemž výčet těchto služeb, způsob výpočtu ceny za poskytování služeb a výši záloh za ně stanoví **příloha č. 2** této smlouvy.

### D. Splatnost a způsob plnění

1. Nájemné a zálohy na úhradu nákladů za služby se hradí ode dne účinnosti této smlouvy, a to se splatností do 15. dne měsíce, za něž se nájemné hradí.
2. Náhrada za užívání bez právního důvodu podle čl. III. části A odst. 2 této Smlouvy je splatná ~~za~~ do 30.09.2020.
3. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou odpovídající peněžní prostředky připsány na bankovní účty, a to následovně:
  - (i) nájemné a náhrada za užívání bez právního důvodu na účet Pronajímatele číslo [REDACTED]
  - (ii) zálohy na služby na účet správce domu číslo [REDACTED]
4. V případě prodlení Nájemce s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je Nájemce zavázán na základě této smlouvy, je Nájemce vedle úhrady dlužné částky povinen zaplatit Pronajímateli úroky z prodlení v souladu s nařízením vlády č. 351/2013 Sb. Pokud výše úroku z prodlení není určena obecně závazným předpisem, dohodly si smluvní strany úrok odpovídající ročně vyšší repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o osm procentních bodů.

#### **IV. ZMĚNA PŘEDMĚTU PRONÁJMU**

1. Jakékoliv změny Bytu je Nájemce oprávněn provádět jen na základě předchozí písemné dohody s Pronajímatelem, v níž bude zamýšlená stavební změna podrobně vymezena a zároveň v ní bude uveden i způsob vypořádání případného zhodnocení Bytu.
2. Provede-li Nájemce změny Bytu bez předchozí písemné dohody s Pronajímatelem, je Nájemce povinen na výzvu Pronajímatele, nejpozději však do skončení nájmu, uvést Byt na své náklady do původního stavu. Tím není dotčen nárok Pronajímatele
3. na úhradu vzniklé škody nebo nárok Pronajímatele dát Nájemci výpověď z titulu užívání Bytu v rozporu se smlouvou.
4. V případě souhlasu se změnami Bytu může Nájemce požadovat úhradu nákladů jen v případě, že se k tomu Pronajímatel zavázal v písemné dohodě.

#### **V. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

##### **A. Užívání předmětu pronájmu**

1. Nájemce je povinen udržovat Byt v technickém stavu, který minimálně odpovídá stavu, v jakém tento Byt převzal. V případě potřeb oprav Bytu, jeho příslušenství nebo jeho vybavení, je Nájemce povinen svým nákladem provádět takové opravy, které určuje příloha č. 3 této smlouvy. V případě, že bude třeba oprav, které obstarává Pronajímatel, musí jej Nájemce o potřebě těchto oprav neprodleně písemně informovat a umožnit mu takové opravy provést. V opačném případě, je Nájemce odpovědný za škody způsobené tím, že taková oprava nemohla být provedena.
2. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat Byt nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.
3. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na Bytě v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v Bytě v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená na bytu Nájemcem, jeho zaměstnanci či třetími osobami přítomnými v Bytu se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady.
4. Nájemce je povinen neznečišťovat Dům a jeho okolí a neskladovat v Domě a jeho okolí, mimo obvyklá místa k tomu určená (např. kontejnery na odpad v Domě), žádné předměty.
5. Nájemce nesmí svou činností v Bytě jakkoliv omezovat ostatní uživatele Domu, ani rušit jejich noční klid (dobou nočního klidu se rozumí doba od 22:00 hodin do 6:00 hodin).
6. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy, které se vztahují na užívání Bytu. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na zaměstnance Nájemce a třetí osoby, kterým Nájemce umožní přístup do Bytu.
7. Nájemce je povinen při provozování své činnosti v Bytu dodržovat mimo jiné veškeré povinnosti stanovené původcům odpadů platnou právní úpravou v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s odpady.

##### **B. Kontrola a sankce**

1. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu Bytu, a to po předchozím oznámení Nájemci a za jeho přítomnosti. Nájemce je povinen Pronajímateli kontrolu umožnit.
2. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci za každé jednotlivé porušení některé z povinností uvedených v tomto článku smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých).

## **VI. DOBA TRVÁNÍ A MOŽNOSTI UKONČENÍ SMLOUVY**

### **A. Doba nájmu**

1. Nájem Bytu se sjednává na dobu **určitou do 31.12.2020.**

### **B. Vyklizení a předání Bytu**

1. Smluvní strany vylučují užití ustanovení občanského zákoníku o konkludentním prodloužení nájmu. Po skončení nájemní smlouvy je nájemce povinen Byt bez výzvy protokolárně předat zpět Pronajímateli.
2. Pokud Nájemce po skončení nájemního vztahu řádně nepředá vyklizený Byt Pronajímateli do 10 dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění Nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení Bytu svépomocí, a to na náklady Nájemce. V takovém případě tedy Pronajímatel nejprve Nájemce písemně vyzve k vyklizení Bytu v náhradním termínu (přičemž tento náhradní termín bude stanoven nejméně 5 dnů po dni, kdy byla výzva k vyklizení předána k poštovní přepravě za účelem jejího doručení Nájemci). Pokud Nájemce ani v tomto náhradním termínu Byt sám nevyklidí a řádně Pronajímateli nepředá, je Pronajímatel Nájemcem zmocněn Byt sám vyklidit a movité věci Nájemce umístit po dobu minimálně 30 dnů v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady Nájemce. S tímto výše uvedeným postupem Nájemce výslovně souhlasí a Pronajímatele za těchto okolností k vyklizení zmocňuje, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Výpověď tohoto zmocnění je důvodem pro okamžité odstoupení Pronajímatele od této smlouvy. Pronajímatel je povinen Nájemci oznámit, kdy byly jeho věci uskladněny a určit vhodnou lhůtu pro jejich vyzvednutí.
3. V případě, že si Nájemce uskladněné věci nevyzvedne v určené lhůtě, je Pronajímatel bez dalšího oprávněn tyto věci vhodným způsobem prodat.
4. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a řádným předáním Bytu Pronajímateli uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (*slovy: pět tisíc korun českých*) za každý byt i započatý den prodlení s vyklizením a předáním Bytu Pronajímateli. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody nebo vydání náhrady bezdůvodného obohacení.

## **VII. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Osobou pověřenou k provádění kontrol plnění jednotlivých ustanovení smlouvy ze strany Pronajímatele je pracovník odboru technické a majetkové správy Úřadu městské části Praha 1, tel. 221 097 548 nebo 221 097 549.
2. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této smlouvy platí následující ujednání: smluvní strany si budou doručovat písemnosti na jejich adresu datové schránky ve smyslu zákona č. 300/2008 Sb., nemá-li smluvní strana tuto datovou schránku, pak na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí změnu adresy sídla. Nevyzvedne-li si Nájemce zásilku, nebo nepodaří-li se mu zásilku doručit na adresu tak, jak je shora uvedeno, považuje se den vrácení zásilky odesílateli za den, kdy byla Nájemci doručena.
3. Pokud je v této smlouvě dohodnuto, že některá povinnost nebo uplatnění práva vyžaduje písemnou formu, je taková forma dodržena i v případě, že bude provedena elektronicky a bude možné její doručení prokázat.
4. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a udělují svolení k jejich zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné, neúčinné anebo nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná, účinná a vymahatelná. Smluvní strany se zavazují nahradit takové neplatné, neúčinné anebo nevymahatelné ustanovení této

smlouvy ustanovením jiným, platným, účinným a vymahatelným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu původního neplatného, neúčinného anebo nevymahatelného ustanovení, a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.

6. Součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:  
Příloha č. 1: Půdorysný plán předmětu nájmu  
Příloha č. 2: Služby spojené s užíváním prostoru
7. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem smlouvy oběma smluvními stranami.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž jeden stejnopis obdrží Nájemce a jeden Pronajímatel.
9. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že byla sepsána na základě jejich svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že proti ní nemají námitek, což stvrzují níže svými vlastnoručními podpisy.

#### Osvědčující doložka

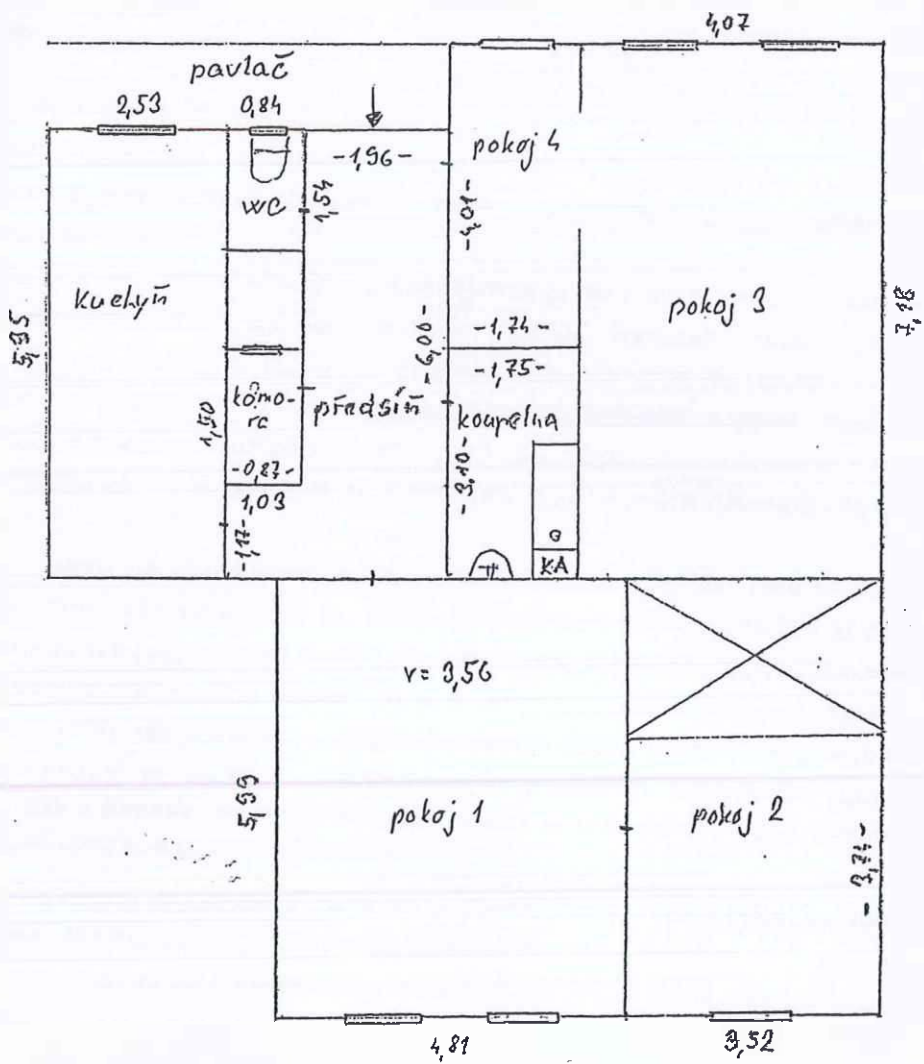
Tímto se osvědčuje v souladu s ustanovením § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, že návrh na uzavření této smlouvy byl projednán a schválen Radou městské části Praha 1 dne 25.08.2020 usnesením č. UR20\_0963.

V Praze dne: 01.09.2020

Městská část Praha 1  
Ing. Petr Hejma, starosta  
Pronajímatel

Zakladání Group a.s.  
Ing. Zdeněk Rataj, předseda představenstva  
Ing. Zdeněk Studený, člen představenstva  
Nájemce

Plánek:



## Plnění poskytovaná spolu s nájmem bytu

### I. Výčet plnění poskytovaných spolu s nájmem bytu (služby)

1. Pronajímatel v souladu s částí B čl. III nájemní smlouvy stanovuje tyto zálohy za úhradu plnění poskytovaných spolu s nájmem:

Druh plnění	Měsíční záloha sjednaná při podpisu smlouvy
Vodné a stočné	350,- Kč
Úklid společných prostor domu	150,- Kč
Odvoz tuhého domovního odpadu	100,- Kč
Provoz Výtahu	
Dodávka elektrické energie ve společných prostorách domu	100,- Kč
Kontrola a čištění kominů	
Společná TV a rozhlasová anténa	
<b>Celkem záloha za služby:</b>	<b>700,- Kč</b>

### II. Pravidla pro rozúčtování služeb

1. Pronajímatel pro rozúčtování použije cenu služby sjednanou s dodavatelem služby, maximálně však cenu obvyklou v místě a čase plnění zjištěnou podle jiného právního předpisu.
2. Ceny služeb se rozúčtují na jednotlivé nájemce podle obecně závazného předpisu a v souladu s metodikou používanou Společenstvím vlastníků jednotek pokud v domě vzniklo. Ceny služeb, pro které není způsob rozúčtování takto stanoven, se rozúčtují na základě dohody mezi pronajímatelem a dvoutřetinovou většinou nájemců v domě. **Nedojde-li k dohodě, rozúčtují se ceny služeb podle podlahových ploch bytů.**
3. Pronajímatel nesmí zahrnout do cen služeb rozúčtovaných nájemcům bytů ceny za služby spojené s užíváním nebytových prostorů v domě.
4. Výše zálohy na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním bytu se stanoví dohodou s nájemcem. **Nedohodnou-li se, účtuje pronajímatel nájemci měsíční zálohy za jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, nebo z ceny odvozené z předpokládaných cen běžného roku, jestliže některé služby v uplynulém období nebyly placeny nebo poskytovány.**
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranným písemným oznámením upravit výši záloh, zejména v případě, že dojde ke zvýšení cen služeb, jejich kvality anebo ke zvýšené či snížené spotřebě ze strany Nájemce.
6. Měsíční zálohu ve výši změněné podle odstavce 5 může pronajímatel požadovat nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po písemném a zdůvodněném oznámení nové výše zálohy nájemci. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení nedojde.
7. Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen doložit cenu jednotlivých služeb, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování podle této položky.