



NÁJEMNÍ SMLOUVA

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

I.

1.1. PRONAJÍMATEL

Městská část Praha 2

se sídlem: náměstí Míru 20, Praha 2, 120 39

IČ: 00063461

DIČ: CZ00063461

zastoupená: Bc. Renáta Kašická - radní pro oblast bytové politiky

(dále jen „Pronajímatel“)

1.2. NÁJEMCE

Diagnostický ústav pro mládež, Praha 2, Lublaňská 33

se sídlem: Lublaňská 1724/33, Praha 2, 120 00

IČ: 49625357

zastoupený: [redacted] ředitelka DÚM

(dále jen „Nájemce“)

(společně také jen „smluvní strany“)

II. Úvodní ustanovení

- 2.1. Pronajímatel na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, a Statutu hl. m. Prahy v platném znění vykonává vlastnické právo k domu č. p. 33, ulice Vratislavova 2, Praha 2, který je součástí pozemku parc. č. 3, k. ú. Vyšehrad, obec Praha.
- 2.2. Pronajímatel pověřil výkonem správy domu společnost Správa nemovitostí Praha 2, se sídlem Sokolská 1869/18, 120 00 Praha 2, IČ: 049 58 268, která je v rozsahu udělené plné moci oprávněna pronajímatele rovněž zastupovat.

III. Předmět nájmu

- 3.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci za podmínek dohodnutých v této smlouvě do užívání za účelem realizace působnosti školského zařízení byt č. 3 situovaný ve 2. podlaží domu č. p. 33 stojícího na pozemku parc. č. 3 v k. ú. Vyšehrad, obec Praha, na adrese **Vratislavova 33/2**, Praha 2, a to včetně jeho vybavení jak je uvedeno v Evidenčním listu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy (dále také jen „předmět nájmu“). Předmět nájmu sestává z kuchyně, 3 pokojů, předsíně, haly, spíže, komory, koupelny a WC. K bytu náleží sklepní kóje o ploše 2 m². Popis jednotlivých místností včetně vybavení a podlahové plochy je uveden v Příloze č. 1 této smlouvy.

- 3.2. Nájemce má vedle práva užívat výše specifikovaný předmět nájmu rovněž právo užívat společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno.
- 3.3. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že předmět nájmu již na základě dříve uzavřené nájemní smlouvy užíval a užívá a potvrzuje proto podpisem této smlouvy, že s jeho stavem je detailně seznámen a že předmět nájmu mu byl již před podpisem této smlouvy zpřístupněn.

IV. Účel nájmu

- 4.1. Nájemce je právnickou osobou zapsanou v rejstříku škol a školských zařízení a předmětem jeho činnosti jako školského zařízení je výkon působnosti diagnostického ústavu dle ustanovení § 5 a násl. zákona č. 109/2002 Sb., o výkonu ústavní výchovy nebo ochranné výchovy ve školských zařízeních a o preventivně výchovné péči ve školských zařízeních a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 109/2002 Sb.“). Zřizovatelem Nájemce je Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy ČR.
- 4.2. Nájemce v rámci své hlavní činnosti uvedené v předchozím bodě zřídil výchovnou skupinu zaměřenou na děti, které v době, kdy jsou v jeho péči, procházejí odbornou přípravou nebo studiem v rámci pražských středních škol a učilišť, zpravidla v rámci náročnějších studijních oborů, které běžně nejsou k dispozici v síti výchovných ústavů. Tato výchovná skupina se skládá z osmi členů a tří odborných vychovatelů, z nichž jeden je neustále přítomen.
- 4.3. Nájemce je po dobu trvání nájmu dle této smlouvy oprávněn předmět nájmu užívat k ubytování dětí zařazených do výchovné skupiny specifikované v předchozím bodě a k ubytování či pobytu jejich vychovatelů.

V. Doba nájmu

- 5.1. **Nájem je sjednán na dobu určitou 5 let, počínaje dnem 1.5.2021 do 30.4.2026.**
- 5.2. Ustanovení § 2230 odst. 1 občanského zákoníku o automatickém prodloužení nájmu se nepoužije.
- 5.3. Nájemce je oprávněn požádat o prodloužení sjednané doby nájmu, bude-li předmět nájmu řádně užívat v souladu s platnými právními předpisy a bude-li plnit další sjednané podmínky dle této smlouvy. Žádost o prodloužení sjednané doby nájmu je třeba podat nejpozději tři měsíce před uplynutím sjednané doby nájmu. Nájemce poskytne Pronajímateli pro účely projednání podané žádosti také další vyžádanou součinnost.

VI. Nájemné a náklady na služby spojené s užíváním bytu

- 6.1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran s ohledem na sjednaný účel nájmu a činí 86,- Kč/m²/měsíc.

Výše měsíčního nájemného za předmět nájmu činí 7.826,- Kč.

- 6.2. Nájemce je dále povinen uhradit Pronajímateli náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, které zajišťuje Pronajímatel. Tyto služby jsou uvedeny v evidenčním listu bytu. Náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu budou Nájemcem hrazeny formou měsíčních záloh a úhradou případného nedoplatku po jejich vyúčtování. Celková výše zálohy a její rozpis na jednotlivé služby jsou uvedeny v Příloze č. 1 této smlouvy (Evidenční list).
- 6.3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně měnit výši záloh na úhradu za služby spojené s užíváním bytu v závislosti na změnách cen služeb nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména při změně rozsahu nebo kvality služby či změně okolností rozhodných pro určení výše zálohy. Změny skutečností rozhodných pro stanovení výše zálohy, které nastanou na straně Nájemce, je tento povinen oznámit pronajímatelem pověřenému správci nejpozději do 10 dnů poté, co nastaly. O úpravě záloh bude Nájemce informován vydáním nového Evidenčního listu.
- 6.4. Vyúčtování zálohových plateb dle skutečných nákladů na služby provede Pronajímatel, resp. jím pověřený správce jedenkrát ročně, nejpozději do 4 měsíců od obdržení konečného vyúčtování dodavatelů služeb, a předloží je Nájemci.
- 6.5. Nájemné spolu se zálohou na služby spojené s užíváním bytu je Nájemce povinen hradit vždy nejpozději do 5. dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné a záloha platí, a to na účet Pronajímatele, který pro tento účel označí. Za den úhrady nájemného a zálohy na služby se považuje den připsání na účet Pronajímatele.
- 6.6. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné dle čl. 6.1. této smlouvy každoročně počínaje rokem 2022 zvýšit vždy s účinností k 1. 7. kalendářního roku o procento odpovídající **indexu růstu spotřebitelských cen** vyhlášenému Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. **Nový výpočet nájemného bude vždy sdělen Nájemci písemně předem.**

VII. Práva a povinnosti pronajímatele

- 7.1. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu Nájemci tak, aby jej mohl užívat ke sjednanému účelu, udržovat předmět nájmu a dům, ve kterém se nachází, v takovém stavu, aby mohl tomuto účelu sloužit, a zajistit Nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu v souladu se sjednaným účelem nájmu dle této smlouvy.
- 7.2. Pronajímatel je oprávněn provést úpravu, rekonstrukci nebo jinou změnu předmětu nájmu nebo domu bez souhlasu Nájemce, bude-li se jednat o takové změny, které může podle ustanovení § 2259 občanského zákoníku bez souhlasu nájemce provádět pronajímatel při nájmu bytu. Nájemce je povinen provedení takové změny strpět, přičemž bude-li k provedení takové změny třeba vyklizení předmětu nájmu, sjednávají smluvní strany výslovně, že Nájemce je povinen žádosti Pronajímatele o vyklizení předmětu nájmu vyhovět, bude-li o provádění změn informován ve lhůtách upravených v § 2260 a § 2261 občanského zákoníku. Současně se smluvní strany s ohledem na sjednané podmínky nájmu dohodly, že Nájemce v takovém případě nemá nárok na náhradu jakýchkoliv nákladů, které mu v souvislosti s vyklizením předmětu nájmu vzniknou.
- 7.3. Pronajímatel je oprávněn z vážných důvodů vstupovat do předmětu nájmu; nebude-li hrozit nebezpečí z prodlení, bude vstup Nájemci oznámen alespoň 10 dnů předem. Oznámení bude Nájemci zasláno na kontaktní adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy a rovněž e-mailem (e-
[redacted] nebo jiná kontaktní e-mailová adresa sdělená Nájemcem

Pronajímateli). Vstupovat do předmětu nájmu je Pronajímatel oprávněn zejména, pokud to bude nutné k zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvrácení hrozících škod a dále potom za účelem provedení prací při opravách nebo údržbě předmětu nájmu, případně při údržbě, opravách či jiných změnách ostatních částí domu; Nájemce je povinen takový zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.

- 7.4. Pronajímatel je rovněž oprávněn provést alespoň jednou ročně kontrolu předmětu nájmu. O termínu prohlídky vyrozumí Nájemce písemně předem, nejméně 5 pracovních dnů před zvoleným termínem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pracovníků.

VIII. Práva a povinnosti nájemce

- 8.1. Nájemce se zavazuje platit řádně a včas nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
- 8.2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně v souladu se sjednaným účelem. Nesmí přitom zasahovat do práv třetích osob užívajících byty nebo nebytové prostory, které nejsou předmětem této smlouvy.
- 8.3. Po dobu nájmu se Nájemce zavazuje sám dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě podle místních poměrů a podle rozumných pokynů Pronajímatele a vést k dodržování takové těchto povinností rovněž osoby, kterým umožní bydlení v předmětu nájmu.
- 8.4. Nájemce se zavazuje o předmět nájmu pečovat, udržovat jej v čistém a řádném stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem běžnou údržbu a provádění drobných oprav. Co se rozumí běžnou údržbou a drobnými opravami bytu stanoví nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu provedení oprav nad rámec běžné údržby a drobných oprav a umožnit mu jejich provedení.
- 8.5. Potřebu odstranění poškození nebo vady, které je třeba odstranit bez prodlení, je však Nájemce povinen oznámit pronajímatelem pověřenému správci ihned, přičemž je současně povinen podle svých možností přijmout taková opatření, aby poškozením nebo vadou nevznikla další škoda.
- 8.6. Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy ani jiné změny bez souhlasu Pronajímatele. Odchylně od ustanovení § 2220 odst. 1 občanského zákoníku smluvní strany sjednávají, že nebude-li v konkrétních případech Pronajímatelem písemně odsouhlasených změn předmětu nájmu dohodnuto jinak, nemá Nájemce při skončení nájmu nárok na vyrovnání zhodnocení předmětu nájmu, a to ani v případě, kdy by Pronajímatel nežádal odstranění provedených změn. Nájemce se zavazuje při realizaci případných Pronajímatelem odsouhlasených změn předmětu nájmu postupovat v souladu s podmínkami, které Pronajímatel uvede v písemném souhlasu, a Pronajímateli oznámit a příslušnými podklady či jejich kopiemi doložit hodnotu jím provedeného technického zhodnocení předmětu nájmu. Veřejnoprávní rozhodnutí či souhlasy příslušných správních úřadů potřebné k provedení úprav předmětu nájmu Nájemcem zajišťuje Nájemce.
- 8.7. Nájemce je povinen odstranit veškeré změny předmětu nájmu, které by případně provedl bez souhlasu Pronajímatele, a to jakmile o to Pronajímatel požádá, nejpozději však ke dni skončení nájmu. Pro případ, že by Pronajímatel Nájemci sdělil, že odstranění provedených změn nežádá, smluvní strany sjednávají, že Nájemce není oprávněn žádat při skončení nájmu vyrovnání zhodnocení předmětu nájmu.

- 8.8. Pronajímatel je oprávněn žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými Nájemcem bez souhlasu Pronajímatele.
- 8.9. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad bez zbytečného odkladu veškerá poškození nebo vady, které na předmětu nájmu nebo ve společných prostorách domu způsobí jeho zaměstnanci, klienti či osoby, které jsou s nimi v předmětu nájmu ubytovány nebo sem za nimi přicházejí, anebo zvířata chovaná osobami, kterým umožní v předmětu nájmu ubytování. Neučiní-li tak, je odstranění takového poškození či vady oprávněn zajistit Pronajímatel, a to na náklady Nájemce.

IX. Zánik nájmu

- 9.1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:
- a/ uplynutím sjednané doby nájmu,
 - b/ dohodou smluvních stran,
 - c/ výpovědí.
- 9.2. Pronajímatel i Nájemce mohou tuto smlouvu písemně vypovědět před uplynutím sjednané doby nájmu z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 9.3. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět:
- a/ jestliže Nájemce bez souhlasu Pronajímatele zřídí k předmětu nájmu třetí osobě jiné užívací právo než takové, které odpovídá podmínkám sjednaným v této smlouvě,
 - b/ jestliže Nájemce i přes předchozí upozornění Pronajímatele porušuje povinnosti dle bodů 8.2. a 8.3. této smlouvy nebo nezamezí jednání, které je v rozporu s těmito povinnostmi, ze strany osob, kterým umožnil užívání předmětu nájmu,
 - c/ neodstraní-li Nájemce ani v dodatečně lhůtě poškození nebo vady, které na předmětu nájmu nebo ve společných prostorách domu způsobí jeho zaměstnanci či osoby, které jsou v předmětu nájmu ubytovány, nebo osoby, které sem za nimi přicházejí, anebo zvířata chovaná osobami, kterým umožní v předmětu nájmu ubytování,
 - d/ jestliže by Nájemce v rozporu se sjednanými podmínkami dle bodu 7.2. této smlouvy odmítl vyklidit byt,
 - e/ jestliže Pronajímatel, resp. příslušný orgán městské části, rozhodne o jiném budoucím způsobu využití předmětu nájmu.
- 9.4. Nájemce je dále oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět, jestliže se rozhodne, že nadále nebude v předmětu nájmu provozovat výchovnou skupinu, pro kterou byl nájem sjednán, nebo jestliže ztratí k realizaci takové činnosti oprávnění.
- 9.5. Smluvní strany se dohodly, že z důvodů uvedených v bodu 9.3. písm. a) až d) a v bodu 9. 4. lze tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí přičemž výpovědní doba činí 1 měsíc, začíná 1. dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a končí posledním dnem tohoto měsíce.
- 9.6. Smluvní strany se dohodly, že z důvodu uvedeného v bodu 9.3. písm. e) lze tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí přičemž výpovědní doba činí 6 měsíců, začíná 1. dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a končí posledním dnem šestého měsíce.

X. Vyklizení předmětu nájmu

- 10.1. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a protokolárně odevzdat Pronajímátele ke dni skončení nájmu, nebude-li smluvními stranami dohodnuto jinak, a to ve stavu, v jakém předmět nájmu převzal, popř. do jakého byl Nájemcem se souhlasem pronajímatele uveden, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 10.2. Pro případ, že Nájemce předmět nájmu ke dni skončení nájmu nevyklidí, zavazuje se zaplatit Pronajímátele smluvní pokutu ve výši 0,05% z celkové měsíční platby zahrnující nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle č. 6. 1. této smlouvy za každý den prodlení. Tím není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody.
- 10.3. Pronajímátele má právo na náhradu ve výši sjednaného nájemného, pokud Nájemce neodevzdá byt Pronajímátele v den skončení nájmu, a to až do dne, kdy Nájemce Pronajímátele byt skutečně odevzdá.

XI. Ostatní ustanovení

- 11.1. Písemnosti mezi stranami této smlouvy se doručují, není-li výše sjednáno jinak, na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy a považují se za doručené rovněž třetím dnem do uložení zásilky u provozovatele poštovních služeb nebo dnem vrácení písemnosti odesílateli, pokud ji druhá strana řádně nepřeveze, či dnem odmítnutí převzetí zásilky.
- 11.2. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě. K případným ujednáním v jiné než písemné formě se nepřihlíží.
- 11.3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. To potvrzují svým podpisem.
- 11.4. Nájemce potvrzuje, že vůči Pronajímátele nemá žádné pohledávky z titulu náhrady nákladů na jím provedené změny předmětu nájmu.
- 11.5. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž Nájemce obdrží 1 vyhotovení a Pronajímátele 3 vyhotovení. Nedílnou součástí této smlouvy je její příloha – Evidenční list.
- 11.6. Postoupení této smlouvy se nepřipouští.
- 11.7. Vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecně závaznými právními předpisy.
- 11.8. Neplatnost určitého ustanovení této smlouvy se nedotýká platnosti smlouvy jako celku.
- 11.9. Smluvní strany podpisem této smlouvy potvrzují, že jsou srozuměny s tím, že tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), souhlasí s jejím uveřejněním a prohlašují, že žádnou z informací uvedených v této smlouvě nepovažují za předmět obchodního tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a souhlasí rovněž s tím, aby smlouva byla uvedena v evidenci smluv vedené Úřadem městské části Praha 2.

Přílohy:

- Evidenční list

V Praze dne...12.4.2021.....

V Praze dne...21.4.2021.....

Bc. Renáta Kašíková
radní pro oblast bytové politiky

(pronajímatel)

(nájemce)

Na vědomí: - nájemce
- humanitní odbor
- správce
- spis

čj.: byt/2/33/21/Mac/práv. osoby - NS

BZvl/jiné - INF

Doložka
potvrzující, že byly splněny podmínky platnosti
právního úkonu, ve smyslu ust. § 43 zákona č.
131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění
pozdějších předpisů

Odsouhlaseno usnesením RMČ č. 172
ze dne 6.4.2021

vedoucí odboru.....r.....

vedoucí bytového odděle
za právní odbor: Mgr. Al

EVIDENČNÍ LIST

pro výpočet nájemného dle obecně platných předpisů platný od 01.05.2021

Vlastník

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 2

Náměstí Míru 600/20

120 00 PRAHA 2

IČ: 00063461

DIČ: CZ00063461

Bank. spojení pronajímatele		289027-2000758339/0800	
Uživatel	PRO MLÁDEŽ DIAGNOSTICKÝ ÚSTAV	Datum narození	
Adresa	Vratislavova 33/2 128 00 Praha 2	Kategorie	nejedná se o byt se sníženou kvalitou
Číslo prostoru	3	Velikost	3+1
Variabilní symbol	0033000300	Příslušenství	Základní
Číslo jednací smlouvy	byt/-2-33-06-Sz	Podlaží	2
Počet osob pro služby	1	Bezbariérový přístup	Ne
Smlouva od	01.05.2021	Počet osob evidenční	1
Do	30.04.2026	Směrné číslo (Bytový Fond)	35
Výpočet nájmu	Dohodnutá sazba za m2 (prostor)	Napětí	230
Komíny	1	Výtah	N
Druh výpočtu penále	Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)	Topení	ústřední
Sazba za m2	86,00	STA	0

Výměr úhrad za užívání bytu (služeb)

Splatnost: 05.05.2021

Položka	Částka Kč	Výpočet	Os.	Platba
Nájemné	7 826,00	V Dohoda za m2(-KP)		Platební příkaz
Vodné stočné	300,00	S Dohoda za osobu	1	Platební příkaz
Teplo	4 950,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Úklid	55,00	S Dohoda za osobu	1	Platební příkaz
Popelnice	53,00	S Dohoda za osobu	1	Platební příkaz
Komíny	8,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Společná elektřina	15,00	S Dohoda za osobu	1	Platební příkaz
STA	50,00	S Stanoveno		Platební příkaz
<i>Nájemné celkem</i>	<i>7 826,00</i>			
<i>Služby celkem</i>	<i>5 431,00</i>			
<i>Měsíční předpis celkem</i>	<i>13 257,00</i>			
Platební příkaz	13 257,00			

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
kuchyň	ústřední	11,00	11,00	12,38	12,38	11,00
predsiň	žádné topení	11,00	11,00	8,58	8,58	11,00
pokoj 1	ústřední	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
pokoj 2	ústřední	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00
pokoj 3	ústřední	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00
hala	žádné topení	5,00	5,00	3,75	3,75	5,00
koupelna	žádné topení	3,00	3,00	2,61	2,61	3,00
spíž	žádné topení	1,00	1,00	0,97	0,97	1,00
WC	žádné topení	1,00	1,00	0,97	0,97	1,00