

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely

- (1) **Domov pro seniory Zahradní Město**, IČ: 70878030, se sídlem Sněženková 2973/8, Záběhlice, 106 00 Praha 10 – Zahradní Město, zastoupený paní Mgr. Simonou Zahrádkovou, ředitelkou, na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „*pronajímatel*“)

a

- (2) **Armáda spásy v České republice, z. s.**, IČ: 40613411, se sídlem Petřálkova 2565/23, Stodůlky, 158 00 Praha, zapsaná ve spolkovém rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu L, vložka 297, zastoupena panem Frankem Robertem Gjeruldsenem, Národním velitelem, na straně druhé jako nájemce (dále jen „*nájemce*“ v mužském rodu)

(pronajímatel a nájemce společně dále jen „*smluvní strany*“)

tuto nájemní smlouvu podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*občanský zákoník*“ a „*tato smlouva*“):

### PREAMBULE

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

- (A) pronajímatel je příspěvkovou organizací zřízenou Hlavním městem Praha (dále jen „*zřizovatel*“);
- (B) zřizovatel předal pronajímateli k hospodaření mimo jiné nemovitosti specifikované v bodu 2.1 této smlouvy;
- (C) pronajímatel má na základě pokynu zřizovatele pronajmout části nemovitostí vymezené v bodu 2.2 této smlouvy spolu s jejich vybavením specifikovaným v bodu 2.3 této smlouvy nájemci pro účely poskytování pobytových sociálních služeb podle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*zákon o sociálních službách*“), za nájemné sjednané níže v článku 5. této smlouvy a za podmínek uvedených v této smlouvě;
- (D) nájemce má zájem přijmout do nájmu části nemovitostí vymezené v bodu 2.2 této smlouvy spolu s jejich vybavením specifikovaným v bodu 2.3 této smlouvy za nájemné sjednané v článku 5. této smlouvy a za podmínek uvedených v této smlouvě;

SE SMLUVNÍ STRANY DOHODLY TAKTO:

### 1. PŘEDMĚT A ÚČEL SMLOUVY

- 1.1 Předmětem této smlouvy je nájem částí nemovitostí vymezených v bodu 2.2 této smlouvy a jejich vybavení specifikovaného v bodu 2.3 této smlouvy.
- 1.2 Účelem této smlouvy je upravit vzájemná práva a povinnosti smluvních stran v souvislosti s nájmem částí nemovitostí vymezených v bodu 2.2 této smlouvy a jejich vybavení specifikovaného v bodu 2.3 této smlouvy.

### 2. PŘEDMĚT NÁJMU

- 2.1 Pronajímateli byl předán k hospodaření mimo jiné následující nemovitý majetek ve vlastnictví zřizovatele zapsaný na listu vlastnictví č. 3108 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, v katastrálním území Záběhlice, obci Praha, části obce Záběhlice:

- (i) pozemek parc. č. 2078/230, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: budova s číslem popisným Záběhllice, č. p. 2973, bytový dům (dále jen „stavba“);
  - (ii) pozemek parc. č. 2078/232, ostatní plocha, zeleň;  
(pozemky uvedené v bodech 2.1 (i) a (ii) společně dále jen „pozemky“; stavba s pozemky společně dále jen „nemovitosti“).
- 2.2 Smluvní strany se dohodly, že nájemce je na základě této smlouvy oprávněn užívat:
- (i) 4. nadzemní podlaží budovy A, jež tvoří část stavby, která je součástí pozemku parc. č. 2078/230 (dále jen „budova A“), jak je vymezeno v příloze č. 1 této smlouvy;
  - (ii) 5. nadzemní podlaží budovy A, jak je vymezeno v příloze č. 2 této smlouvy;
  - (iii) vstupní prostory do budovy A, schodiště a výtah v budově A;
  - (iv) pozemek parc. č. 2078/232 za účelem přístupu a/nebo příjezdu k budově A v rozsahu vymezeném v příloze č. 3 této smlouvy. Nad rámec přístupu a/nebo příjezdu k budově A podle předchozí věty je nájemce oprávněn užívat pozemek parc. č. 2078/232 v rozsahu, na kterém se smluvní strany dohodnou;  
(společně dále jen „části nemovitosti“).
- 2.3 Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce je na základě této smlouvy oprávněn užívat také vybavení 4. a 5. nadzemního podlaží budovy A (dále jen „vybavení“; části nemovitostí a vybavení společně dále také jen „předmět nájmu“). Vybavení je specifikováno v příloze č. 4 této smlouvy.
- 2.4 Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu předmět nájmu včetně všech jeho součástí a příslušenství za nájemné sjednané níže v článku 5. této smlouvy a dalších podmínek této smlouvy a nájemce přijímá předmět nájmu včetně všech jeho součástí a příslušenství do nájmu za nájemné sjednané níže v článku 5. této smlouvy a dalších podmínek této smlouvy. O předání předmětu nájmu sepiší smluvní strany předávací protokol, ve kterém uvedou mimo jiné i čísla a stavy odpočtových elektroměrů (srov. bod 6.6 této smlouvy).
- 2.5 Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu, jak je vymezen v článku 3. této smlouvy. O stavu předmětu nájmu pořídil pronajímatel fotodokumentaci.
- 2.6 Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že tento je způsobilý k dohodnutému účelu nájmu, jak je vymezen v článku 3. této smlouvy.

### **3. ÚČEL NÁJMU**

Účelem nájmu je poskytování pobytových sociálních služeb nájemcem podle zákona o sociálních službách s tím, že maximální počet současně ubytovaných klientů nájemce nepřevyšší počet 50 osob.

### **4. DOBA NÁJMU**

Nájem je sjednán na dobu neurčitou, a to počínaje 1. 7. 2021.

### **5. NÁJEMNÉ A JINÉ PLATBY**

- 5.1 Nájemné za části nemovitostí bylo stanoveno dohodou smluvních stran a činí 62 993 Kč (slovy: šedesát dva tisíc devět set devadesát tři korun) s připočtením DPH v zákonem stanovené výši (srov. bod 5.4 (iii) této smlouvy) za jeden kalendářní měsíc (dále jen „nájemné za části nemovitostí“). Nájemné za části nemovitostí zahrnuje úplatu za užívání všech částí nemovitostí specifikovaných v bodu 2.2 této smlouvy včetně všech jejich součástí a příslušenství.
- 5.2 Nájemné za vybavení bylo stanoveno dohodou smluvních stran a činí 42.486,93 Kč (slovy: čtyřicet dva tisíce čtyři sta osmdesát šest korun devadesát tři haléře) s připočtením DPH v zákonem stanovené výši (srov. bod 5.4 (iii) této smlouvy) za jeden kalendářní měsíc (dále jen „nájemné za vybavení“; nájemné za části nemovitostí a nájemné za vybavení společně dále jen

„nájemné“). Výše nájemného byla sjednána též s přihlédnutím k povinností pronajímatele uvedeným v článku 6. této smlouvy, zejména k povinnosti provádět pravidelné revize všech zařízení tvořících předmět nájmu či k povinnosti mít sjednané pojištění budovy A včetně jejího vybavení.

5.3 Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce bude pronajímateli hradit také zálohy na úhradu nákladů na následující služby poskytované s užíváním částí nemovitostí, jež zajišťuje a po dobu trvání nájmu bude i nadále zajišťovat pronajímatel (dále jen „*služby*“):

- (i) na dodávky elektrické energie ve výši 21.601 Kč;
- (ii) na dodávky tepla a teplé vody ve výši 30.421 Kč;
- (iii) na dodávky studené vody ve výši 12.093 Kč;
- (iv) na odvoz infekčního odpadu ve výši 8.179 Kč;

tj. celkem částku ve výši 72.294 Kč za jeden kalendářní měsíc (dále jen „*záloha na služby*“). Pronajímatel je oprávněn, a to i jednostranně, upravit výši zálohy na služby tak, aby tato odpovídala skutečné spotřebě služeb nájemcem v nájemcem užívaných částech budovy A podle této smlouvy, resp. obdrženému vyúčtování od dodavatelů služeb ve vztahu k nájemcem užívaným částem budovy A podle této smlouvy; při změně výše zálohy na služby se pronajímatel zavazuje postupovat v souladu s platnými právními předpisy, s řádnou péčí, transparentně a způsobem, aby jím aktualizovaná výše zálohy na služby věrně odrážela objektivní kritéria, zejména externími dodavateli účtovanou cenu služeb a skutečný odběr služeb nájemcem s ohledem na pronajímateli známý rozsah poskytování sociálních služeb nájemcem, a to i ve vztahu ke zbývajícím prostorům stavby a jejich skutečnému nebo předpokládanému využití.

5.4 Smluvní strany se ohledně nájemného a záloh na služby dohodly takto:

- (i) nájemné a zálohy na služby bude nájemce hradit na základě daňového dokladu / daňových dokladů vystaveného / vystavených pronajímatelem (dále jen „*daňový doklad / daňové doklady*“);
- (ii) pronajímatel je povinen vystavit a zaslat daňový doklad / daňové doklady nájemci v průběhu příslušného kalendářního měsíce, za který budou nájemné a záloha na služby hrazeny;
- (iii) k výši nájemného a zálohy na služby bude v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, připočtena daň z přidané hodnoty v zákonem stanovené výši s tím, že nájemce bude povinen a zavazuje se platit pronajímateli nájemné a zálohy na služby s připočtením daně z přidané hodnoty v zákonem stanovené výši ve smyslu tohoto bodu;
- (iv) splatnost daňového dokladu / daňových dokladů bude 14 dnů ode dne doručení daňového dokladu / daňových dokladů nájemci;
- (v) daňový doklad musí být zaslán nájemci alespoň elektronicky na následující e-mailové adresy: [inna.egortchenko@armadaspasy.cz](mailto:inna.egortchenko@armadaspasy.cz) a [jitka.modlitbova@armadaspasy.cz](mailto:jitka.modlitbova@armadaspasy.cz); nájemce je oprávněn jednostranným písemným sdělením zaslaným pronajímateli změnit e-mailovou adresu nebo způsob zasílání daňového dokladu nájemci a pronajímatel se pro takový případ zavazuje zasílat daňový doklad způsobem / na adresu uvedenou v písemném sdělení nájemce;
- (vi) pronajímatel vyúčtuje skutečnou výši nákladů za služby poskytnuté s užíváním částí nemovitostí a záloh na služby za příslušné účtovací období (dále jen „*vyúčtování záloh*“) nejpozději do 2 (slovy: dvou) měsíců od obdržení vyúčtování skutečné výše nákladů od posledního z dodavatelů služeb s tím, že případný nedoplatek/přeplatek záloh na služby smluvní strany vypořádají do 20 (slovy: dvaceti) dnů ode dne doručení písemného vyúčtování záloh nájemci. Smluvní strany se dohodly, že rozúčtování nákladů na služby bude provedeno následujícím způsobem:

- a. dodávky elektrické energie podle naměřených hodnot na podružných (odpočtových) elektroměrech vyčleněných samostatně pro 4. a 5. nadzemní podlaží budovy A s tím, že platby za související služby (např. daň z elektřiny, poplatky za rezervovaný příkon, distribuci) ponese nájemce v poměrné výši vypočtené podle skutečné spotřeby nájemce ve vztahu k celkové spotřebě;
- b. dodávky ostatních služeb bude nájemce povinen hradit ve výši 13 % z celkových nákladů, které budou pronajímateli příslušným dodavatelem služeb za příslušné zúčtovací období vyúčtovány.

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

### **6.1 Pronajímatel je povinen**

- (i) přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému účelu a se vším, co je třeba k jeho řádnému užívání;
- (ii) udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit sjednanému účelu nájmu, zejména provádět údržbu a nezbytné opravy předmětu nájmu, k jejichž provedení není povinen nájemce podle bodu 6.2 (iii) této smlouvy;
- (iii) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu;
- (iv) po předchozí dohodě o konkrétním způsobu provedení umožnit nájemci na oplocení pozemků či na venkovní fasádě stavby / budovy A umísťovat informační tabule za účelem informování veřejnosti o provozování sociálních služeb v nemovitostech (budově A) nájemcem;
- (v) zajišťovat pravidelné revize všech elektrických, plynových a/nebo jiných zařízení tvořících předmět nájmu, u kterých příslušné právní předpisy tuto povinnost stanoví, a to v souladu s těmito právními předpisy.

### **6.2 Nájemce je povinen**

- (i) užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obvyklými pravidly tak, aby byl zachován náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů;
- (ii) oznámit pronajímateli potřebu odstranění vad předmětu nájmu, které má nést pronajímatel, zejména těch částí 4. a/nebo 5. nadzemního podlaží budovy A, na něž se ke dni uzavření této smlouvy vztahuje záruka poskytnutá zhotovitelem rekonstrukce stavby (budovy A), a umožnit jejich provedení v předem smluveném termínu;
- (iii) provádět a hradit náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu; běžnou údržbou a drobnými opravami se pro účely této smlouvy rozumí běžná údržba a drobné opravy, jak jsou vymezeny v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.;
- (iv) vlastním nákladem zajišťovat úklid 4. a 5. nadzemního podlaží budovy A.

### **6.3 Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do 4. a 5. nadzemního podlaží budovy A za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě, jakož i za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Termín prohlídky za účelem vykonání kontroly je pronajímatel povinen oznámit nájemci v dostatečném časovém předstihu, nejméně 3 (slovy: tři) pracovní dny před uskutečněním kontroly. Povinnost podle předchozí věty pronajímateli nevzniká v případě údržby, oprav nebo v mimořádných případech, zejména vyžaduje-li to naléhavá situace (např. ohrožení života, havárie), a v ostatních případech, na kterých se smluvní strany písemně dohodnou. Nájemce se zavazuje vstup do 4. a 5. nadzemního podlaží budovy A podle tohoto bodu 6.3 umožnit.**

### **6.4 Nájemce je oprávněn**

- (i) po předchozí dohodě o konkrétním způsobu provedení na oplocení pozemků či na venkovní fasádě stavby / budovy A na vlastní náklady umísťovat informační tabule za účelem informování veřejnosti o provozování sociálních služeb v nemovitostech (budově A) nájemcem;

- (ii) stavbu (budovu A) sdělit / ohlásit příslušným úřadům nebo orgánům jako místo, v němž poskytuje sociální služby.
- 6.5 Smluvní strany berou na vědomí, že pronajímatel má a po dobu trvání nájmu bude mít zajištěno pojištění nemovitostí včetně stavby (budovy A) proti obvyklým rizikům, jakož i pojištění vybavení.
- 6.6 Při předání předmětu nájmu nájemci při vzniku nájmu podle této smlouvy, jakož i při jeho předání zpět pronajímateli po zániku nájmu na základě této smlouvy sepíše smluvní strany písemný protokol o předání předmětu nájmu, jehož součástí bude zejména popis stavu předmětu nájmu včetně stavu příslušných měřidel energií, popis předávaných klíčů a dalších souvisejících dokumentů.

## **7. UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU TŘETÍMI OSOBAMI**

Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí s tím, že nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem poskytování pobytových sociálních služeb.

## **8. ZÁNİK NÁJMU**

- 8.1 Nájem zaniká vzájemnou dohodou smluvních stran.
- 8.2 Kterákoli smluvní strana může skončit nájem písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně; nájem lze vypovědět pouze ve vztahu k předmětu nájmu jako celku, nikoli k jednotlivým částem předmětu nájmu. Výpovědní doba je vždy (bez ohledu na jakákoli případná ustanovení právních předpisů upravující odlišnou délku výpovědní doby, s výjimkou případu neplacení nájmu a záloh na služby) dvanáctiměsíční a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Bude – li nájemce v prodlení s placením nájmu nebo zálohy na služby o více než 14 dní a pronajímatel jej před tím na tuto skutečnost písemně upozornil, činí výpovědní doba 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.
- 8.3 Nájemce je povinen ke dni zániku nájmu předat předmět nájmu zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

## **9. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 9.1 Tato smlouva nabývá účinnosti 1. 7. 2021.
- 9.2 Veškeré změny této smlouvy vyžadují písemnou formu a je k nim vždy zapotřebí souhlasu obou smluvních stran, není-li v této smlouvě výslovně uvedeno jinak.
- 9.3 Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě výslovně uvedeno jinak, bude veškerá vzájemná komunikace (vyjma osobní) probíhat telefonicky, e-mailem nebo písemně prostřednictvím držitele poštovní licence na níže uvedené kontakty:

Pronajímatel: Domov pro seniory Zahradní Město, Sněžňenková 2973/8, Záběhllice, 106 00  
Praha 10, tel.: +420 272 654 151, e-mail: [ahmed@dszm.cz](mailto:ahmed@dszm.cz)  
odpovědná osoba: Marcela Ahmed

Nájemce: Armáda spásy v České republice, z. s., Petržílkova 2565/23, Stodůlky, 158 00  
Praha 5, tel.: +420 737 215 419, e-mail: [jitka.modlitbova@armadaspasy.cz](mailto:jitka.modlitbova@armadaspasy.cz)  
odpovědná osoba: Jitka Modlitbová

V případě změny jakéhokoli kontaktu uvedeného výše je smluvní strana povinna tuto skutečnost bez zbytečného odkladu, nejpozději do 3 (tři) dnů ode dne vzniku změny, oznámit druhé smluvní straně; podle dohody smluvních stran nepředstavuje změna kontaktu podle tohoto bodu změnu smlouvy vyžadující souhlas obou smluvních stran podle bodu 9.2 této smlouvy.

- 9.4 Přílohy této smlouvy a její nedílné součásti tvoří:
  - (i) vymezení 4. nadzemního podlaží budovy A (příloha č. 1);
  - (ii) vymezení 5. nadzemního podlaží budovy A (příloha č. 2);

- (iii) vymezení přístupu a/nebo příjezdu k budově A (příloha č. 3);
  - (iv) specifikace vybavení a výše nájemného za vybavení (příloha č. 4).
- 9.5 Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 (slovy: čtyřech) vyhotoveních, z nichž 2 (slovy: dvě) vyhotovení obdrží pronajímatel a 2 (slovy: dvě) vyhotovení obdrží nájemce.

V Praze dne

V Praze dne

**PRONAJÍMATEL:**

**NÁJEMCE:**

Domov pro seniory Zahradní Město:

Armáda spásy v České republice, z. s.:

---

Mgr. Simona Zahradková, ředitelka

---

Frank Robert Gjeruldsen, národní velitel