

## Nájemní smlouva

### Divadlo pod Palmovkou

příspěvková organizace hl. m. Prahy  
se sídlem Zenklova 566/34, 180 00 Praha – Libeň  
zastoupená ředitelem Mgr. Michalem Langem  
IČO: 00064301  
DIČ: CZ00064301  
Bankovní spojení: 934081/0100  
dále jen „pronajímatel“ nebo „DpP“

a

František Vodák  
Adresa trvalého bydliště: Trachtova 521, Strakonice 386 01  
Datum narození: 21. 11. 1997  
OP: 201266979  
Bankovní spojení:  
Telefon: 776 008 127  
Mail: frantisekvodak97@gmail.com  
dále jen „nájemce“

a

Adam Hlavín  
Adresa trvalého bydliště: Karla Čapka 572, 387 01 Volyně  
Datum narození: 23. 02. 1998  
OP: 209232536  
Bankovní spojení: 2653314158/0800  
Telefon: 724 388 646  
Mail: adhlavin@gmail.com  
dále jen „nájemce“


a

Michal Blaho  
Adresa trvalého bydliště: 5. května 488, 584 01 Ledeč nad Sázavou  
Datum narození: 22. 2. 1997  
OP: 207673134  
Bankovní spojení: 2954094043/0800  
Telefon: 604 327 003  
Mail: michal.blaho@seznam.cz  
dále jen „nájemce“

## Článek 1 Prohlášení pronajímatele

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem jednotky č..., způsob využití byt, v domě č. p. 566, postaveném na pozemku parc. č. 2885, který se nachází v Praze 8, ul. Zenklova 566/34. Byt je zapsán na listu vlastnictví číslo LV1923 pro obec hl. město Praha a katastrální území Hlavní město Praha (jak vyplývá z výpisu z katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, který je Přílohou č. 1 této smlouvy).
- 1.2. Pronajímaný byt je ve třetím nadzemním podlaží o přibližné podlahové ploše 115 m<sup>2</sup> a tvoří jej vstupní haly, kuchyně, spíže, koupelny se sprchovým koutem, samostatné toalety, tři pokojů (dále též jako „předmět nájmu“). Předmět nájmu je vybaven zařízením a nábytkem popsáním v Předávacím protokolu, který je Přílohou č. 2 této smlouvy.
- 1.3. Pronajímatel prohlašuje, že jeho právo pronajmout předmět nájmu a jeho vybavení není ničím omezeno a že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by omezily toto jeho právo v budoucnu.

## Článek 2 Předmět a účel smlouvy

- 2.1. Pronajímatel úplatně přenechává nájemcům předmět nájmu specifikovaný v čl. 1 této smlouvy včetně vybavení do výlučného užívání a nájemci toto právo v celém rozsahu, dle podmínek této smlouvy přijímá.
- 2.2. Nájemci se zavazují užívat předmět nájmu pouze k účelu bydlení, a to pro sebe, popřípadě pro své občasně hosty. Nájemce je povinen sdělit pronajímateli na základě jeho výzvy počet a jména dlouhodobě ubytovaných osob. Nájemci nejsou oprávněni přijmout nového člena do své domácnosti bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. To však neplatí, jednali se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné.
- 2.3. Seznam ubytovaných osob:  


Jméno: František Vrdelík	Datum narození: 21. 11. 1997	Číslo dokladu: 201206979
Jméno: Adam Hlavín	Datum narození: 24. 2. 1998	Číslo dokladu: 209232536
Jméno: Michal Bláho	Datum narození: 22. 7. 1997	Číslo dokladu: 207673134
- 2.4. Za užívání předmětu nájmu se nájemci zavazují platit nájemné dle této smlouvy.
- 2.5. V případě snížení počtu nájemců v bytě přecházejí práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající na zbývajícím nájemce.

### **Článek 3**

#### **Doba nájmu**

- 3.1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 01. 09. 2021 a nahrazuje předchozí Nájemní smlouvu ze dne 20. 10. 2020
- 3.2. Pronajímatel se s nájemcem dohodl, že vyloučí ustanovení §2285 občanského zákoníku (z.č. 89/2012 Sb.), v platném znění (dále jen „OZ“) a že tedy po skončení nájmu dle této smlouvy nedojde k automatické obnově nájemního vztahu. Zároveň se však nájemce s pronajímatelem dohodli, že smlouva může být prodloužena na základě písemné dohody obou stran nejpozději tři měsíce před skončením nájemní smlouvy (nedohodnou-li se smluvní strany na kratší době). Pokud nedojde k takové dohodě, je nájemce povinen nejpozději k poslednímu dni trvání nájemního vztahu předmět nájmu vyklidit a řádně vyklizený a čistý předat pronajímateli ve stavu definovaném v Předávacím protokolu. Nedílnou součástí Předávacího protokolu je fotodokumentace pořízená při předání a zpětném převzetí předmětu nájmu, která bude zaslána smluvním stranám po předání a převzetí předmětu nájmu.

### **Článek 4**

#### **Nájemné a jiné platby**

- 4.1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 24 000 Kč měsíčně (slovy: dvacet čtyři tisíc korun českých). 18 000 Kč činí nájemné a 6 000 Kč jsou poplatky za energie a vodu. Vzhledem k počtu nájemců se tedy jedná o 6 000 Kč + 2 000 Kč na osobu.
- 4.2. Nájemce je povinen zaplatit nájemné měsíčně předem vždy nejpozději k 5. dni příslušného kalendářního měsíce na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Za den úhrady se považuje den připsání částky nájemného na uvedený účet.
- 4.3. První platbu nájemného ve výši 24 000,- Kč za období od 1. 9. 2021 do 30. 09. 2021 je nájemce povinen zaplatit převodem na výše uvedený účet pronajímatele do 05. 09. 2021.
- 4.4. Dále se sjednává vratná kauce ve výši tří měsíčních nájmu bez energií, tedy 3x 18 000 Kč, celkem 54 000 Kč. Tato vratná kauce je splatná následovně ve třech částech dle nájmu, první část je splatná do začátku nájmu, tedy do 1. 09. 2021. Druhá část je splatná do 5. 10. 2021 a třetí část je splatná do 05. 11. 2021. Tato kauce bude vratná po celkovém ukončení nájmu nebo může být použita na úhradu nájmu neuhrazeného období nebo dle dohody. Ve druhém případě pak musí být vždy doplacený poplatek za energie.
- 4.5. Nezaplatí-li nájemce nájemné včas dle této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.

### **Článek 5**

#### **Jistota**

- 5.1. Nájemci jsou do tří měsíců od uzavření této smlouvy, nejpozději však do konce listopadu 2021 povinni složit pronajímateli peněžitou jistotu odpovídající třem měsíčním nájům, tj. 54 000, Kč (slovy: padesát čtyři tisíc korun českých) jako peněžní jistotu.

- 5.2. Vznikne-li nájemci za trvání nájemního vztahu dluh vůči pronajímateli související s nájmem (např. dluh na nájmem, náhrada škody způsobené porušením nájemcových povinností apod.), je pronajímatel oprávněn použít jistotu k úhradě předmětného dluhu. Nájemce je pak povinen nejpozději do 7 dnů ode dne výzvy učiněné pronajímatelem doplnit předmětnou jistotu na původní výši. Pronajímatel je povinen složenou jistotu nájemci vrátit včetně úroků z jistoty (tj. dle dohody smluvní stran ve výši rovnající se úrokům na běžném bankovním účtu) do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce předmět nájmu vyklidil a předal pronajímateli. Pronajímatel si započte, co mu případně nájemce z nájemního vztahu dluží a předloží nájemci odpovídající vyúčtování včetně případných účtů a faktur za opravu způsobených škod. Nájemce bere na vědomí, že složená jistota slouží primárně jako zajišťovací prostředek a nelze jejím prostřednictvím hradit nájemné na konci nájemního vztahu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

## **Článek 6**

### **Práva a povinnosti**

- 6.1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu na začátku nájmu uklizený a ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
- 6.2. Nájemce je povinen řádně užívat předmět nájmu po celou dobu trvání nájemního vztahu v souladu s nájemní smlouvou. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu v čistotě a funkčním stavu.
- 6.3. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré škody způsobené jím, členy jeho rodiny, popř. hosty, tj. zejména náklady na opravu předmětu nájmu či jeho zařízení, pokud příslušné poškození neodpovídá běžnému opotřebení. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatém předmětu nájmu veškeré protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy a užívat ho takovým způsobem, aby na něm ani na jeho zařízení nevznikla škoda.
- 6.4. Pronajímatel je povinen nést náklady na všechny výdaje související s opravami nebo výměnou základních zařízení v předmětu nájmu jako např. tepelný, vodovodní, elektrický systém nebo oprava střechy, a to po celou dobu trvání této nájemní smlouvy. Pokud pronajímatel nezajistí opravu nebo výměnu v přiměřené době, nájemce si tuto opravu nebo výměnu může zajistit sám a pronajímatel je povinen zaplatit nájemci odůvodněné náklady na opravu nebo poskytnout nájemci slevu z nájemného pro další období.
- 6.5. Drobné opravy v předmětu nájmu a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu si nájemce hradí a zajišťuje sám na svůj náklad. Za drobné opravy se považují ve smyslu §3 a §4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění (dále jen „Nařízení vlády“) opravy předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000 Kč (§5 Nařízení vlády) a zároveň součet nákladů za drobné opravy nepřesáhne částku 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu za kalendářní rok (§6 odst. 1 Nařízení vlády).

- 6.6. Pronajímatel je oprávněn dvakrát ročně kontrolovat předmět nájmu a způsob jeho užívání po předchozím oznámení nájemci s tím, že oznámení je pronajímatel povinen uskutečnit nejméně 72 hodin předem. Všechny kontroly předmětu nájmu budou provedeny za přítomnosti nájemce nebo jím pověřeného zástupce.
- 6.7. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit pronajímateli provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Uvedené opravy budou provedeny bez zbytečného odkladu, je-li to možné vzhledem k jejich charakteru.
- 6.8. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu žádné stavební úpravy ani jiné změny bez písemného souhlasu pronajímatele.
- 6.9. V případě, že nájemce v předmětu nájmu sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu předmět nájmu nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele.
- 6.10. Pronajímatel odpovídá za škodu na majetku nájemce v případě, že tato škoda byla prokazatelně způsobena pronajímatelem nebo jeho pověřeným zástupcem, popř. závažným porušením povinností pronajímatele, které jsou dány platnými právními předpisy nebo touto smlouvou.
- 6.11. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěný a zůstane pojištěn po celou dobu trvání nájmu. Nájemci se doporučuje pojistit svůj osobní majetek a pojistit se na škody způsobené třetími osobám.
- 6.12. Nájemce se zavazuje, že v posledních dvou měsících trvání nájemního vztahu povolí pronajímateli nebo jeho pověřenému zástupci, aby ukazoval předmět nájmu případným budoucím nájemcům na základě vzájemné předchozí dohody o přesném čase prohlídky, nejméně 24 hodin předtím učiněné. Pronajímatel se zavazuje, že nebude nájemce těmito prohlídkami nepřiměřeně zatěžovat.
- 6.13. Nájemce je povinen ukládat domovní odpad výhradně do nádob k tomuto účelu určených.
- 6.14. Smluvní strany se dohodly, že pravidelnou roční revizi plynového kotle (je-li v předmětu nájmu umístěn) provádí a hradí pronajímatel.
- 6.15. Smluvní strany se dohodly, že oděrky a šmouhy na stěnách, stejně tak i díry po vrtání do zdi nejsou chápány jako běžné opotřebení předmětu nájmu a náklady na uvedení do původního stavu hradí nájemce.

## **Článek 7**

### **Prohlášení nájemce a pronajímatele**

- 7.1. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu důkladně prohlédl a neshledal žádné vady, které by ztěžovaly nebo znemožňovaly užívání předmětu nájmu podle této smlouvy. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíší strany předávací protokol (Příloha č. 2).

## Článek 8 Ukončení nájmu

- 8.1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s tří měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od následujícího celého měsíce po písemném doručení výpovědi.
- 8.2. Nájem může být vypovězen také dohodou obou stran. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé smluvní straně. Se zkrácením výpovědní lhůty musí souhlasit obě strany této smlouvy
- 8.3. Smlouva pokračuje beze změny minimálně s jedním nájemcem.

**i) Pronajímatel** může vypovědět nájem na dobu určitou sjednaný touto smlouvou v případech uvedených v OZ a to jmenovitě v §2288 odst. 1, písm. a) – d):

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
- b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde se předmětný byt nachází, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- c) má-li být předmět nájmu vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
- d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu, tj. zejména:
  - provádění jakýchkoliv stavebních úprav v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele nebo poškození předmětu nájmu nebo bytového/domovního zařízení,
  - podnájem předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - opakované porušování dobrých mravů v domě, v kterém se byt nachází,
  - opakované popř. dlouhotrvající znečišťování domu, ve kterém se byt nachází.

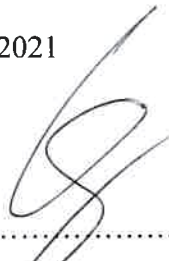
**ii) Nájemce** může vypovědět nájem na dobu neurčitou sjednaný touto smlouvou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval (§2287 OZ). Nájemce může dále vypovědět nájemní smlouvu v případě, že se předmět nájmu stane nezpůsobilým k řádnému užívání a to bez zavinění nájemcem.

- 8.4. Pronajímatel může dále vypovědět nájem bez výpovědní doby ve smyslu §2291 OZ, v platném znění. A to pouze v případě, kdy nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li předmět nájmu nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt nebo dům jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- 8.5. Po ukončení nájemní smlouvy nájemce předá předmět nájmu pronajímateli v dobrém stavu, tedy ve stavu v jakém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O tomto předání bude vyhotoven písemný protokol se zaznamenáním stavu předmětu nájmu a konečného stavu příslušných měřicích zařízení.

**Článek 9**  
**Závěrečná ustanovení**

- 9.1. Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou výslovně upraveny v této smlouvě, se řídí českým právem, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, z. č. 89/2012 Sb., v platném znění.
- 9.2. Kromě této smlouvy nebyla mezi stranami učiněna žádná další vedlejší ujednání. Jakékoliv změny nebo dodatky této smlouvy mohou být činěny pouze postupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 9.3. Jestliže se jakékoli ustanovení této smlouvy stane neplatné nebo neúčinné, platnost nebo účinnost zbývajících ustanovení smlouvy nebude tímto dotčena. Neplatné nebo neúčinné ustanovení bude nahrazeno platným a účinným ustanovením, které bude odpovídat účelu této smlouvy.
- 9.4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.
- 9.5. Všechny strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle.
- 9.6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
- 9.7. Přílohy:
- č. 1 – výpis z katastru nemovitostí  
č. 2 – předávací protokol

V Praze dne 31.08.2021



pronajímatel DpP

Mgr. Michal Lang, ředitel divadla



Noelová

nájemce



H km

nájemce



Bloker

nájemce