

## Smlouva o nájmu prostoru nesloužícího podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2201 a souvisejících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
(dále jen „občanský zákoník“)

### Článek I. Smluvní strany

**Pronajímatel:** **městská část Praha 12**  
zastoupená: **Mgr. Janem Adamcem**, starostou  
sídlem: Generála Šišky 2375/6, 143 00 Praha 4 – Modřany  
IČO: 00231151  
DIČ: CZ00231151  
bankovní spojení: [REDACTED]  
číslo účtu: [REDACTED]  
VS pro platbu jistoty: 0121000275  
VS pro platby nájemného: 0221000275  
číslo účtu pro platby služeb: [REDACTED]  
VS: pro platby služeb: 0321000275  
datová schránka: ktcbbxd  
(dále jen „**pronajímatel**“)  
na straně jedné

a

**Nájemce:** **DĚTSKÉ KRIZOVÉ CENTRUM, z. ú.**  
zastoupený **paní PhDr. Zorou Duškovou**, ředitelkou  
sídlem: V zápolí 1250/21, 141 00 Praha 4 - Michle  
IČO: 60460202  
DIČ: CZ60460202  
zapsaný v rejstříku ústavů, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl  
U, vložka 188  
bankovní spojení: [REDACTED]  
č. ú.: [REDACTED]  
datová schránka: cf9bc2a  
(dále jen „**nájemce**“)  
na straně druhé

### Článek II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že stavba – **budova s č. p. 796** (objekt občanské vybavenosti), která je součástí pozemku **parc. č. 1857/70** (zastavěná plocha a nádvoří) a **budova bez č. p./č. e. (objekt občanské vybavenosti - garáže č. 1 až č. 3)**, která je součástí pozemku **parc. č. 1857/68, vše v k. ú. Kamýk**, vše zapsáno na LV č. 366 pro obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, je ve vlastnictví hlavního města Prahy, Mariánské nám. 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, se svěřenou správou nemovitostí pronajímateli, který je v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut

hl. m. Prahy, oboje ve znění pozdějších předpisů, oprávněn s nemovitostmi nakládat jako vlastník.

2. Pronajímatel zveřejnil v souladu s ustanovením § 36 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, záměr pronájmu prostoru sloužícího podnikání uvedeného v čl. III. odst. 1. této smlouvy na úřední desce ve dnech 2.12.2021 až 18.12.2021.

### Článek III.

#### Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu jsou **prostory nesloužící podnikání, tj.**
  - **prostory v 1. NP sestávající z šesti (6) místností (kanceláře) a v 2. NP sestávající z třinácti (13) místností (kanceláře), kuchyňky, WC a umývárny pro ženy, WC a umývárny pro muže, úklidové místnosti a chodby v budově č. p. 796 o celkové výměře 387.69 m<sup>2</sup>, a to za účelem poskytování sociálně právní ochrany dětí, sociálních a zdravotních služeb**
  - **část budovy bez č. p./č. e. (objekt občanské vybavenosti - garáž č. 1) o výměře 25,8 m<sup>2</sup>, za účelem provozování skladu**vše na adrese Cílkova 796/7, Praha 4 – Kamýk, vše podrobně specifikováno v čl. I. odst. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).
2. Podrobný popis zařízení a vybavení předmětu nájmu bude vymezen v předávacím protokolu blíže specifikovaném v čl. VII. odst. 9 této smlouvy. Veškeré zbylé vybavení a zařízení potřebné k provozu předmětu nájmu a k naplnění účelu nájmu dodá a instaluje na vlastní náklady nájemce. Dojde-li instalací tohoto zařízení či vybavení ke změně hodnoty předmětu nájmu řídí se smluvní strany ustanovením čl. VIII. odst. 2 této smlouvy.
3. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši a způsobem dle čl. V. této smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s faktickým a právním stavem předmětu nájmu a že tento při uzavření smlouvy odpovídá účelu uvedenému v této smlouvě.


### Článek IV.

#### Doba nájmu, výpověď smlouvy a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem 1.2.2022. Smluvní strany mohou vypovědět tuto smlouvu v šestiměsíční výpovědní době, a to bez udání důvodu. Tímto je vyloučen § 2231 odst. 1 občanského zákoníku.
2. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době, dojde-li ze strany nájemce k porušení jeho povinností vůči pronajímateli, a to zejména tím, že:
  - přestože jej pronajímatel písemně vyzval k nápravě, je nájemce po dobu delší než 30 dnů v prodlení s placením nájemného,
  - přestože jej pronajímatel písemně vyzval k nápravě, nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem,

- nájemce podnají má předmět nájmu nebo jeho část bez písemného souhlasu pronajímatele.
3. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
  4. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy na straně nájemce, je povinen toto ihned, tj. nejpozději do 5 dnů, písemně oznámit pronajímateli.

## **Článek V. Nájemné**

1. Roční nájemné z předmětu nájmu činí **630.600 Kč** (slovy: „šest set třicet tisíc šest set korun českých“).
2. Měsíční nájemné z předmětu nájmu činí **52.550 Kč** (slovy: „padesát dva tisíce pět set padesát korun českých“).
3. Nájem z pronájmu předmětu nájmu je podle ustanovení § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od DPH.
4. **Nájemce je povinen hradit nájemné ve výši dle odst. 2. tohoto článku v pravidelných měsíčních splátkách předem, vždy nejpozději do 10. dne příslušného měsíce,** bankovním převodem na účet pronajímatele s uvedením variabilního symbolu, vše uvedeno v záhlaví této smlouvy. Nájemné se považuje za zaplacené dnem, kdy byla částka připsána na účet pronajímatele.
5. Nájemce před podpisem této smlouvy složí v souladu s ust. § 2254 občanského zákoníku peněžní jistotu ve výši jednoho měsíčního nájemného, tj. celkem **52.550 Kč** (slovy: padesát dva tisíce pět set padesát korun českých) na účet pronajímatele č.  s uvedením variabilního symbolu „**0121000275**“. Peněžní jistota slouží jako záruka za splnění povinností nájemce vyplývajících z nájemního vztahu. Pokud nebude peněžní jistota použita k výše uvedeným účelům, bude nájemci vrácena do 10 pracovních dnů ode dne protokolárního předání předmětu nájmu pronajímateli. Smluvní strany sjednávají, že peněžní jistota nebude v souladu s ustanovením § 2254 občanského zákoníku úročena.
6. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s plněním peněžitého závazku či jeho části, je povinen uhradit pronajímateli z dlužné částky úroky z prodlení ve smyslu nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky.

## **Článek VI. Služby související s nájmem a jejich úhrada**

1. Odvoz odpadků je nájemce povinen si zajistit samostatnou smlouvou s příslušným dodavatelem této služby.
2. Zřízení telekomunikačních služeb je na vůli nájemce a na jeho náklady.
3. Na dodávky elektrické energie, tepla a TUV, vodného a stočného a odvod srážkových vod bude nájemce pronajímateli podle přílohy č. 1/S, která je nedílnou součástí této smlouvy, hradit roční zálohu ve výši **208.200 Kč** (slovy: „dvě stě osm tisíc dvě stě korun českých“). **Záloha bude hrazena v měsíčních splátkách ve výši 17.350 Kč** (slovy: „sedmnáct tisíc tři sta padesát korun českých“), **vždy nejpozději do 10. dne příslušného**

**měsíce** převodem přímo na účet pronajímatele č. ú. [REDACTED] s uvedením variabilního symbolu „0321000275“.

4. Zálohy jsou zúčtovatelné. Vyúčtování bude prováděno v souladu s termíny stanovenými pro vyúčtování jednotlivými dodavateli. Nájemce uhradí nedoplatek, nebo mu bude vrácen přeplatek těchto služeb do 14 dnů poté, co mu bude pronajímatelem předloženo vyúčtování v souladu s příslušnými účetními a daňovými předpisy.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši zúčtovatelné zálohy na služby bez potřeby vyhotovení písemného dodatku k této smlouvě. Pronajímatel o této úpravě písemně uvědomí nájemce.

## **Článek VII.**

### **Práva a povinnosti stran**

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv po celou dobu nájemního vztahu tak, aby bylo možné dosáhnout účelu této smlouvy. Obsahem této povinnosti je zejména zajištění oprav a údržby předmětu nájmu, mimo běžné údržby a drobných oprav hrazených nájemcem. Tato povinnost se vztahuje též na revize a zkoušky zařízení a vyhotovení příslušných dokumentací dle platných předpisů, které se vztahují ke společným prostorám a předmětu nájmu jako celku.
2. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni, po předchozí písemné výzvě nájemci, vstoupit do předmětu nájmu za doprovodu nájemce nebo nájemcem pověřené osoby, za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, případných nutných oprav či provádění kontroly vodovodního a jiného podobného vedení. V případě nezbytné nutnosti (např. havárie, požár předmětu nájmu apod.) je ke vstupu pronajímatel oprávněn i v nepřítomnosti nájemce a bez jeho vědomí.
3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a v rozsahu a k účelu dle této smlouvy tak, aby nedocházelo k žádným škodám. V případě, že by nájemce škodu způsobil, je povinen jí bez zbytečného odkladu odstranit nebo uhradit pronajímateli.
4. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární (zejména zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně a vyhlášku č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, oba ve znění pozdějších předpisů), hygienické a ekologické předpisy a nezasahovat do práv třetích osob.
5. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele postoupit práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy ani přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě.
6. Nájemce je povinen hradit veškerou běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu a náklady spojené s jejich obvyklým udržováním a řádným provozem předmětu nájmu včetně jejich úklidu. Smluvní strany se pro účely této smlouvy dohodly, že součástí ujednání této smlouvy je vymezení běžné údržby a drobných oprav definovaných dle ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
7. V období posledních tří měsíců trvání nájemního vztahu nebo běží-li výpovědní doba, je nájemce povinen umožnit prohlídku předmětu nájmu případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti pronajímatele nebo jeho zástupce.
8. Veškeré revize týkající se vybavení a zařízení předmětu nájmu (např. elektrických spotřebičů, hasicích přístrojů) bude zajišťovat nájemce a následně je povinen tyto doložit pronajímateli, a to nejpozději do 30 dnů od jejich obdržení.

9. Smluvní strany jsou povinny vždy ke dni předání a převzetí předmětu nájmu sepsat předávací protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu a vybavení, údajů o stavu elektroměru, vodoměru, apod.

### **Článek VIII. Stavební a jiné úpravy**

1. Jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru může nájemce provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a jiného vedení. V těchto případech je též na nájemci povinnost zajištění údržby těchto zařízení, a to včetně prohlídek, revizí a zkoušek zařízení a vyhotovení dokumentací vyplývajících z platných předpisů. Příslušnou dokumentaci předá nájemce pronajímateli.
2. Smluvními stranami bylo sjednáno, že nájemci po skončení nájmu nenáleží nárok na poskytnutí jakékoliv náhrady za finanční prostředky vložené do realizace jakýchkoliv změn předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.
3. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce na předmětu nájmu umístil panel s označením Ústavu, jehož rozměry, provedení a umístění budou předem projednány s pronajímatelem. Úhrada za umístění je obsažena v nájemném.
4. Nájemce je povinen při skončení nájmu, tj. poslední den sjednané doby nebo den uvedený ve výpovědi nebo dohodě, odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán s přihlédnutím k běžnému opotřebení a změnám a úpravám, které za trvání nájmu nájemce provedl se souhlasem pronajímatele, nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak.
5. V případě, že nájemce při ukončení nájmu nevyklidí a nepředá předmět nájmu tak, jak výše uvedeno a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní době do 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit pronajaté prostory sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující prostory, znemožnit nájemci přístup do těchto prostor a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v prostorách na jiném, k uskladnění vhodném místě. Nájemce s tímto postupem vyslovuje neodvolatelný souhlas.

### **Článek IX. Smluvní pokuty**

1. Za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu dle článku III. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit jednorázovou smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč (slovy: „pět tisíc korun českých“).
2. Za nedodržení každé jednotlivé povinnosti nájemce stanovené v čl. IV. odst. 4, čl. VII. odst. 5, 8 a čl. X. odst. 2 je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: „pět set korun českých“) za každý den, v němž bude toto porušení povinnosti trvat.
3. Neodevzdá-li nájemce předmět nájmu v souladu s ustanovením čl. VIII. odst. 5 této smlouvy, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3.000 Kč (slovy: tři tisíce českých) za každý den prodlení s odevzdáním.

4. Smluvní strany tímto prohlašují a souhlasí s tím, že částky všech smluvních pokut zmíněné v této smlouvě jsou za všech podmínek přiměřené. Zaplacení takových smluvních pokut neovlivní právo pronajímatele požadovat náhradu škody či jiné újmy v plné výši a nezpůsobuje zánik závazku, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje. Smluvní pokuta musí být uhrazena do dvaceti (20) dnů ode dne, kdy nájemce bude doručena výzva pronajímatele o zaplacení smluvní pokuty.

#### **Článek X. Pojištění**

1. Pronajímatel deklaruje, že objekt, ve kterém se nachází předmět nájmu, je při uzavření této smlouvy pojištěn u pojišťovny Kooperativa a. s., Vienna Insurance Group.
2. Nájemce je povinen sjednat a udržovat v účinnosti po celou dobu nájmu pojistnou smlouvu, jejímž předmětem bude pojištění obecné odpovědnosti nájemce – podnikatele nebo právnické osoby za škodu způsobenou třetí osobě s pojistným krytím ve výši odpovídající škodě, kterou nájemce může vzhledem ke všem okolnostem a zejména druhu činnosti provozované v předmětu nájmu způsobit. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen předložit pronajímateli do 5 dnů potvrzení o existenci takového pojištění.

#### **Článek XI. Závěrečná ustanovení**

1. Pokud není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy vyplývající z této smlouvy občanským zákoníkem a platnými právními předpisy souvisejícími.
2. Smluvní strany se dohodly, že veškeré případné spory, vzniklé mezi nimi z právních vztahů založených touto smlouvou nebo v souvislosti s ní, včetně sporů o platnost, výklad, realizaci či zánik této smlouvy se řídí právním řádem České republiky prostřednictvím věcně a místně příslušného soudu.
3. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných číslovaných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami nebo formou písemných oznámení pronajímatele nájemci týkajících se výše zúčtovatelných záloh na služby dle čl. VI. odst. 5 této smlouvy.
4. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné nebo nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma účastníky a účinnosti dnem 1.2.2022, ne však dříve než zveřejněním v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. Zveřejnění zajistí pronajímatel.
6. Smlouva se vyhotovuje **ve čtyřech stejnopisech**, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel tři stejnopisy.
7. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Příloha: č. 1/S – Platby za služby- energie

V Praze dne .....

V Praze dne .....

**Za pronajímatele:**

**Za nájemce:**

.....  
**Mgr. Jan Adamec**  
**starosta**  
č.j.S 22 – Cílkova

.....  
**PhDr. Zora Dušková**  
**ředitelka**

**Příloha č. 1/S k nájemní smlouvě ze dne .....**

**Platby za služby – energie**

**Pronajímatel:**

**Místo předání služeb:**

**Nájemce :**

**Kontaktní adresa:**

**městská část Praha 12**

**Cílkova 796**

**Dětské krizové centrum z. ú.**

**V zápolí 1250/21, Praha 4 – Michle, 141 00**

**IČO:60460202,VS: 0321000275, č.ú.**

**TEPLO**

Vyúčtování spotřeby bude provedeno 1x ročně v rámci služeb podle skutečných nákladů.

Celková plocha objektu ..... 672,44 m<sup>2</sup>

Plocha pronájmu ..... 387,69 m<sup>2</sup>

**Záloha ..... 133.200,- Kč/rok**

**VODA /vodné a stočné/**

Vyúčtování spotřeby bude provedeno 1x ročně v rámci služeb podle skutečných nákladů.

**Záloha..... 15.000,- Kč/rok**

**ELEKTRICKÁ ENERGIE**

Vyúčtování spotřeby bude provedeno 1x ročně v rámci služeb podle skutečných nákladů

**Záloha..... 60.000,- Kč/rok**

**PLYN**

**Není zaveden.**

**SRÁŽKOVÉ VODY**

Nájemce se podílí **57,65 %** z celkového množství srážkových vod odváděných veřejnou kanalizací z objektu. Skutečné náklady budou vyúčtovány v rámci služeb 1x ročně.

**Záloha** ..... **není**

### **REKAPITULACE**

Teplo .....	133.200 ,-
Voda .....	15.000,-
El. energie .....	60.000,-
Plyn .....	----
Srážkové vody .....	----

**CELKEM** ..... **208 200,- Kč/rok**

**Celkem za měsíc** ..... **17 350,- Kč**

Vyúčtování spotřeby energií a ostatních nutných nákladů na objekt je ve smlouvě řešeno vždy přílohou, která tvoří nedílnou součást nájemní smlouvy. Výše záloh bude upravována v závislosti na změnách cen energií a na základě dalších změn, které mají vliv na výši spotřeb. Nájemce má povinnost každou změnu hlásit do **1 měsíce** od uskutečnění změny na energetiku odboru správy úřadu Úřadu městské části Praha 12.

V platbě je zahrnut i výdaj pronajímatele vztahující se k dani z přidané hodnoty účtované mu jednotlivými dodavateli výše uvedených služeb a energií.

Pronajímatel uplatňuje u vyúčtování spotřeby energií a služeb souvisejících s předmětem nájmu režim uvedený v § 36 odst. 11 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.