



Správa
Pražského hradu

SPH 1984/2022
ID RS

SMLOUVA O NÁJMU

Správa Pražského hradu

sídlem: Hrad I. nádvoří č.p. 1, Hradčany, 119 08 Praha 1

IČO: 49366076

DIČ: CZ49366076

právní forma: příspěvková organizace

Zřizovací listina č.j. 401.495/93 z 19.4.1993

zastoupena: Janem Novákem, ředitelem Sekce administrativní Kanceláře prezidenta republiky,
pověřeným řízením SPH

bankovní spojení: xxxxxx, č. účtu: xxxxxx

(dále jen „pronajímatel“)

a

Arcidiecézní charita Praha

sídlem: Londýnská 13/44, Vinohrady, 120 00 Praha 2

IČO: 43873499

DIČ: CZ43873499

právní forma: církevní právnická osoba

zastoupena: Ing. Jaroslavem Němcem, ředitelem

zapsaná v Rejstříku evidovaných právnických osob vedeném Ministerstvem kultury pod č. ev.
8/1-01-705/1996

bankovní spojení: xxxxxx, č. účtu: xxxxxx

(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „zákon“), a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu (dále jen „smlouva“).

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit mj. s objektem č.p. 192, jež je nedílnou součástí pozemku parc.č. 23, katastrální území Hradčany, obec Praha 1, v ulici Na Opyši/Staré zámecké schody, zapsané na LV 34 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
V uvedeném objektu se nachází byt č. 2, o velikosti 84,18 m², situovaný v I. nadzemním podlaží uvedeného objektu. Předmětný byt se sestává z kuchyně, 2 pokojů, 2 předsíní, koupelny, WC a spíže (dále jen „předmět nájmu“ popř. „byt“).
2. Smluvní strany sjednávají, že předmětem nájmu je v odst. 1 specifikovaný byt, a to za podmínek uvedených v této smlouvě.
3. Předmět nájmu je přenecháván nájemci za účelem poskytování bydlení či ubytování osobám, jímž byla udělena dočasná ochrana v souvislosti s válečným konfliktem na Ukrajině.
4. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že objekt, ve kterém se nachází předmět nájmu, je součástí národní kulturní památky Pražský hrad.

II. Doba nájmu

1. Nájem předmětu nájmu se sjednává na dobu určitou, a to od 1.1.2023 do 31.12.2023.
2. Smluvní strany sjednávají, že na smluvní vztah mezi nimi nebudou aplikovat ustanovení § 2230 zákona.

III. Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu

1. Nájem předmětu nájmu specifikovaného v článku I. této smlouvy se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem za úplatu - nájemné za užívání předmětu nájmu, jehož výše činí 6.903,- Kč (slovy: šesttisícdevětsettři korun českých) měsíčně.

Nájemné je osvobozeno od DPH.

2. Nájemce je dále povinen platit měsíčně úhradu za plnění poskytované nájemci v souvislosti s užíváním bytu (dále jen „**úhrada za služby**“), jejíž výše je v souladu s platnými právními předpisy specifikována ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu č. 1, jež je nedílnou součástí této smlouvy. Úhrada za služby uvedená v příloze č. 1 této smlouvy je uvedena vč. příslušné sazby DPH.

Pronajímatel poskytuje následující služby:

- a) Odvoz odpadu
- b) Vodné – stočné
- c) Společná anténa - vybavení bytu zařízením pro příjem televizního a rozhlasového signálu
- d) Společná elektřina – osvětlení společných prostor
- e) Teplo
- f) Elektřina
- g) Plyn

3. Nedojde-li mezi nájemcem a pronajímatelem k dohodě o výši záloh na ceny plnění poskytované nájemci v souvislosti s užíváním bytu, bude pronajímatel účtovat tyto zálohy jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny odvozené z ceny sjednané v průběhu minulého roku, se zohledněním případných změn v rozsahu poskytovaných plnění nebo změny jejich dodavatelské ceny. V případě, že nedojde k dohodě o výši záloh na cenu služby vodné – stočné, bude postupováno v souladu s ustanovením § 4 odst. 3 zákona č. 67/2013 Sb., v platném znění.
4. Ceny dále uvedených plnění se rozúčtují takto:
- Za společnou elektřinu – osvětlení společných prostor podle počtu členů domácnosti – pro účely této smlouvy smluvní strany sjednávají počet členů domácnosti v počtu 4 osob.
 - Společná anténa, odvoz odpadu – **paušální částky** ve výši dle přílohy č. 1, které se nevyúčtovávají.
 - Vodné – stočné – v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech dle skutečné spotřeby nájemce. Obdobně to platí i pro teplo, plyn a elektřinu – dle skutečné spotřeby nájemce naměřené příslušným měřákem.
5. Nájemce přistupuje uzavřením této smlouvy k předchozím dohodám o sjednání výše cen plnění a způsobu jejich rozúčtování uzavřeným mezi stávajícími nájemci bytů v domě a pronajímatelem.
6. Úhradu za služby je nájemce povinen platit formou měsíčních záloh (nejde-li o paušální částku) spolu s nájemným za užívání bytu. Jednotlivé zálohy za služby budou vyúčtovány nájemci po skončení kalendářního roku, za který byly zálohy placeny.
7. Nájemné za užívání bytu a úhrada za služby spojené s užíváním bytu jsou splatné vždy do konce příslušného měsíce v hotovosti v pokladně pronajímatele, popř. na účet pronajímatele vedený u xxxxx, č. účtu: xxxxx, variabilním symbolem je xxxxx.
8. Nezaplatí-li nájemce nájemné za užívání bytu či úhradu za služby, popř. jejich vyúčtování, ve lhůtě splatnosti, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z příslušné dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
9. Výše úhrady za služby mohou být pronajímatelem jednostranně zvýšeny, jestliže:
- a) dojde k úpravě výše úhrady za služby příslušnými právními předpisy,
 - b) dojde ke změně skutečností rozhodných pro stanovení výše úhrady za služby.
- Za změnu rozhodných skutečností se považuje i změna dodavatelských cen nebo rozsahu a kvality poskytovaných služeb.
10. Při jakékoliv změně ceny úhrady za služby se pronajímatel zavazuje doručit doporučeným dopisem či osobním předáním proti podpisu nájemci nový výpočtový list, který se doručením stává nedílnou součástí smlouvy. Nájemce se zavazuje od termínu určeného pronajímatelem platit cenu služeb v nově uvedené výši, nejdříve však od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.
11. Rozhodným datem platby nájemného za užívání bytu či úhrady za služby, popř. vyúčtování, je datum připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Smluvní strany sjednávají, že upouští od protokolárního předání předmětu nájmu, neboť jej nájemce užívá na základě Smlouvy o výpůjčce č.j. SPH 563/2022 ze dne 7. dubna 2022 a je mu tak znám stav předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen předmět nájmu řádně užívat a hradit plnění, jejichž poskytování je s nájmem spojeno. Nájemce není oprávněn předmět nájmu užívat za jiným účelem, než který je sjednán v této smlouvě.
3. Nájemce je povinen dbát, aby na majetku pronajímatele, resp. na předmětu nájmu, nebyla způsobena škoda. Nájemce a osoby, které s ním předmět nájmu užívají, mají vedle práva užívat předmět nájmu i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i povinnost hradit plnění, jejichž poskytování je s užíváním společných prostor spojeno.
4. Nájemce je povinen nedopouštět se chování porušující dobré mravy v domě, plnit stanovené udržovací povinnosti, udržovat pořádek a čistotu v předmětu nájmu a společných prostorech a dodržovat pravidla pro užívání společných prostor a zařízení domu. Toto se nájemce zavazuje zajistit i od ubytovaných osob v předmětu nájmu.
5. Nájemce se zavazuje, že od ubytovaných osob v předmětu nájmu, bude-li po nich vyžadovat nájemné a/či úhradu za služby, nebude požadovat více, než kolik sám platí pronajímateli na základě této smlouvy. Nájemce se dále zavazuje informovat ubytované osoby o podmínkách nájemního vztahu vyplývajících z této smlouvy.
6. Smluvní strany si sjednávají, že drobné opravy v předmětu nájmu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu nese ze svého nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou je vymezen v prováděcím předpisu k zákonu. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení oprav a běžnou údržbu předmětu nájmu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce náhradu.
7. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
8. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli každý případ škody, vzniklé na a v předmětu nájmu, bez zbytečného odkladu po jejím vzniku. Nájemce odpovídá za škodu, která pronajímateli vznikne jeho zaviněním či v souvislosti s jeho činností v předmětu nájmu a je povinen ji na své náklady okamžitě odstranit, nestanoví-li pronajímatel vzhledem k povaze škody jinak. Nedojde-li k odstranění škody nájemcem, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit sám a požadovat od nájemce náhradu.
9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly řádného užívání a provedení nutných oprav, revizí, stavebních úprav a rekonstrukcí.
10. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
11. Nájemce se zavazuje umožnit ubytování v bytě jen takovému počtu osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

12. Nájemce je povinen chovat se tak, aby v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nedošlo k poškození dobrého jména Pražského hradu, pronajímatele, Kanceláře a/či prezidenta republiky. Za způsobenou újmu (včetně nemajetkové) odpovídá nájemce v plné výši.
13. Nájemce se zavazuje dodržovat právní předpisy k ochraně státního majetku, kulturních památek, požární a bezpečnostní předpisy, jakož i interní předpisy pronajímatele k režimu a provozu v chráněné oblasti Pražského hradu a zároveň se zavazuje poučit o obsahu příslušných předpisů i ubytované osoby.
14. Nájemce bere na vědomí, že porušování Dopravního řádu pronajímatele (zejména parkování a neoprávněný vjezd do areálu Pražského hradu) může být pronajímatelem hodnoceno jako hrubé porušení jeho povinností se všemi právními následky.
15. Nájemce je oprávněn předmět nájmu dovybavit svým zařízením, není však oprávněn z předmětu nájmu odstranit stávající vybavení a zařízení pronajímatele bez jeho předchozího souhlasu.
16. Osobní údaje (případně i jiné sdělované v souvislosti s touto smlouvou) nájemce a dalších osob sdělené pronajímateli budou pronajímatelem zpracovány pouze po dobu a za účelem naplnění této smlouvy, a to v souladu s platnými právními předpisy. Bude-li platná legislativa vyžadovat písemné souhlasy osob se zpracováním osobních údajů, zavazuje se nájemce tyto souhlasit obstarat a předat je pronajímateli na jeho vyžádání. Všeobecné nakládání a zpracovávání osobních údajů vyplývá z nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 a zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a dále pak z vnitřních předpisů pronajímatele – Směrnice č. 01/02/2018 o zpracování osobních údajů.
17. Chov zvířat v předmětu nájmu je možný pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.

V.

Zánik nájmu

1. Nájem předmětu nájmu zanikne uplynutím doby, na kterou byl sjednán, písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, písemnou výpovědí či odstoupením od smlouvy.
2. Pronajímatel může kdykoliv odstoupit od této smlouvy, jestliže:
 - a) využitím předmětu nájmu dosáhne účelnějšího či hospodárnějšího využití při zachování hlavního účelu, ke kterému mu předmět nájmu slouží,
 - b) nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, (tj. zejména nikoliv však výhradně nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou či právními předpisy; nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda a nájemce užívá takovým způsobem předmět nájmu i přes písemnou výstrahu pronajímatele; nájemce, ač byl písemně upomenut, nezaplatil splatné nájemné za užívání bytu a/či úhradu za služby a/či její vyúčtování),
 - c) s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit,
 - d) předmět nájmu se stane bez zavinění pronajímatele nezpůsobilý ke smluvenému způsobu užívání.

Rozhodnutí pronajímatele o odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemně a doručeno nájemci. Odstoupení od smlouvy je účinné dnem jeho doručení.
3. Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu, jestliže:
 - a) bylo rozhodnuto o odstranění stavby či změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu.

4. Nájemce může písemně vypovědět smlouvu, jestliže:
 - a) pronajímatel přes písemné upozornění hrubě porušuje své povinnosti stanovené touto smlouvou či právními předpisy,
 - b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
 - c) nájemce přestane potřebovat předmět nájmu.
5. Pro případ výpovědi se sjednává tříměsíční výpovědní doba, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
6. K datu zániku nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli vyklizený předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení. O předání předmětu nájmu včetně klíčů bude sepsán mezi smluvními stranami předávací protokol. V případě, že nájemce k datu ukončení nájmu nepředá řádně vyklizený předmět nájmu pronajímateli, zavazuje se zaplatit za každý započatý den prodlení se splněním svého závazku smluvní pokutu v částce 250,- Kč (slovy: dvěšřetřpadesát korun českých).

VI. Změny okolností

1. Tato smlouva zavazuje i právní nástupce pronajímatele. O tom je pronajímatel povinen informovat eventuální nabyvatele při převodu či přechodu vlastnického práva (příslušnosti hospodařit) k nemovité věci uvedené v čl. I. této smlouvy.
2. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně písemně informovat o změnách skutečností, jež jsou rozhodné pro řádné plnění obsahu této smlouvy, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do dvou týdnů po jejich vzniku.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli zejména tyto skutečnosti:

- a) změnu adresy sídla,
- b) změnu bankovního spojení nájemce.

Nájemce je dále povinen neprodleně nahlásit pronajímateli každou závadu nebo událost, pro kterou se předmět nájmu stane nezpůsobilý ke smluvenému účelu užívání.

3. Smluvní strany sjednávají, že si budou písemnosti dle této smlouvy zasílat na kontakty, které jsou pro konkrétní jednání uvedené v této smlouvě či na adresu sídla smluvní strany. Smluvní strany také sjednávají, že si mohou platně zasílat jakákoli písemná právní jednání dle této smlouvy i do příslušné datové schránky formou datové zprávy (je třeba aktivace služby poštovní datová zpráva). Takové doručení, je-li v souladu s platnými právními předpisy, se považuje za platné doručení písemnosti dle této smlouvy. Smluvní strany sjednávají, že se na doručení písemností dle této smlouvy uplatní příslušné domněnky dojití dle § 573 zákona a dle § 18a zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v platném znění.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Pronajímatel výslovně upozorňuje nájemce, že předmět nájmu není pojištěn a nájemce toto upozornění bere na vědomí a podpisem této smlouvy stvrzuje, že byl s touto skutečností seznámen.

2. Nájemce bere na vědomí, že případné pojištění nemovité věci pronajímatelem se nevztahuje na věci v ní/na ní se nacházející. Nájemce na své náklady zabezpečí svůj veškerý majetek a zařízení, které se nachází (či se budou nacházet) v předmětu nájmu.
3. Nájemce nemá nárok na úhradu případných stavebních investic provedených v předmětu nájmu.
4. Pro případ jakéhokoliv porušení ustanovení této smlouvy se sjednává smluvní ve výši 2.000,- Kč (slovy dvatisíce korun českých) za každý jednotlivý případ porušení, a to i opakovaně, není-li pro dané porušení ustanovení stanovena smluvní pokuta jiná.
5. Veškeré smluvní pokuty sjednané touto smlouvou je nájemce povinen uhradit na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem, splatného dnem na něm uvedeným. Daňové doklady vystavené pronajímatelem na základě této smlouvy je pronajímatel oprávněn odesílat na e-mail nájemce – xxxxx.
6. Kontaktní osobou za nájemce je xxxxx, e-mail: xxxxx, telefon: xxxxx.
Kontaktní osobou za pronajímatele je xxxxx, e-mail: xxxxx, telefon: xxxxx.
Změnu v kontaktní osobě si smluvní strany oznámí písemným oznámením s uvedením účinnosti takové změny.
7. Smluvní pokuty podle této smlouvy se zavazuje nájemce pronajímateli uhradit bez ohledu na to, zda a v jaké výši vznikla pronajímateli v této souvislosti škoda. Pronajímatel má právo na náhradu škody v plné výši vedle sjednané smluvní pokuty. Smluvní strany výslovně vylučují uplatnění ustanovení § 2050 zákona.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla podepsána po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a že jim není známa žádná okolnost, která by bránila jejímu uzavření.
9. Je-li kterékoli ustanovení této smlouvy neplatné nebo neúčinné nebo nevykonatelné případně, stane-li se takovým v budoucnu, nedotýká se neplatnost, neúčinnost nebo nevykonatelnost takového ustanovení platnosti, účinnosti či vykonatelnosti ustanovení ostatních. Smluvní strany v takovém případě vyvinou veškerou snahu, aby vadné ustanovení nahradily bezvadným, které se svým obsahem a účelem nejvíce přibližuje nahrazovanému ustanovení.
10. Smluvní strany se zavazují, že obchodní a technické informace, které jim byly svěřeny smluvním partnerem, nezpřístupní třetím osobám bez jeho předchozího písemného souhlasu a ani tyto informace nepoužijí pro jiné účely než pro plnění podmínek této smlouvy, a to po celou dobu trvání smlouvy i po jejím skončení, a to až do doby, než se tyto informace stanou obecně známé. To neplatí v případě, kdy pronajímateli vznikne povinnost výše uvedené informace poskytnout podle obecně závazných předpisů, a dále, bude-li o tyto informace požádán svým zřizovatelem. Smluvní strany sjednávají, že smlouva v uvedeném znění může být uveřejněna v souladu s platnými právními předpisy.
11. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků, za předpokladu úplné bezvýhradné shody na jejich obsahu, bez připuštění, byť nepatrných odchylek, podepsaných oběma oprávněnými zástupci smluvních stran, jakákoliv ústní ujednání o změnách této smlouvy budou považována za právně neplatná a neúčinná.
12. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se budou řídit příslušným ustanovením právních předpisů, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. V případě

soudního sporu mezi smluvními stranami, strany sjednávají, že místně příslušným soudem bude soud dle sídla pronajímatele v Praze.

13. Smluvní strany sjednávají, že postoupení smlouvy se nepřipouští.
14. Smlouva je uzavřena podpisem oprávněných zástupců smluvních stran a účinnosti nabývá dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění. Uveřejnění smlouvy, případně její změny, v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím podpisu pronajímatele.
15. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.
16. Na důkaz shody ve formě i obsahu připojují smluvní strany své podpisy.

Příloha č. 1 – výpočtový list – byt č. 2

V Praze dne

V Praze dne

Ing. Jaroslav Němec
ředitel

Arcidiecézní charita Praha

Jan Novák
ředitel Sekce administrativní
Kanceláře prezidenta republiky
pověřen řízením
Správy Pražského hradu