



## 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: Michaelou Mazancovou, zástupkyní starostky  
(dále jen „Pronajímatel“)

#### 1.2. NÁJEMCE

Dětský domov se školou, Středisko výchovné péče a základní škola Praha 2, Jana Masaryka 16  
se sídlem: Jana Masaryka 64, 120 00 Praha 2  
IČ: 65993381  
zastoupený: PhDr. Janem Smolkou, ředitelem,  
(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. 1843, ulice Legerova 34, Praha 2, který je součástí na pozemku parc. č. 1755/3, k. ú. Nové Město, 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.
- 2.3. Pronajímatel uzavírá tuto nájemní smlouvu za níže uvedených podmínek s cílem podpořit poskytnutím přiměřeného prostoru v rámci činnosti Nájemce jako školského zařízení, které vykonává působnost dětského domova se školou, projekt směřující k usnadnění přechodu dětí, o které Nájemce pečuje, do běžného života.

### 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. 10 situovaný v 5. podlaží domu č. p. 1843 stojícího na pozemku parc. č. 1755/3 v k. ú. Nové Město, obec Praha, na adrese Legerova 1843/34, 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 3 pokojů, pokoje s kuchyňským koutem, předsíně, spíže, koupelny a WC. Popis jednotlivých místností včetně vybavení a podlahové plochy je uveden v Příloze č. 1 této smlouvy.

- 3.2. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat pouze ke sjednanému účelu (v souladu s touto smlouvou) a platit řádně a včas nájemné.
- 3.3. 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.
- 3.4. Nájemce prohlašuje, 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.
- 3.5. Nájemce potvrzuje podpisem této smlouvy, že je mu známo, že jednotky v domě, ve kterém se nachází předmět nájmu, budou v souladu s platnými pravidly nabídnuty ke koupi oprávněným osobám dle platných Pravidel postupu při prodeji bytových domů a bytových jednotek ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených městské části Praha 2, přičemž Nájemce takovou oprávněnou osobou není.

#### **IV. Účel nájmu**

- 4.1. Nájemce je právnickou osobou zapsanou v rejstříku škol a školských zařízení a předmětem jeho činnosti jako školského zařízení je mimo jiné výkon působnosti dětského domova se školou dle ustanovení 13 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.“).
- 4.2. Nájemce v rámci své činnosti uvedené v předchozím bodě umístil v předmětu nájmu rodinnou skupinu dětského domova tvořenou 6 až 8 dětmi ve věku 12 až 18 let, se kterými pracují speciální pedagogové (vychovatelé a vychovatelky). Nájemce je po dobu trvání nájmu dle této smlouvy oprávněn předmět nájmu v souladu s dohodnutými podmínkami k tomuto účelu užívat.

#### **V. Doba nájmu**

- 5.1. Nájem je sjednán na dobu určitou 1 roku počínaje dnem 15. 7. 2017 do 14. 7. 2018.
- 5.2. Ustanovení § 2230 odst. 1 občanského zákoníku o automatickém prodlužování nájmu se nepoužije.
- 5.3. Žádat o prodloužení nájmu může nájemce, bude-li předmět nájmu řádně užívat, plnit další sjednané podmínky dle této smlouvy a postupovat při užívání předmětu nájmu v souladu s právními předpisy, přičemž žádost je třeba podat nejpozději tři měsíce před skončením sjednané doby nájmu.

#### **VI. Nájemné a náklady na služby spojené s užíváním bytu**

- 6.1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí s ohledem na sjednaný účel nájmu 7.923,- Kč/měsíc.
- 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. Účinnosti tato změna nabude 1. dnem měsíce následujícího po doručení nového evidenčního listu Nájemci.
- 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.

## **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 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 případně rovněž e-mailem (e-mail: [dvupraha@seznam.cz](mailto:dvupraha@seznam.cz)). Vstupovat do předmětu nájmu je Pronajímatel oprávněn zejména, pokud to bude nutné k zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvrácení hrožících 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.
- 7.3. 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 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.
- 8.2. 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 poskytne v předmětu nájmu ubytování.
- 8.3. Nájemce se zavazuje o byt 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.

- 8.4. 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.
- 8.5. 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.
- 8.6. 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.
- 8.7. Pronajímatel je oprávněn žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými Nájemcem bez souhlasu Pronajímatele.
- 8.8. 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 či osoby o které pečuje, nebo osoby, které za nimi přicházejí, anebo těmito osobami chovaná zvířata. 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 by Nájemce bez souhlasu Pronajímatele zřídil k předmětu nájmu užívací právo třetí osobě,
  - b/ jestliže Nájemce i přes předchozí upozornění Pronajímatele porušuje povinnosti dle bodů 8.1. a 8.2. této smlouvy nebo nezamezí jednání, které je v rozporu s těmito povinnostmi, ze strany osob, kterým umožnil užívání předmětu nájmu,

- c/ neodstraní-li Nájemce dle bodu 8. 8 této smlouvy ani v dodatečné lhůtě poškození nebo vady na předmětu nájmu nebo ve společných prostorách domu,
  - d/ jestliže bude rozhodnuto o tom, že předmět nájmu bude nabídnut k prodeji.
- 9.4. Nájemce je dále oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět, jestliže se rozhodne, že nadále nebude předmět nájmu užívat pro umístění rodinné skupiny dětského domova, pro které byl nájem sjednán.
- 9.5. Výpovědní doba činí v případech uvedených v bodech 9. 3. písm. a) až c) a 9. 4. této smlouvy 1 měsíc.
- 9.6. V případě uvedeném v době 9. 3. písm. d) činí výpovědní doba 3 měsíce a začíná běžet 1. dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

### **X. Vyklizení předmětu nájmu**

- 10.1. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a protokolárně odevzdat Pronajímateli 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 Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z celkové částky hrazeného nájemného a nákladů na služby spojených s užíváním bytu dle článku 6.1. a článku 6.2. této smlouvy za každý den prodlení. Tím není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody.
- 10.3. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši sjednaného nájemného, pokud Nájemce neodevzdá byt Pronajímateli v den skončení nájmu, a to až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli 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 nepřevzme, 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 Pronajímateli nemá žádné pohledávky z titulu náhrady nákladů na jím dříve provedené změny předmětu nájmu.
- 11.5. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž Nájemce obdrží 1 vyhotovení a Pronajímatel 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

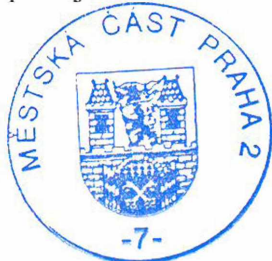
V Praze dne 10.5.2017

V Praze dne 19.5.2017

**Michaela Mazancová**  
zástupkyně starostky

**PhDr. Jan Smolka**  
ředitel

\_\_\_\_\_  
pronajímatel



\_\_\_\_\_  
Dětský domov se školou,  
středisko výchovné péče  
a základní škola,  
Praha 2, Jana Masaryka 16  
(1)

Na vědomí: - nájemce  
- správce  
- spis

čj.: byt/2/1843/17/ Jas/DDŠ tréninkový byt

BZvl/jiné

**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. 258  
ze dne 2.5.2017

vedoucí odboru.....Ing. Petr Grametbauer .....

Vedoucí bytového oddělení: Zdena S

## EVIDENČNÍ LIST

pro výpočet nájemného dle obecně platných předpisů platný od 15.07.2017

<b>Bank. spojení pronajímatele</b>		149024-2000758339/0800	
<b>Uživatel</b>	<b>Dětský domov se školou, středisko výchovné péče a základní škola, Praha 2, Jana Masaryka 16</b>	Datum narození	
<b>Adresa</b>	Legerova 1843/34 120 00 Praha 2	<b>Kategorie</b>	nejedná se o byt se sníženou kvalitou
<b>Číslo prostoru</b>	<b>10</b>	<b>Velikost</b>	4+kk
<b>Variabilní symbol</b>	<b>1843010</b>	<b>Příslušenství</b>	Základní
<b>Číslo jednací smlouvy</b>	byt/-2-1843-13/Jas/DDŠ, tréninkový byt	<b>Podlaží</b>	5
<b>Počet osob pro služby</b>	6	<b>Bezbariérový přístup</b>	Ne
<b>Smlouva od</b>	15.07.2017	<b>Počet osob evidenční</b>	0
<b>Do</b>	14.07.2018	<b>Směrné číslo (Bytový Fond)</b>	35
<b>Výpočet nájmu</b>	Smluvní	<b>Napětí</b>	230
<b>Komíny</b>	0	<b>Výtah</b>	N
<b>Druh výpočtu penále</b>	Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)	<b>Topení</b>	etážové plynové
		<b>STA</b>	0

## Výměr úhrad za užívání bytu (služeb)

Položka	Částka Kč
Nájemné	7 923,00 V
Vodné stočné	1 500,00 S
Úklid	426,00 S
Popelnice	300,00 S
Komíny	4,00 S
Společná elektřina	120,00 S
<i>Nájemné celkem</i>	<i>7 923,00</i>
<i>Služby celkem</i>	<i>2 350,00</i>
Měsíční předpis celkem Kč	10 273,00
<b>Platební příkaz</b>	<b>10 273,00</b>

## Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
predsň	etážové plynové	13,08	13,08	0,00	0,00	13,08
spíž	etážové plynové	2,04	2,04	0,00	0,00	2,04
pokoj 1	etážové plynové	16,30	16,30	0,00	0,00	16,30
pokoj 2	etážové plynové	25,44	25,44	0,00	0,00	25,44
pokoj 3	etážové plynové	18,37	18,37	0,00	0,00	18,37
pokoj + kk	etážové plynové	25,62	25,62	0,00	0,00	25,62
koupelna	etážové plynové	2,94	2,94	0,00	0,00	2,94
WC	etážové plynové	1,55	1,55	0,00	0,00	1,55
<b>Celkem</b>		<b>105,34</b>	<b>105,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>105,34</b>

## Rozpis vybavení prostoru

Název	Výr.číslo	Pořízeno	Počet	Cena Kč	Opot.%
KOMÍN TYP 1	1843010	01.01.2012	1 ks	0,00	0,00
Plynový kotel Junkers	1843010	14.04.2010	1 ks	0,00	5,00
Sporák plynový	1843010	14.04.2010	1 ks	0,00	6,60
Vodoměr SV	52613008	13.10.2015	1 ks	0,00	20,00
Vodoměr SV	52613010	13.10.2015	1 ks	0,00	20,00

## Seznam osob

Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
Dětský domov se školou, středisko výchovné péče a základní škola, Praha 2, Jana Masaryka 16		Nájemce	15.07.2017		

Potvrzuji správnost údajů v tomto evidenčním listě a jsem si vědom(a) povinnosti neprodleně hlásit veškeré změny v údajích tohoto evidenčního listu, zejména pak změnu počtu osob, užívajících tento prostor (i dočasně nejméně tři měsíce v roce).

MĚ  
Ú  
120  
PRAHA 2  
ČÁSTI  
estic  
Míru 20

Dětský domov se školou,  
středisko výchovné péče

Praha 2, Jana Masaryka 16

Správa nemovitostí  
Sokolská 1869/18  
IČ: 049 58 268, DI  
www.sif  
-3

Správce

Praha 2 d