

# NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 2023/0291

Níže uvedeného dne, měsíce a roku

## Městská část Praha 1

IČ: 00063410

se sídlem: Vodičkova 18/681, 115 68 Praha 1

zastoupená: Mgr. Terezií Radoměřskou, starostkou

(dále jako „pronajímatel“)

a

## Metrostav a.s.

IČ: 00014915

se sídlem: Koželužská 2450/4, 180 00 Praha – Libeň

zastoupená: Ing. Martinem Sirotkem, ředitelem Divize 9, na základě plné moci

(dále jako „nájemce“)

a

## Základní škola náměstí Curieových, příspěvková organizace

IČ: 60436115

se sídlem: Náměstí Curieových 886/2, 110 00 Praha 1 – Staré Město

zastoupená: Mgr. Terezou Martínkovou, ředitelkou

(dále jako „vedlejší účastník“)

(pronajímatel a nájemce dále také společně jako „smluvní strany“ či samostatně jako „smluvní strana“)

uzavírají

ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a na základě usnesení Rady Městské části Praha 1 ze dne 4. 4. 2023, č.UR23\_0360

tuto

**NÁJEMNÍ SMLOUVU č. 2023/0291  
(dále jen jako „smlouva“)**

I.

## Preambule

1. Hlavní město Praha je na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, vlastníkem pozemku parc. č. 981/1, druh pozemku

zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1935 m<sup>2</sup>, zapsaného na LV 576 v obci Praha, v katastrálním území Staré Město, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**pozemek parc. č. 981/1**“). V souladu s ustanovením § 19 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, je pozemek parc. č. 981/1 svěřen do správy pronajímateli. Zřizovací listinou byl pozemek parc. č. 981/1 dále přenechán do hospodaření vedlejšímu účastníkovi.

2. Součástí pozemku parc. č. 981/1 je stavební objekt č. p. 886 – budova Základní školy nám. Curieových. Zbývá nezastavěná část pozemku parc. č. 981/1 o výměře 567 m<sup>2</sup> je školní hřiště ve vnitrobloku školy.

## II. Úvodní prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že:
  - a) je mu svěřena správa pozemku parc. č. 981/1 a to v souladu s ustanovením § 19 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze,
  - b) je oprávněn s dále specifikovaným předmětem nájmu nakládat tak, aby byl naplněn účel této smlouvy,
  - c) je oprávněn z hlediska svých vnitřních pravidel uzavřít tuto smlouvu a poskytnout veškerá práva z této smlouvy vyplývající ve prospěch nájemce,
  - d) uzavřením této smlouvy neporuší žádné své závazky nebo zákony, ani jiné obecně závazné předpisy,
  - e) na dále specifikovaném předmětu nájmu nevážnou žádná jiná věcná břemena, zástavní práva, restituční nároky, ani jiné právní závady nebo omezení ve prospěch dalších osob,
  - f) nájemce může užívat touto smlouvou určený předmět nájmu bez překážek nebo rušení ze strany pronajímatele nebo jakékoliv třetí osoby, s výhradou případů zákonem nebo touto smlouvou stanovených,
  - g) dále uvedený předmět nájmu je ve stavu, který umožňuje naplnit účel této smlouvy.
2. Nájemce prohlašuje, že:
  - a) je řádně založenou a právoplatně existující obchodní společností plnící řádně povinnosti uložené zákony státu, v němž byla založena,
  - b) má z hlediska svých vnitřních pravidel právo uzavřít tuto smlouvu a převzít veškeré závazky z této smlouvy vyplývající. Všechna práva a povinnosti nájemce uvedené v této smlouvě jsou pro nájemce závazné,
  - c) uzavřením této smlouvy neporuší žádné své závazky nebo zákony, ani jiné obecně závazné předpisy,
  - d) je podrobně obeznámen se stavem dále uvedeného předmětu nájmu.
3. Vedlejší účastník prohlašuje, že:
  - a) je řádně založenou a právoplatně existující příspěvkovou organizací zřízenou zřizovatelem Městskou částí Praha 1 (pronajímatelem) za účelem výkonu činnosti školy a školského zařízení,
  - b) má z hlediska svých vnitřních pravidel právo uzavřít tuto smlouvu a převzít veškerá práva a závazky z této smlouvy vyplývající. Všechna práva a povinnosti vedlejšího účastníka uvedené v této smlouvě jsou pro vedlejšího účastníka závazné,

- c) uzavřením této smlouvy neporuší žádné své závazky nebo zákony, ani jiné obecně závazné předpisy,
- d) dále uvedený předmět nájmu je ve stavu, který umožňuje naplnit účel této smlouvy.

### III. Předmět nájmu

1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání nezastavěnou část pozemku parc. č. 981/1 specifikovaného v čl. I této smlouvy o výměře 567 m<sup>2</sup> – školní hřiště ve vnitrobloku (dále jen „**předmět nájmu**“) a nájemce se zavazuje zaplatit za to pronajímateli nájemné.
2. Specifikace předmětu nájmu je uvedena v situačním plánu, jež tvoří nedílnou součást této smlouvy jako Příloha č. 1.

### IV. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání za účelem demoličních prací na pozemku parc. č. 986/2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 413 m<sup>2</sup>, zapsaného na LV 279 v obci Praha, v katastrálním území Staré Město ve vlastnictví společnosti WIC Prague a.s., IČ: 07688580, se sídlem náměstí Curieových 43/5, 110 00 Praha – Staré Město, pro kterého se nájemce na základě samostatné smlouvy o dílo zavázal provést dílo v rámci projektu "STAROMĚSTSKÁ BRÁNA" – REKONSTRUKCE HOTELU INTERCONTINENTAL.
2. Pronajímatel přenechává nájemci za podmínek v této smlouvě dále sjednaných do užívání předmět nájmu k účelu sjednanému touto smlouvou a nájemce předmět nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě do užívání přijímá.

### V. Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly, že za užívání předmětu nájmu podle této smlouvy uhradí nájemce pronajímateli obvyklé nájemné ve výši stanovené znaleckým posudkem znalce v oboru ceny a odhady nemovitostí, nejméně však ve výši 15,50 Kč/m<sup>2</sup> pronajaté plochy předmětu nájmu (567 m<sup>2</sup>) a den, tedy ve výši **254.867 Kč** (slovy: dvě stě padesát čtyři tisíce osm set šedesát sedm korun českých).
2. Nájemné za užívání předmětu nájmu je splatné:
  - a) nájemné ve výši **254.867 Kč** (slovy: dvě stě padesát čtyři tisíce osm set šedesát sedm korun českých) nejpozději do dne 15. 4. 2023
  - b) nájemné ve výši rozdílu mezi částkou uhrazenou pronajímatelem dle čl. V, odst. 1 této smlouvy a částkou obvyklého nájemného ve výši stanovené znaleckým posudkem znalce v oboru ceny a odhady nemovitostí uhradí pronajímatel ve lhůtách splatnosti sjednaných v nájemní smlouvě, jejímž předmětem bude pokračující pronájem předmětu nájmu po zániku této nájemní smlouvy.
3. Pronajímatel za účelem zjištění výše obvyklého nájemného předmětu nájmu zajistí zpracování znaleckého posudku znalcem v oboru ceny a odhady nemovitostí. Nájemce je povinen doplatit rozdíl mezi výší obvyklého nájemného určenou znaleckým posudkem a výší nájemného

specifikované v čl. V, odst. 1 této smlouvy ve lhůtách splatnosti sjednaných mezi smluvními stranami v samostatné nájemní smlouvě, jejímž předmětem bude pokračující pronájem předmětu nájmu po zániku této nájemní smlouvy. Pro případ, že by nájemné stanovené znaleckým posudkem znalce v oboru ceny a odhady nemovitostí bylo nižší, než je nájemné sjednané smluvními stranami pevnou částkou v čl. V., odst. 1 této smlouvy, sjednávají smluvní strany výslovně, že pronajímatele není povinen nájemci z uhrazeného nájemného nic vracet.

4. Na základě dohody účastníků je nájemné hrazeno nájemcem bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy a pod variabilním symbolem uvedeným tamtéž. Za den platby je považován vždy den připsání příslušné částky na účet pronajímatele pod variabilním symbolem uvedeným v záhlaví této smlouvy.
5. Na žádost pronajímatele je nájemce povinen prokázat úhradu splatného nájemného osobě pověřené či zmocněné pronajímatelem.

## **VI.**

### **Doba nájmu**

1. Nájemní smlouva se uzavírá s účinností ode dne jejího podpisu oběma účastníky na dobu určitou a to od 5. 4. 2023 do 3. 5. 2023.

## **VII.**

### **Předání předmětu nájmu**

1. Smluvní strany se dohodly, že předmět nájmu bude nájemci ze strany pronajímatele a/nebo vedlejšího účastníka předán nejpozději dne 5. 4. 2023. Ke dni předání a převzetí předmětu nájmu bude vyhotoven předávací protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, a podepsán předávajícími smluvními stranami.

## **VIII.**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu pouze na základě pokynů pronajímatele a/nebo vedlejšího účastníka a v souladu s podmínkami stanovenými touto smlouvou. Pokud přesto dojde ke škodám na předmětu nájmu, je nájemce povinen tyto škody nahradit. Po ukončení doby nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby pronajímateli ani třetím osobám nevznikla škoda.
3. Nájemce je povinen dodržovat při užívání předmětu nájmu veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy a příslušných právních předpisů a závazných technických norem (požadavky požární, památkové, ekologické, hygienické, bezpečnosti a ochrany zdraví atp.), zajistit jejich dodržování třetími osobami, kterým umožní vstup na předmět nájmu s tím, že nese veškerou odpovědnost plynoucí z porušení této povinnosti. Současně je povinen při užívání předmětu nájmu zdržet se všeho, čím by nad míru obvyklou obtěžoval pronajímatele, vedlejšího účastníka nebo třetí osoby (hlučnost, prašnost atp.)
4. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu takovým způsobem, aby nebylo znečišťováno životní prostředí.

5. Nájemce je dále povinen:
- a) užívat předmět nájmu tak, aby nedošlo k jeho znehodnocení, a pečovat o to, aby na něm nevznikla škoda,
  - b) umožnit pronajímateli a/nebo vedlejšímu účastníkovi na jeho žádost vstup do předmětu nájmu, a to za účelem kontroly, zda je užíván v souladu s touto smlouvou. Den, kdy pronajímatel hodlá provést kontrolu, bude nájemci oznámen písemně alespoň jeden den předem. V případě nebezpečí vzniku značné škody bude pronajímatel a/nebo vedlejší účastník oprávněn kontrolu předmětu nájmu provést i v nepřítomnosti nájemce a bez předchozího písemného oznámení,
  - c) neprodleně písemně informovat pronajímatele o škodách a závadách, které vznikly na předmětu nájmu a okolnostech jejich vzniku; plnit ohlašovací povinnost vůči Policii ČR.
6. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele do podnájmu nebo jiného smluvního užívání třetí osobě. Pro vyloučení případných pochybností smluvní strany konstatují, že vstup smluvních podzhotovitelů nájemce na předmět nájmu za účelem provádění demoličních prací na pozemku parc. č. 986/2 je v souladu s právy a povinnostmi nájemce dle této smlouvy.
7. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět opravy veškerých škod způsobených na předmětu nájmu jím či osobami, jimž umožnil vstup do předmětu nájmu.
8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv terénní nebo stavební úpravy předmětu nájmu. Případné pronajímatelem povolené stavební úpravy je na základě dohody smluvních stran povinen uhradit nájemce. Nájemce není oprávněn ani po skončení nájmu požadovat jejich úhradu po pronajímateli a/nebo vedlejším účastníkovi.

## **IX.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.
2. Pronajímatel a vedlejší účastník se zavazují předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.
3. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat, zda nájemce plní své povinnosti vyplývající z této smlouvy. V případě, že pronajímatel zjistí, že nájemce porušil své povinnosti zvláště závažným způsobem a způsobil tím pronajímateli značnou újmu, může pronajímatel vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.
4. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného podle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.

## **X.**

### **Práva a povinnosti vedlejšího účastníka**

1. Vedlejší účastník je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.

2. Vedlejší účastník je oprávněn kontrolovat, zda nájemce plní své povinnosti vyplývající z této smlouvy. V případě, že vedlejší účastník zjistí, že nájemce porušil své povinnosti vyplývající z této smlouvy, je povinen o této skutečnosti informovat pronajímatele.
3. Vedlejší účastník je povinen učinit taková technická opatření, aby byl znemožněn přístup třetích osob do předmětu nájmu z budovy Základní školy náměstí Curieových po celou dobu trvání nájemního vztahu.

## **XI. Ukončení nájmu**

1. Nájemní vztah dle této smlouvy končí:
  - a) uplynutím sjednané doby nájmu;
  - b) písemnou dohodou smluvních stran s účinností ke dni určenému v této dohodě;
  - c) výpovědí pronajímatele;
  - d) zánikem nájemce.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby, pokud nájemce:
  - a) poškozuje předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem;
  - b) při užívání předmětu nájmu závažným či nenapravitelným způsobem znečišťuje životní prostředí;
  - c) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě;
  - d) užívá i přes předchozí písemnou výzvu pronajímatele k nápravě předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu dle čl. IV. odst. 1 této smlouvy;
  - e) poruší povinnost uvedenou v čl. VIII. odst. 8. této smlouvy a provede jakékoliv terénní či stavební úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, či provádění takových úprav zahájí.
3. Smlouva v případě výpovědi dle čl. XI. odst. 2 této smlouvy zaniká dnem následujícím po dni, kdy bude písemná výpověď doručena nájemci.
4. V případě ukončení této smlouvy výpovědí pronajímatele dle čl. XI. odst. 2 této smlouvy nemá nájemce nárok na vrácení ani části uhrazeného nájemného.
5. V případech, v nichž je pronajímatel dle čl. XI. odst. 2 oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100% nájemného stanoveného znaleckým posudkem znalce v oboru ceny a odhad nemovitostí zpracovaným dle článku V., odst. 3 této smlouvy za každé jednotlivé porušení této smlouvy, a to i v případě, že pronajímatel svého práva tuto smlouvu vypovědět nevyužije. Vznik nároku na smluvní pokutu nemá vliv na povinnost nájemce uhradit pronajímateli a/nebo vedlejšímu účastníku vzniklou škodu.

## **XII. Vyklizení a předání předmětu nájmu**

1. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je ke dni skončení nájmu dle této smlouvy je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a nejpozději poslední den nájmu protokolárně odevzdat předmět nájmu pronajímateli a/nebo vedlejšímu účastníkovi v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, bude vypořádání případných

finančních a veškerých vzájemných závazků provedeno smluvními stranami nejpozději do 60 kalendářních dnů od skončení nájemního poměru.

2. Pro případ prodlení se splněním výše uvedené povinnosti dle čl. XII odst. 1 této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli za každý započatý den prodlení smluvní pokutu ve výši 17.577,- Kč (slovy: sedmnáct tisíc pět set sedmdesát sedm korun českých).

### XIII. Zvláštní ujednání

1. Vyskytnou-li se události, které jednomu nebo více smluvním stranám částečně nebo úplně znemožní plnění jejich povinností podle této smlouvy, jsou povinny se o tomto bez zbytečného odkladu informovat a společně podniknout kroky k jejich překonání. Nesplnění této povinnosti zakládá právo na náhradu škody pro stranu, která se porušení smlouvy v tomto bodě nedopustila.
2. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do této doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
3. Pro plnění smlouvy sdělují smluvní strany navzájem tyto kontaktní informace:

**Pronajímatel:**

Adresa pro doručování:

Městská část Praha 1, Odbor technické a majetkové správy, Vodičkova 18, 115 68 Praha 1

Kontaktní osoba obecně:

vedoucí odboru technické a majetkové správy (OTMS)

tel. 221 097 549 (sekretariát)

Kontaktní osoby pro věci smluvní:

vedoucí oddělení správy nemovitostí

tel.: 221 097 275

Kontaktní osoby pro věci technické:

vedoucí technicko – provozního oddělení

tel: 221 097 414

E-mail:

uveden na úřední desce MČ Praha 1 - sekce kontakty

**Nájemce:**

Adresa pro doručování:

Koželužská 2450/4, 180 00 Praha – Libeň

Kontaktní osoba obecně:

Liří Paulec

a

Ing. David Vlasák

Kontaktní osoby pro věci smluvní:

Ing. Martin Sirotek ředitel divize 9

Kontaktní osoby pro věci technické:

**Vedlejší účastník:**Adresa pro doručování:

Náměstí Curieových 2, Praha 1, 110 00

Kontaktní osoby pro věci smluvní:

Mgr. Tereza Martínková, ředitelka školy

Kontaktní osoby pro věci technické:

Jiří Kofroň, školník

4. V případě jakýchkoli změn v odst. 3 tohoto článku, jsou smluvní strany povinny se vzájemně neprodleně informovat. Smluvní strany konstatují, že ke změně údajů podle tohoto článku není potřeba uzavírat dodatek k této smlouvě a postačí pouze písemné sdělení ostatním smluvním stranám.
5. Smluvní strany si ujednaly, že běžná písemná komunikace podle této smlouvy postačí formou e-mailu, jehož přijetí bude druhou stranou potvrzeno. Veškerá zásadní sdělení týkající se plnění této smlouvy budou zasílána datovou schránkou, doporučeným dopisem na adresy uvedené v záhlaví smlouvy, nebo předávána osobně proti písemnému potvrzení o převzetí.

**XIV.****Závěrečná ustanovení**

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinen při uzavření této smlouvy postupovat v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
2. Právní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv Ministerstva vnitra ČR.
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uvedena v evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 1, která bude přístupná dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmět dohody, číselné označení této dohody a datum jejího podpisu.
5. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
6. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy



ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního neplatného, resp. neúčinného.

7. Veškeré změny této smlouvy budou řešeny písemnými dodatky k této smlouvě podepsanými oběma smluvními stranami.
8. Pronajímatel podpisem této smlouvy osvědčuje v souladu s ustanovením § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, že návrh na její uzavření byl projednán a schválen Radou MČ Praha 1 dne 4. dubna 2023 usnesením č. UR23\_0360.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu. Pronajímatel obdrží dva stejnopisy a každá z obou zbývajících smluvních stran po jednom stejnopisu.
10. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání jako výraz jejich pravé a svobodné vůle, určité a srozumitelně, nikoli v tísní nebo za jinak jednostranně nevýhodných podmínek

- 5 -04- 2023

V Praze dne .....

**Městská část Praha 1**  
Mgr. Terezie Radoměřská, starostka  
**Pronajímatel**

**Metrostav a.s.**  
Ing. Martin Sirotek  
na základě plné moci  
**Nájemce**

**Základní škola náměstí Curieových,  
příspěvková organizace**  
Mgr. Tereza Martínková, ředitelka  
**Vedlejší účastník**

Příloha č. 1 – Situační plánec k pozemku parc. č. 981/1 - specifikace pronajímané části pozemku

# PŘÍLOHA č.1 K CES 2023/0291

zaměření skutečného stavu

K.ú.: Staré Město

ZŠ CURIEOVÝCH – školní hřiště

I. etapa záboru 567m<sup>2</sup>



