

355.

## SMLOUVA O NÁJMU

(dále jen „Smlouva“)

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku, ve smyslu § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“), mezi smluvními stranami, kterými jsou:

**Jaromír Liška**

IČO: 15870651

Sídlo: K Potokům 136, 252 03 Řitka

[REDACTED]

(dále jen „Pronajímatel“)

a

**Domov pro seniory Dobřichovice**

Příspěvková organizace HL. města Prahy

IČO: 70875880

Sídlo: Brunšov 365, 252 31 Všenory

[REDACTED]

Zastoupena Bc. Robertem Pitrákem, ředitelem, na základě oprávnění samostatně jednat jménem příspěvkové organizace dle čl. VII zřizovací listiny ze dne 9.1.2015

(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce společně také jako „Strany“ či jednotlivě jako „Strana“)

### 1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 1562 umístěné na pozemku p. č. 2877/33, zapsáno na LV č. 4912 pro k. ú. Zbraslav, na adrese Nad Kamínkou 1562, Praha-Zbraslav, 156 00 (dále jen „Budova“). Přesný popis Budovy je uveden v kolaudačním souhlasu s užíváním stavby ze dne 19.3.2013 (dále jen „Kolaudační souhlas“), který tvoří přílohu č. 1 Smlouvy.
- 1.2. Na základě této Smlouvy přenechává Pronajímatel Nájemci Budovu do dočasného užívání a Nájemce Budovu do dočasného užívání za podmínek uvedených v této Smlouvě přijímá a zavazuje se platit nájemné ve výši v této Smlouvě stanovené (dále jen „Nájem“).
- 1.3. Společně s Předmětem Nájmu přenechává Pronajímatel Nájemci k dočasnému užívání i vybavení Budovy, zejména gastronomické spotřebiče, nábytek a další zařízení sloužící k poskytování ubytovacích a stravovacích služeb (dále jen „Vybavení“). Seznam Vybavení je uveden v příloze



**Domov pro seniory  
Dobřichovice** 1/9  
příspěvková organizace hl. m. Prahy  
Brunšov 365  
252 31 Všenory  
IČ 70875880

- č. 2 této Smlouvy (Seznam Vybavení) a Vybavení bude též detailněji popsáno v předávacím protokolu, který bude sepsán při předání Budovy a Vybavení Nájemci a stvrzen podpisem Stran.
- 1.4. Budova je umístěna na pozemku p.č. 2877/33, zapsáno na LV č. 2646 pro k. ú. Zbraslav, o celkové výměře 487 m<sup>2</sup> který sousedí s pozemkem p.č. 2877/21, o celkové výměře 2070 m<sup>2</sup> zapsáno na LV č. 2646 pro k. ú. Zbraslav (dále jen „**Pozemky**“). Pozemky jsou ve vlastnictví společnosti MONTÁZA v.o.s., v likvidaci, IČO: 46349227, se sídlem K Potokům 136, 252 03 Řitka, zapsané v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou A 6457 (dále jen „**MONTÁZA**“). Pronajímatel prohlašuje, že je na základě smluvního ujednání se společností MONTÁZA, které tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy, oprávněn užívat Pozemky a zřídil užívací právo k Pozemkům třetí osobě. Společně s Předmětem Nájmu tedy Pronajímatel (na základě tohoto oprávnění) přenechává Nájemci k dočasnému užívání spolu s Budovou a Vybavením i Pozemky (Budova, Vybavení a Pozemky dále společně jako „**Předmět Nájmu**“).
  - 1.5. Nájemce je registrovaným poskytovatelem pobytových sociálních služeb, který je oprávněn poskytovat sociální služby v zařízení domova pro seniory ve smyslu § 49 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o sociálních službách**“). Z důvodu vzniku potřeby zajištění dočasného náhradního místa poskytování sociální služby domova pro seniory má Nájemce zájem za podmínek uvedených v této Smlouvě výše specifikovaný Předmět nájmu dočasně užívat.
  - 1.6. Účelem Nájmu je provozování zařízení domova pro seniory v souladu s § 49 Zákona o sociálních službách spočívající zejména v poskytování ubytovacích, zdravotních, sociálních a stravovacích služeb pro klienty Nájemce, kterými jsou osoby se sníženou soběstačností zejména z důvodu věku, jejichž situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné osoby. Nájemce prohlašuje, že po projednání se zřizovatelem, dočasným užíváním Budovy naplňuje důležitý zájem zřizovatele - Hlavního města Prahy. Nájemce dále prohlašuje, že finanční prostředky k úhradě Nájmu jsou pro rok 2023 rozpočtovány v rozpočtu Nájemce, který je schválen zřizovatelem a pro období let 2024 a 2025 jsou finanční prostředky k úhradě Nájmu rozpočtovány ve střednědobém výhledu rozpočtu.
  - 1.7. Pronajímatel prohlašuje, že na Předmětu Nájmu nevážnou žádná práva a povinnosti, které by bránily jeho řádnému užívání dle této Smlouvy, a že Pronajímateli nejsou známy žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na rozhodnutí Nájemce tuto Smlouvu uzavřít.
  - 1.8. Pronajímatel prohlašuje a zaručuje, že Předmět nájmu je v souladu s Kolaudačním souhlasem zcela způsobilý k účelu ubytování osob a poskytování stravování. Vzhledem k tomu, že Předmět nájmu není na základě výše uvedeného Kolaudačního souhlasu vymezen k účelu Nájmu uvedenému v čl. 1.6 této Smlouvy, Strany se dohodly, že Nájemce zajistí u příslušného stavebního úřadu souhlas se změnou v užívání stavby ve smyslu ust. § 126 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „**stavební zákon**“) a uvede Předmět nájmu do stavu způsobilého k jeho užívání k účelu uvedenému v čl. 1.6 této smlouvy – tj. dočasnému provozování zařízení domova pro seniory. Strany se dohodly, že veškeré náklady vztahující se k zajištění výše uvedeného souhlasu se změnou v užívání Předmětu nájmu, ponese Nájemce s výjimkou účelně vynaložených nákladů na stavební úpravy a opravy Předmětu nájmu, ohledně kterých bude mezi Pronajímatelem a Nájemcem písemně dohodnuto, že Pronajímatel bude takové náklady hradit. V ostatních případech Nájemce nemá nárok na jakékoli vypořádání či úhradu nákladů ze strany Pronajímatele za úpravy a opravy Předmětu nájmu, které v souladu s tímto čl. 1.8. Smlouvy provede.

- 1.9. Pronajímatel tímto dává souhlas dle ust. § 127 odst. 1 stavebního zákona se změnou v užívání Předmětu nájmu k účelu uvedenému v čl. 1.6 této Smlouvy - tj. k provozování zařízení domova pro seniory a zavazuje se poskytnout další potřebnou součinnost, včetně udělení případných plných mocí.

## 2. DOBA NÁJMU

- 2.1. Nájem se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu od 15.5.2023 do 31.1.2025.
- 2.2. Strany se dohodly, že trvání Nájmu dle této Smlouvy lze prodloužit na základě písemné žádosti Nájemce, a to nejdéle o dalších 6 měsících. Písemná žádost o prodloužení Nájmu musí být doručena Pronajímateli nejpozději do 2 měsíců před uplynutím původní doby Nájmu, jinak k prodloužení doby Nájmu nedojde. Prodloužení doby Nájmu dle tohoto ustanovení může být provedeno opakovaně (maximálně však 4x).

## 3. NÁJEMNÉ

- 3.1. Strany se dohodly na nájemném ve výši 500.000,- Kč (slovy pět set korun českých) měsíčně za užívání Budovy včetně Vybavení a ve výši 100.000,- Kč (slovy sto tisíc korun českých) měsíčně za užívání Pozemků (dále jen „Nájemné“).
- 3.2. Strany berou na vědomí, že Nájem, který je předmětem této Smlouvy, je osvobozen od DPH na základě § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- 3.3. Nájemné bude hrazeno vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, za který se poskytuje platba za Nájemné, a to převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Nájemné za období trvání Nájmu od 15.5.2023 do 31.5.2023 bude hrazeno do 22.5.2023, a to převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.

## 4. SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU NÁJMU

- 4.1. Strany se dohodly, že Pronajímatel zajistí Nájemci poskytování následujících služeb spojených s užíváním Předmětu Nájmu (dále jen „Služby“):
- dodávky elektrické energie;
  - dodávky vody a odvádění odpadních vod (vodné, stočné);
  - svoz komunálního odpadu;
  - internet;
  - pevná telefonní linka;
  - provoz a revize výtahu; a
  - servis požární ochrany
  - revizi nouzového osvětlení a požární signalizace EPS, a správnou funkci protipožárních dveří dle kolaudačního rozhodnutí.
- 4.2. Náklady za Služby poskytované Pronajímatelem budou Nájemcem hrazeny na základě faktur vystavovaných Pronajímatelem zpětně vždy za kalendářní měsíc, ve kterém byly Služby poskytnuty. Nájemce je povinen tyto náklady uhradit do 15 dnů od doručení příslušné faktury. Pronajímatel bude Nájemci fakturovat náklady ve výši odpovídající nákladům, které bude sám povinen hradit dodavatelům příslušných Služeb. Požádá-li o to Nájemce, je Pronajímatel povinen poskytnout mu faktury týkající se Služeb vystavené příslušnými dodavateli Služeb Pronajímateli či jiné dokumenty dokládající výši nákladů, které je Pronajímatel povinen uhradit těmto dodavatelům.
- 4.3. Nebude-li dohodnuto jinak, poskytování jiných Služeb spojených s užíváním Předmětu Nájmu si Nájemce zajistí sám a za tímto účelem Nájemce vstoupí do smluvních vztahů s příslušnými



**Domov pro seniory**  
**Dobřichovice**  
příspěvková organizace hl. m. Prahy  
Brunšov 365  
252 31 Všenory  
IČ 70875880

dodavateli, na jejichž základě bude přímo těmto dodavatelům hradit náklady za poskytování Služeb.

- 4.4. Dohodnou-li se Strany na tom, že Pronajímatel bude zajišťovat Nájemci poskytování některých Služeb neuvedených v 4.1. této Smlouvy, dohodnou se Strany rovněž na způsobu hrazení nákladů za tyto Služby ze strany Nájemce a případného hrazení záloh ze strany Nájemce. Nebude-li dohodnut způsob hrazení nákladů na tyto Služby, budou tyto náklady hrazeny způsobem popsaným v čl. 4.2. této Smlouvy. Nebude-li tento způsob u konkrétních Služeb proveditelný či praktický, bude Pronajímatel provádět vyúčtování skutečných nákladů za takové Služby jednou za kalendářní rok, přičemž je oprávněn po Nájemci požadovat hrazení přiměřených měsíčních záloh na náklady za tyto Služby společně s Nájemným (dále jen „Zálohy“). Výši takových Záloh určí Pronajímatel tak, aby odpovídala skutečným nákladům hrazeným Pronajímatelem jednotlivým dodavatelům. Vyúčtování skutečné výše nákladů a poskytnutých Záloh za takové Služby je Pronajímatel povinen provést vždy za kalendářní rok zpětně na základě prokázané skutečné spotřeby Nájemce a doručit Nájemci nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy takové vyúčtování obdrží od jednotlivých dodavatelů Služeb, nejpozději však do 31.3. následujícího kalendářního roku. Pronajímatel se zavazuje vždy předložit Nájemci písemnou dokumentaci k tomuto vyúčtování (zejména příslušné faktury, resp. jiná vyúčtování vystavená poskytovateli těchto Služeb). V případě, že náklady za tyto Služby za dobu, po kterou měl Nájemce užívat Předmět nájmu podle této Smlouvy, přesáhnou výši uhrazených Záloh, rozdíl uhradí Nájemce Pronajímateli, v případě opačném Pronajímatel uhradí rozdíl Nájemci, a to do 15 dnů od doručení vyúčtování Nájemci bezhotovostním převodem ve prospěch bankovního účtu druhé Strany uvedeného v záhlaví této Smlouvy.

## 5. JISTOTA (KAUCE)

- 5.1. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli peněžní jistotu k zajištění úhrad Nájemného a úhrad případných dalších závazků Nájemce vůči Pronajímateli vyplývajících z této Smlouvy ve výši 600.000,- Kč (šest set tisíc korun českých) (dále jen „Jistota“), a to nejpozději ke dni zahájení doby Nájmu dle čl. 2.1 této Smlouvy (tj. k 15.5.2023), ne však dříve, než bude Stranám doručen souhlas příslušného stavebního úřadu se změnou v užívání Předmětu nájmu ve smyslu čl. 1.8 této Smlouvy, převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Pronajímatel se zavazuje doručit Nájemci doklad o uhrazení Jistoty, a to bezodkladně po jejím uhrazení Nájemcem.
- 5.2. V případě, že nedojde k úhradě Jistoty řádně a včas, má Pronajímatel právo od Smlouvy odstoupit.
- 5.3. Pronajímatel je oprávněn použít Jistotu k úhradě jeho pohledávek za Nájemcem na úhradu Nájemného, pohledávek na úhradu Záloh, nedoplatků Nájemce plynoucích z vyúčtování nákladů na Služby a pohledávek na úhrady jiných závazků Nájemce vzniklých v souvislosti s Nájmem dle této Smlouvy. Tyto pohledávky je Pronajímatel oprávněn započíst proti pohledávce Nájemce na vrácení Jistoty.
- 5.4. Jistota nebude úročena.
- 5.5. Pronajímatel se zavazuje po skončení Nájmu, nejpozději do 1 měsíce po předání Předmětu Nájmu zpět Pronajímateli, vrátit Nájemci Jistotu, resp. její zbývající části po provedení započtení pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci oproti Jistotě podle čl. 5.3 této Smlouvy. Jistota nebo její zbývající část bude Nájemci vrácena bezhotovostním převodem na bankovní účet Nájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy.

## 6. UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU PRONAJÍMATELEM

- 6.1. Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímátele v průběhu Nájmu přiměřené užívání následujících místností Budovy:
- Místnost „Garáž“ o rozloze 189,1 m<sup>2</sup> umístěná v prvním podzemním podlaží Budovy (jak je vymezeno v Kolaudačním souhlasu);
  - Místnost „Šatna ženy“ o rozloze 16,9 m<sup>2</sup> umístěná v prvním podzemním podlaží Budovy (jak je vymezeno v Kolaudačním souhlasu).
- 6.2. Výše uvedené místnosti bude Pronajímátele využívat k ukládání věcí i v rozsahu jednoho parkovacího místa (v rekolaudovaném prostoru Sklad, dříve Garáž). Pronajímátele využívat k ukládání věcí v rozsahu jednoho parkovacího místa.
- 6.3. Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímátele průchod skrze další části Předmětu Nájmu za účelem užívání výše popsaných místností a průchod a průjezd skrze pozemky za účelem přístupu.

## 7. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

- 7.1. Nájemce je povinen užívat Předmět Nájmu ke sjednanému účelu Nájmu dle čl. 1.6. této Smlouvy.
- 7.2. Nájemce je povinen užívat Předmět Nájmu jako řádný hospodář a zamezit jeho poškození. Nájemce je při užívání Předmětu Nájmu povinen dodržovat veškeré právní předpisy, zejména pak je povinen dodržovat bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy a zajistit dodržování těchto předpisů i ostatními osobami, kterým umožní vstup do Předmětu Nájmu.
- 7.3. Nájemce je povinen po dobu Nájmu provádět a hradit drobné opravy dle podmínek této Smlouvy a běžnou údržbu Předmětu Nájmu. Drobnými opravami a běžnou údržbou se rozumí zejména položky, které jsou vypočteny v § 2 až § 5 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Limit podle § 6 daného nařízení se však neuplatní. Přesáhne-li součet účelně vynaložených nákladů za drobné opravy v kalendářním roce částku 200.000 Kč (dvě stě tisíc korun českých), další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy. Do tohoto limitu se však nevztahují náklady na drobné opravy vzniklé v důsledku zavinění Nájemce.
- 7.4. Nájemce odpovídá za zničení a poškození pronajatého Vybavení. Nájemce je povinen udržovat Vybavení ve funkčním stavu a zajišťovat pravidelnou údržbu a kontrolu Vybavení (zejména gastronomických spotřebičů). Po skončení Nájmu je Nájemce povinen předat Vybavení zpět Pronajímátele ve stavu, který odpovídá obvyklému opotřebení.
- 7.5. Nájemce je povinen oznámit Pronajímátele bez zbytečného odkladu potřebu oprav v Předmětu Nájmu, které má zajistit a jejichž náklady má nést Pronajímátele, a umožnit jejich provedení. V opačném případě odpovídá Nájemce za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.
- 7.6. Vynaloží-li Nájemce v havarijních případech, nesnese-li oprava prostor odkladu, náklad při opravě, kterou by jinak byl povinen provést Pronajímátele, přísluší Nájemci náhrada ve výši účelně vynaložených nákladů. Nárok na úhradu musí ohlásit spolu s příslušnými doklady Nájemce Pronajímátele písemně do jednoho měsíce od provedení takové opravy. Pronajímátele se následně zavazuje poskytnout Nájemci úhradu dle tohoto článku Smlouvy do 15 dnů od obdržení písemné notifikace.
- 7.7. Pronajímátele se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu, kterou bude pojištěna Budova a Vybavení Budovy, a pojištění udržovat v platnosti po dobu trvání Nájmu. Pronajímátele se zavazuje předložit Nájemci potvrzení o uzavření pojistné smlouvy před zahájením Nájmu dle této Smlouvy. V pojistné smlouvě budou kryta minimálně následující rizika: živelná událost, krádež, loupež.



**Domov pro seniory  
Dobřichovice**  
příspěvková organizace hl. m. Prahy  
Brunšov 365  
252 31 Všenory  
IČ 70875880

- 7.8. Nájemce potvrzuje, že má uzavřenou pojistnou smlouvu, jejímž předmětem je pojištění vlastního vybavení používaného v Předmětu Nájmu, a že toto pojištění bude udržovat v platnosti po dobu trvání Nájmu. V pojistné smlouvě budou kryta minimálně následující pojistná rizika: živelná událost; krádež, loupež a vandalismus. Nájemce se zavazuje předložit Pronajímateli potvrzení o uzavření pojistné smlouvy před zahájením Nájmu dle této Smlouvy. Nájemce rovněž prohlašuje, že je pojištěn z titulu odpovědnosti za škodu vzniklou z činnosti organizace, přičemž toto pojištění pokrývá rovněž odpovědnost za škodu, která může nastat v souvislosti s prováděním činnosti Nájemce v Předmětu Nájmu.
- 7.9. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli nebo jím pověřeným osobám po předchozí domluvě vstup do Předmětu Nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického a plynového vedení či obdobných potřeb souvisejících se správou Předmětu Nájmu, jestliže je to potřebné.
- 7.10. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu Pronajímatele provádět jakékoliv stavební úpravy v Předmětu Nájmu.
- 7.11. Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci Předmět Nájmu ve stavu způsobilém k deklarovanému účelu (ubytování osob a poskytování stravování) a zajistit Nájemci řádný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním Předmětu Nájmu po celou dobu Nájmu. V tomto smyslu je Pronajímatel povinen zdržet se všech činností, které by bránily Nájemci řádně užívat Předmět Nájmu v souladu s touto Smlouvou a zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu Nájmu bez zásahů třetích osob a bez jakýchkoliv dalších zásahů a omezení, včetně hluku, prachu, otřesů apod. v míře nepřiměřené poměrům, které by znemožnily či omezily užívání Předmětu Nájmu v souladu s touto Smlouvou. V opačném případě je Nájemce oprávněn požadovat po Pronajímateli přiměřenou slevu z Nájemného a takové omezení užívání Předmětu Nájmu bude rovněž považováno za hrubé porušení povinností vyplývajících z Nájmu a z této Smlouvy ve smyslu čl. 9. 2 písm. a) této Smlouvy.
- 7.12. Pronajímatel odpovídá Nájemci za veškerou škodu, která Nájemci vznikne v případě porušení závazků Pronajímatele plynoucích z odst. 7.11 tohoto článku Smlouvy. Dále Pronajímatel odpovídá Nájemci za to, že po celou dobu trvání Smlouvy bude moci užívat Pozemky v souladu s touto Smlouvou. Pokud Nájemci vzniknou jakékoliv dluhy vůči vlastníkově Pozemků z titulu užívání Pozemků po dobu trvání této Smlouvy, zavazuje se Pronajímatel nahradit Nájemci náklady na vypořádání těchto dluhů. Pro vyloučení pochybností Strany doplňují, že toto ustanovení se nevztahuje na dluhy Nájemce případně vzniklé v důsledku porušení zákonných či smluvních povinností dle této Smlouvy ze strany Nájemce.

## **8. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU**

- 8.1. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy seznámil s dispozicemi a stavem Předmětu Nájmu a s předloženým Kolaudačním souhlasem.
- 8.2. Pronajímatel předá Nájemci Předmět Nájmu v den zahájení Nájmu. O předání Předmětu nájmu bude vyhotoven písemný předávací protokol, podepsaný zástupci obou stran, ve kterém bude zaznamenán a případně zdokumentován stav Předmětu nájmu při převzetí, včetně jeho vybavení a stavu měřičů energií.

## **9. UKONČENÍ NÁJMU**

- 9.1. Nájem může být vypovězen pouze z důvodů v této Smlouvě či v zákoně výslovně uvedených.
- 9.2. Nájemce je oprávněn Nájem vypovědět:

- a) z důvodu hrubého porušení povinností vyplývajících z Nájmu či z této Smlouvy Pronajímatelem. Za hrubé porušení povinností Pronajímatele se považuje zejména: i) pokud Pronajímatel neumožňuje Nájemci nerušené užívání Předmětu Nájmu po dobu delší než 15 dnů nebo ii) Pronajímatel závažným způsobem či opakovaně poruší některou z povinností uvedených v článku 7. této Smlouvy nebo iii) Pronajímatel závažným způsobem či opakovaně poruší svou povinnost zabezpečovat řádné plnění Služeb, jejichž poskytování je s užíváním Předmětu Nájmu spojeno, a k jejichž poskytování je dle této Smlouvy povinen (vyjma případů, kdy k přerušení plnění Služeb dojde bez zavinění Pronajímatele).
- b) přestane-li být Předmět Nájmu z důvodů, které nejsou na straně Nájemce, způsobilý ke sjednanému účelu Nájmu, k němuž byl určen.
- 9.3. Pronajímatel je oprávněn Nájem vypovědět:
- a) z důvodu hrubého porušení povinností vyplývajících z Nájmu či z této Smlouvy Nájemcem. Za hrubé porušení povinností Nájemce se považuje zejména: i) pokud se Nájemce dostane do prodlení s úhradou Nájemného či jiných plateb dle této Smlouvy po dobu delší než 30 dnů, nebo ii) poškozuj-li Nájemce závažným způsobem Předmět Nájmu, nebo iii) pokud Nájemce závažným způsobem či opakovaně poruší některou z povinností uvedených v článku 7. této Smlouvy.
- b) má-li být Předmět Nájmu odstraněn, anebo přestavován tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu Nájmu, a Pronajímatel to při uzavření této Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat.
- 9.4. Výpovědní doba je jeden měsíc. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé Straně.
- 9.5. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že příslušný stavební úřad nevydá souhlas se změnou v užívání Předmětu nájmu dle čl. 1.8 této Smlouvy do 30. 6. 2023, či pokud bude nepochybné, že k vydání tohoto souhlasu do 30. 6. 2023 nedojde (přesto, že Nájemce vynaloží veškeré úsilí, které lze po něm rozumně požadovat za účelem vydání takového rozhodnutí v dané lhůtě) či pokud nebude do 30. 6. 2023 dosaženo stavu Předmětu nájmu způsobilého k jeho užívání k účelu dle této Smlouvy (přesto, že Nájemce vynaloží veškeré úsilí, které lze po něm rozumně požadovat k zajištění způsobilosti Předmětu nájmu v dané lhůtě).
- 9.6. Nejpozději ke dni skončení Nájmu je Nájemce povinen uvést Předmět Nájmu do stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením a Pronajímatelem schváleným stavebním úpravám a v tomto stavu jej předat Pronajímateli, který se zavazuje poskytnout veškerou součinnost nezbytnou k převzetí Předmětu nájmu ve sjednaném termínu předání. Strany tímto berou na vědomí, že případné neposkytnutí součinnosti k převzetí Předmětu nájmu ze strany Pronajímatele nezakládá prodloužení doby Nájmu. O předání Předmětu Nájmu zpět Pronajímateli bude vyhotoven písemný protokol podepsaný zástupci obou Stran, ve kterém bude zaznamenán a zdokumentován stav Předmětu nájmu při předání, včetně Vybavení a stavu měřičů energií a případně rovněž uveden soupis veškerých případných škod způsobených na Předmětu Nájmu Nájemcem.
- 9.7. V případě, že Nájemce po skončení Nájmu nevyklidí Předmět Nájmu a nepředá jej zpět Pronajímateli bezodkladně, je povinen uhradit Pronajímateli náhradu odpovídající ujednanému Nájemnému za období do vyklizení a předání Předmětu Nájmu zpět Pronajímateli (poměrnou část za každý den prodlení s vyklizením a předáním Předmětu Nájmu).



- 9.8. V případě, že Nájemce po skončení Nájmu nevyklidí Předmět Nájmu a nepředá jej zpět Pronajímateli do 10 dnů po skončení Nájmu, je Pronajímatel rovněž oprávněn po písemném upozornění Nájemce učinit veškeré kroky nezbytné k vyklizení Předmětu nájmu svépomocí a movité věci Nájemce umístit v náhradních prostorech, a to na náklady Nájemce.
- 9.9. Nepředání Předmětu Nájmu řádně nebo včas nezakládá prodloužení doby Nájmu, a to ani v případě, že Pronajímatel nezahájí kroky vedoucí k vyklizení.
- 9.10. V případě, že Nájemce po skončení Nájmu předá Předmět Nájmu nikoliv ve stavu, v jakém jej převzal (s přihlédnutím k obvyklému opotřebení), nahradí Pronajímateli náklady na uvedení Předmětu Nájmu do tohoto stavu a náhradu za časové období nezbytné k uvedení Předmětu Nájmu do tohoto stavu odpovídající poměrné části Nájemného.
- 9.11. Po skončení Nájmu a předání Předmětu Nájmu je Pronajímatel povinen provést vyúčtování plateb a vzájemných pohledávek Stran podle této Smlouvy či s touto Smlouvou souvisejících. Toto vyúčtování je Pronajímatel povinen odeslat Nájemci do jednoho měsíce po skončení Nájmu a předání Předmětu Nájmu zpět Pronajímateli.
- 9.12. Po skončení Nájmu není Nájemce oprávněn požadovat po Pronajímateli náhradu za to, co po dobu trvání Nájmu se souhlasem Pronajímatele účelně vynaložil na úpravu Předmětu Nájmu a o co se zvýšila jeho hodnota, nedohodnou-li se Strany v konkrétním případě jinak.

## **10. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 10.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všemi Stranami a účinnosti dnem uveřejnění Smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o registru smluv“). Pronajímatel tímto bere na vědomí, že Nájemce je povinným subjektem ve smyslu § 2 odst. 1 Zákona o registru smluv a souhlasí s uveřejněním této Smlouvy v registru smluv. Strany se dohodly na tom, že uveřejnění Smlouvy v registru smluv zajistí Nájemce do 15 dní od jejího uzavření.
- 10.2. Pronajímatel tímto souhlasí s případným poskytnutím informací tvořícím obsah této Smlouvy za účelem splnění povinností Nájemce uložených zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.
- 10.3. Veškeré změny či doplnění této Smlouvy lze provést pouze formou písemných dodatků k této Smlouvě podepsaných oběma Stranami.
- 10.4. Práva a povinnosti Stran v této Smlouvě výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména Občanským zákoníkem.
- 10.5. Neúčinnost nebo neplatnost kteréhokoliv ustanovení této Smlouvy neovlivní účinnost nebo platnost této Smlouvy jako celku ani ostatních ustanovení této Smlouvy, jestliže je takové neplatné nebo neúčinné ustanovení oddělitelné od zbývajících částí této Smlouvy. V případě, že by jakékoliv ustanovení bylo neplatné, zdánlivé či neúčinné či mělo z jakéhokoli důvodu pozbyt platnosti nebo účinnosti, Strany se zavazují, že bez zbytečného odkladu nahradí toto ustanovení ustanovením novým, platným a účinným, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení.
- 10.6. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží po jednom a Nájemce po jednom.
- 10.7. Strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato Smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a že není uzavírána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.



- 10.8. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:  
Příloha č. 1 Kolaudační souhlas stávající Nad Královnou  
Příloha č. 2 Seznam Vybavení  
Příloha č. 3 Smlouva o užívání pozemků

**Pronajímatel:**

V Praze dne 5.4.2023



Jaromír Liška

**Nájemce:**

V Praze dne 5/4/2023



**Domov pro seniory  
Dobřichovice**  
příspěvková organizace hl. m. Prahy  
Brunšov 365  
252 31 Všenory  
IČ 70875880



Domov pro seniory Dobřichovice

Bc. Robert Pitrák, ředitel



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 16  
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI  
ODBOR VÝSTAVBY,  
DOPRAVY A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ  
ÚSEK VÝSTAVBY

Dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne

Naše č.j.

013943/12/OVDŽP/Dh

Vyřizuje

Praha

19.03.2013

## KOLAUDAČNÍ SOUHLAS S UŽÍVÁNÍM STAVBY

Úřad městské části Praha 16, odbor výstavby, dopravy a životního prostředí, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č.55/2000 Sb. hl.m.Prahy, kterou se vydává Statut hl.m.Prahy, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s ustanovením čl. II odst. 15 zákona č. 350/2012 Sb., přezkoumal podle § 122 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, s účinností do 31.12.2012 (dále jen „stavební zákon“) žádost o kolaudační souhlas, kterou dne 27.08.2012 podal

**Jaromír Liška, IČ 15870651, K Potokům 136, 252 03 Řitka**

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání vydává podle § 122 odst. 3 stavebního zákona a § 12 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

### **kolaudační souhlas,**

který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby *nazvané:*

**Restaurace a hotel "Nad Královnou"  
Praha-Zbraslav, ulice Nad Kamínkou**

(dále jen "stavba") povolené na pozemcích parc. č. 2877/21, 2877/16, 2877/17, 2884/5, 2884/6 v katastrálním území Zbraslav, která se podle geometrického plánu č. 2659-145/2012 zpracovaného [redacted] a odsouhlaseného Katastrálním úřadem pro hl.m.Prahu dne 2.10.2012 pod č. 3839/2012 nachází na pozemcích parc. č. 2877/33 (zast.plocha), 2877/21 (ostat.plocha) v katastrálním území Zbraslav.

Stavební povolení vydal ÚMČ Praha 16 – OVDŽP, úsek výstavby dne 26.03.2010, č.j. 002344/10/OVDŽP/Dh.

### **Vymezení účelu užívání stavby:**

- Restaurace a hotel „Nad Královnou“ při komunikaci Nad Kamínkou v Praze-Zbraslavi, na pozemku parc. č. 2877/33 k.ú.Zbraslav, zastavěná plocha je 487 m<sup>2</sup>
- Objekt restaurace a hotelu má tři nadzemní a jedno podzemní podlaží, zastřešen je plochou střechou s atikou. V 1.PP je umístěna garáž pro 5 osobních automobilů, technické zázemí budovy a šatny pro zaměstnance. V 1.NP je restaurace se zázemím a vstup do hotelové části. Ve 2.NP a 3.NP jsou ubytovací

Sídlo: Václava Balého 23, 153 00 Praha-Radotín  
IČ: 00241598

e-mail: [redacted]  
tel.: 257922040  
fax: 257922040  
web: www.praha16.eu

prostory (22 pokojů – 44 lůžek), objekt je propojen schodištěm s výtahem. K objektu přiléhá terasa s napojením na komunikace a parkovací stání. Nosná konstrukce budovy je kombinovaná zděná a železobetonová, vodorovné konstrukce jsou z prefabrikovaných železobetonových desek. Budova je založena na základovou desku.

Součástí stavby jsou přípojky splaškové a dešťové kanalizace, vody, elektro a sdělovacího telefonního kabelu. Napojení inženýrských sítí (kanalizace, vodovod) je na stávající rozvody areálu UJP Praha a.s. Objekt je napojen z nového kabelového vedení NN při ul. Nad Kamínkou a sdělovacím kabelem na stávající telefonní síť u chodníku při ul. Nad Kamínkou.

Objekt je napojen dvěma vjezdy z komunikace Nad Kamínkou, vjezd do podzemní garáže v 1.PP je řešen rampou na severní straně objektu rozšířeným vjezdem od komunikace. Chodník navazuje na stávající pěší komunikaci v předmětné lokalitě při východní i západní hranici, místa pro přecházení chodců jsou ukončeny bezbariérově a opatřeny stavební úpravou pro nevidomé a slabozraké osoby. Vstup do restaurace pro pěší je zakončen u chodníku bez přechodu. Komunikační a zpevněné plochy určené pro zásobování jsou odděleny od parkovacích ploch pro hosty hotelu a restaurace.

#### *Dispoziční řešení:*

**1.PP:** garáž 189,1 m<sup>2</sup>; technologie 36,6 m<sup>2</sup>; chodba 9,2 m<sup>2</sup>; elektroinstalace 6,5 m<sup>2</sup>; šatna ženy 16,9 m<sup>2</sup>; sprcha ženy 2,5 m<sup>2</sup>; WC ženy 2,7 m<sup>2</sup>; úklid 1,9 m<sup>2</sup>; šatna muži 11,7 m<sup>2</sup>; WC muži 1,8 m<sup>2</sup>; sprcha muži 2,4 m<sup>2</sup>; sklad sudů 26,9 m<sup>2</sup>; chodba 19,8 m<sup>2</sup>; zádveří 2,5 m<sup>2</sup>; sklad špinavého prádla 6,5 m<sup>2</sup>; sklad čistého prádla 6,5 m<sup>2</sup>; výtah 4,3 m<sup>2</sup>; schodiště 16,1 m<sup>2</sup>; sklad 24,6 m<sup>2</sup>

**1.NP:** restaurace 119,8 m<sup>2</sup>; salónek 41,7 m<sup>2</sup>; salónek 41,7 m<sup>2</sup>; chodba 9,9 m<sup>2</sup>; WC ženy 7,1 m<sup>2</sup>; předsíň WC ženy 2,3 m<sup>2</sup>; WC muži 8,2 m<sup>2</sup>; předsíň WC muži 2,0 m<sup>2</sup>; úklid 1,5 m<sup>2</sup>; WC invalidé 3,0 m<sup>2</sup>; zádveří restaurace 2,5 m<sup>2</sup>; bar 22,2 m<sup>2</sup>; zádveří hotel 7,1 m<sup>2</sup>; vstup hotel 14,8 m<sup>2</sup>; recepce 2,6 m<sup>2</sup>; schodiště 16,0 m<sup>2</sup>; výtah 4,6 m<sup>2</sup>; sklad bar 3,1 m<sup>2</sup>; kuchyně rest. 25,5 m<sup>2</sup>; mytí bílého nádobí 5,0 m<sup>2</sup>; mytí černého nádobí 4,0 m<sup>2</sup>; studená kuch. 5,5 m<sup>2</sup>; ofis 5,2 m<sup>2</sup>; kancelář 5,6 m<sup>2</sup>; WC kuch. 1,1 m<sup>2</sup>; předsíň WC 1,4 m<sup>2</sup>; sklad potravin 4,5 m<sup>2</sup>; přípravná masa 4,5 m<sup>2</sup>; hrubá přípravná zeleniny 5,1 m<sup>2</sup>; chlazené odpadky 4,0 m<sup>2</sup>; zádveří kuch. 2,1 m<sup>2</sup>; chodba 9,2 m<sup>2</sup>; úklid kuch. 1,1 m<sup>2</sup>

**2.NP:** pokoj s předsíňkou 21,9 m<sup>2</sup>; koupelna+WC 3,7 m<sup>2</sup>; pokoj s předsíňkou 21,9 m<sup>2</sup>; koupelna+WC 3,7 m<sup>2</sup>; pokoj s předsíňkou 21,9 m<sup>2</sup>; koupelna+WC 3,7 m<sup>2</sup>; pokoj s předsíňkou 18,2 m<sup>2</sup>; koupelna+WC 3,7 m<sup>2</sup>; pokoj s předsíňkou 26,3 m<sup>2</sup>; koupelna+WC 3,7 m<sup>2</sup>; pokoj s předsíňkou 21,9 m<sup>2</sup>; koupelna+WC 3,7 m<sup>2</sup>; pokoj s předsíňkou 21,9 m<sup>2</sup>; koupelna+WC 3,7 m<sup>2</sup>; pokoj s předsíňkou 21,9 m<sup>2</sup>; koupelna+WC 3,7 m<sup>2</sup>; pokoj s předsíňkou 18,2 m<sup>2</sup>; koupelna+WC 3,7 m<sup>2</sup>; pokoj s předsíňkou 26,3 m<sup>2</sup>; koupelna+WC 3,7 m<sup>2</sup>; pokoj s předsíňkou 28,7 m<sup>2</sup>; koupelna+WC 6,1 m<sup>2</sup>; chodba 30,3 m<sup>2</sup>; chodba 41,0 m<sup>2</sup>; schodiště 16,0 m<sup>2</sup>

**3.NP:** pokoj s předsíňkou 21,9 m<sup>2</sup>; koupelna+WC 3,7 m<sup>2</sup>; pokoj s předsíňkou 21,9 m<sup>2</sup>; koupelna+WC 3,7 m<sup>2</sup>; pokoj s předsíňkou 21,9 m<sup>2</sup>; koupelna+WC 3,7 m<sup>2</sup>; pokoj s předsíňkou 21,9 m<sup>2</sup>; koupelna+WC 3,7 m<sup>2</sup>; pokoj s předsíňkou 21,9 m<sup>2</sup>; koupelna+WC 3,7 m<sup>2</sup>; pokoj s předsíňkou 21,9 m<sup>2</sup>; koupelna+WC 3,7 m<sup>2</sup>; pokoj s předsíňkou 21,9 m<sup>2</sup>; koupelna+WC 3,7 m<sup>2</sup>; pokoj s předsíňkou 21,9 m<sup>2</sup>; koupelna+WC 3,7 m<sup>2</sup>; pokoj s předsíňkou 21,9 m<sup>2</sup>; koupelna+WC 3,7 m<sup>2</sup>; apartmán 29,9 m<sup>2</sup>; koupelna+WC 6,1 m<sup>2</sup>; chodba 30,3 m<sup>2</sup>; chodba 41,0 m<sup>2</sup>; úklid 5,1 m<sup>2</sup>

#### **Kanalizace:** Přípojka splaškové kanalizace KT DN 200, 4x revizní šachta $\phi$ 73 cm

Objekt je napojen na splaškovou KT DN 300 a dešťovou KT DN 400 vnitřní kanalizaci (ve vlastnictví UJP Praha a.s.) propojením stávajících šachet na pozemích parc.č. 2877/20, 2877/21, 2877/17 k.ú.Zbraslav.

Dešťová kanalizace KT DN 200 v areálu, 2x revizní šachta  $\phi$  33 cm + retence (vodotěsná retenční nádrž voštinová o využitelné kubatuře 34,50 m<sup>3</sup>).

#### **Vodovod:** Vodovodní přípojka DN 50

Objekt je napojen vodovodní přípojkou DN 50 ze stávající vodoměrné šachty (ve vlastnictví UJP Praha a.s.) na pozemku parc.č. 2877/16 k.ú.Zbraslav.

#### **Elektroinstalace:**

Objekt je napojen z nového kabelového vedení NN v ulici Nad Kamínkou, které je ukončeno v elektroměrném sloupku při ul. Nad Kamínkou.

#### **Slaboproudý rozvod:**

Elektronický zabezpečovací systém (EVS) je umístěn v technické místnosti.

Datový rozvod: Bude využit jako vnitřní síť pro provoz hotelu.

WIFI rozvod.



Bude využít jako komfortní připojení k internetu na základě uvolnění přístupu z recepcce, buď jako volné připojení, nebo zpoplatněné.

**Telefonní rozvod:** Bude využít jako vnitřní síť pro provoz hotelu.

**Evakuační rozhlas:** Bude využíván jako informační prostředek pro provoz hotelu a jako prostředek pro vyhlásování nouzové situace. Umístění v recepci.

### **Hromosvod.**

#### **VZT zařízení:**

**Zařízení VZT 1** – zařízením VZT je obsluhován prostor podzemních garáží. Větrání garáží je vybavené odvodním potrubím s vyústkami a odsávacím ventilátorem EF01.01. Odvodní ventilátor je umístěn v garážích. Vzduch je vyfukován na fasádu objektu. Systém je na výtlačku i sání ventilátoru opatřen tlumiči hluku. Do podzemního podlaží je vzduch přísáván podtlakem z venkovního prostoru mřížkami v garážových vratech.

**Zařízení VZT 2** – zařízením VZT jsou větrány vnitřní prostory 1.PP. Jedná se o teplovzdušné větrací zařízení AHU02.01 s rekuperací tepla a integrovaným elektrickým ohřevem vzduchu. Jednotka je umístěna pod stropem v místnosti S.12. Čerstvý vzduch se nasává na fasádě objektu, výfuk vzduchu rovněž na fasádě objektu.

**Zařízení VZT 4** – zařízení sloužící pro přívod a odvod znehodnoceného vzduchu z prostoru varny, připraven a příslušných souvisejících prostor. Přívod a úpravu větracího vzduchu v hygienicky nezbytném množství bude zajišťovat AHU04.01 kompaktní stojatá větrací jednotka v sestavě: regulační a uzavírací klapka, filtr, deskový rekuperátor s by-passem, reverzibilní vodní ohříváč/vodní registr chlazení, přívodní ventilátor, odvod regulační a uzavírací klapka, tukový filtr, kapsový filtr, odvodní ventilátor. Jednotka je umístěna ve strojovně VZT v 1.PP. Čerstvý vzduch bude nasáván na fasádě objektu. Odpadní vzduch bude vyfukován do centrální výfukové žaluzie 1.PP dispozičně u vjezdu do garáží. Digestoř bude napojena na systém nástavcem s uzavíracím šoupátkem pro potrubí sk.1. Digestoř nad pizza a konvektomatem je napojena na samostatný odtah vyvedený nad střechu objektu, ventilátor EF04.01 bude vybaven regulací výkonu.

**Zařízení VZT 5** – zařízení sloužící pro přívod a odvod znehodnoceného vzduchu z prostoru odbytu a jeho hygienického zázemí. VZT systém navržen v rovnotlaku. Přívod a úprava větracího vzduchu v hygienicky nezbytném množství bude zajišťovat AHU05.01 kompaktní stojatá větrací jednotka v sestavě: regulační a uzavírací klapka, filtr, deskový rekuperátor s by-passem, reverzibilní vodní ohříváč/vodní registr chlazení, přívodní ventilátor, odvod regulační a uzavírací klapka, kapsový filtr, odvodní ventilátor. Jednotka je umístěna ve strojovně VZT v 1.PP. Čerstvý vzduch bude nasáván na fasádě objektu. Odpadní vzduch bude vyfukován do centrální výfukové žaluzie 1.PP dispozičně u vjezdu do garáží.

**Zařízení VZT 7** – prostory hygienického zázemí pokojů 2.NP a 3.NP jsou odvětrány samostatnými střešními ventilátory EF07.x s integrovaným podstavcem a zpětnou klapkou, v připojeném potrubí osazen tlumič hluku. Náhrada odsátého vzduchu je řešena infiltrací z venkovního prostoru.

#### **Vytápění elektrické:**

V suterénu objektu jsou osazena tři tepelná čerpadla vzduch/voda Altherma typ ERLQ011 a jeden elektrokotel Rejnok

Tepelná čerpadla zajišťují ohřátí TUV 1x1100 l zásobníkem.

Suterénní prostory jsou vytápěny VZT jednotkami a radiátory, v části suterénu podlahové vytápění; restaurace a kuchyň podlahové vytápění a VZT systém; ubytovací prostory jsou temperovány radiátory.

**Výtah:** KONE typ PW 08/10-19, nosnost 630 kg

**Komunikace:** Na pozemek jsou zřízeny dva nové vjezdy (pro zásobování a parkování hostů) z ulice Nad Parkem. Parkovací stání jsou ze zatravněvacích dlaždic.

**Chodníky a zpevněné plochy:** Nové chodníky (z betonových dlaždic) jsou napojeny na stávající systém komunikací v okolí.

**Venkovní schodiště:** jsou desková železobetonová s nadbetonovanými schodišťovými stupni, založena na základových pasech provedených do nezámrazné hloubky.

**Doprava v klidu:** 5 vnitřních stání (garážová stání v 1.PP), 24 parkovacích stání pro osobní vozidla – z toho 2 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace na pozemku vlastníka.

#### **Závěrečná kontrolní prohlídka byla provedena dne 04.10.2012 s tímto výsledkem:**

- stavba byla provedena v souladu s vydaným stavebním povolením a ověřenou dokumentací s nepodstatnými změnami, které jsou zakresleny v dokumentaci skutečného provedení stavby;
- stavební úřad schválil podle § 118 odst. 3) stavebního zákona změnu stavby před dokončením, týkající se těchto změn;

1. Změna trasy splaškové a dešťové kanalizace.
2. Objekt je nově napojen na el. energii u komunikace Nad Kamínkou – původně z UJP Praha a.s..
3. V suterénu nové využití prostoru na sklad – původně vířivka a sauna.
4. Nebyla provedena telefonní ústředna.
5. Změna režimu u vjezdu do garáží – provoz není řízen semaforem.

- na stavbě nejsou závady ohrožující veřejné zájmy nebo jinak bránící řádnému a nerušenému užívání stavby k určenému účelu;
- souhlasná stanoviska dotčených orgánů (HS hl.m.Prahy, HZS hl.m.Prahy, ÚMČ Praha 16 – OVDŽP, oddělení dopravy) k užívání stavby byla doložena.

#### **Odůvodnění:**

Dne 27.08.2012 podal stavebník žádost o kolaudační souhlas na stavbu s předpokládaným dokončením 27.09.2012. Stavební úřad provedl dne 04.10.2012 závěrečnou kontrolní prohlídku stavby, při které byly zjištěny závady bránící jejímu bezpečnému užívání a dotčené orgány vyslovily nesouhlas s užíváním stavby. Stavební úřad proto vydal dne 16.10.2012 zákaz užívání stavby. Stavebník oznámil dopisem ze dne 19.03.2013 odstranění závad bránících užívání stavby a doložil chybějící doklady.

Skutečné provedení stavby a její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí.

Stavební úřad proto vydal kolaudační souhlas s užíváním stavby.

#### **K závěrečné kontrolní prohlídce stavebník doložil:**

- Výkresy skutečného provedení stavby
- Kolaudační souhlas na stavbu „Odlučovač tuků na předčištění odpadních vod z restaurace v rámci hotelu Nad Královnou, ul.Nad Kamínkou, Praha-Zbraslav“ ze dne 20.11.2012 pod č.j. 013942/12/OVDŽP/Jj
- Kolaudační souhlas na stavbu „Praha 5 - Zbraslav, Nad Kamínkou, propojení 1 kV, ul.Nad Kamínkou a Nad Parkem, Praha-Zbraslav“ ze dne 01.02.2013 pod č.j. 020489/12/OVDŽP/Dh
- Zápis o předání a převzetí komunikace MČ Praha-Zbraslav ze dne 26.09.2012
- Odborný posudek – měření radonu v objektu ze dne 28.09.2012, zpracoval: [redacted], Radon v.o.s., Novákových 6, Praha 8
- Protokol o autorizovaném měření hluku, číslo A-0589/12-10/G2-1.1, vypracoval [redacted] AKMEST – KONTRAHLUK, s.r.o., IČ 27157903, Thákurova 3/676, Praha 6
- Protokol o autorizovaném měření hluku, číslo A-0589/12-10/G2-1.2, vypracoval [redacted] AKMEST – KONTRAHLUK, s.r.o., IČ 27157903, Thákurova 3/676, Praha 6
- Protokol o odevzdání a převzetí stavby ze dne 20.02.2012, firma Faspro Praha s.r.o., IČ 28894758, Strážovská 105, Praha-Radotín
- Čestné prohlášení firmy Faspro Praha s.r.o. ze dne 20.05.2012 – o provedení prací dle schválené PD, o použitých materiálech, dle platných ČSN
- Prohlášení firmy Faspro Praha s.r.o. ze dne 20.05.2012 o likvidaci odpadů ze stavební činnosti + doklad ze dne 02.10.2012, 26.09.2012
- Čestné prohlášení firma Faspro Praha s.r.o. ze dne 11.11.2012 o provedení archeologického výzkumu
- Zaměření situace na pozemku parc.č. 2877/21 k.ú.Zbraslav ze dne 17.02.2009, zaměřil [redacted] G+, s.r.o., IČ 27156931, Sadová 625, Kamenice
- Geometrický plán č. 2659-145/2012, vypracoval Ing. Václav Hejda dne 17.09.2012, odsouhlasil Katastrální úřad pro hl.m.Prahu dne 02.10.2012, č. 3839/2012
- Potvrzení o předání geodetické dokumentace č. 3892/2012 ze dne 26.09.2012 na Útvar rozvoje hl.m.Prahy, Odbor prostorových informací, Oddělení DMP - referát technické dokumentace, Vyšehradská 57, Praha 2 (objekt)
- Geodetické zaměření skutečného provedení stavby inženýrských sítí 02/2012, zaměřil [redacted] (splašková a dešťová kanalizace, voda, elektro, telefon)

- Potvrzení o předání geodetické dokumentace č. 521/2013 ze dne 27.02.2013 na Útvar rozvoje hl.m.Prahy, Odbor prostorových informací, Oddělení DMP - referát technické dokumentace, Vyšehradská 57, Praha 2 (přípojky inženýrských sítí)
- Zpráva o výchozí revizi elektrického zařízení NN č. 261/2012 ze dne 17.12.2012, revizní technik [REDAKCE] ev.č. 5970/5/08/R-EZ-E2/A (nouzové osvětlení)
- Zpráva o revizi elektrického zařízení NN č. 171/2012 ze dne 08.11.2012, revizní technik [REDAKCE] ev.č. 5370/5/08/R-EZ-E2/A (celý objekt)
- Doklad o funkční zkoušce zařízení ER ze dne 26.11.2012, firma ELBEST PLUS s.r.o., IČ 26730383, Strmelická 2502, Praha 4
- Doklad o provedení montáže zařízení EPS ze dne 26.11.2012, firma ELBEST PLUS s.r.o., IČ 26730383, Strmelická 2502, Praha 4
- Zpráva o revizi hromosvodu ze dne 01.10.2012, revizní technik [REDAKCE] ev.č. 2947/6/08/R-EZ-E3/A
- Zkušební protokol voda (vodovodní přípojka, vnitřní rozvody) ze dne 02.08.2012, [REDAKCE] IČ 45319944, Pod Špitálem 361, Praha-Zbraslav
- Zkušební protokol kanalizace (dešťová kanalizace, splašková kanalizace + vnitřní rozvody) ze dne 08.02.2012, [REDAKCE] IČ 45319944, Pod Špitálem 361, Praha-Zbraslav
- Prohlášení dodavatelské firmy k montáži bezpečnostních skel do objektu, ze dne 13.03.2013, firma KBS Lovosice s.r.o., IČ 25418564, Tereziánská 174, Lovosice
- **VÝTAH**
  - Předání a převzetí díla ze dne 01.08.2012, firma KONE, a.s., IČ 00176842, Lužná 716/2, Praha 6
  - Protokol posouzení shody ze dne 31.07.2012, firma KONE, a.s.
  - Uvedení výtahu do provozu ze dne 03.01.2013, firma KONE, a.s.
  - Kniha odborných prohlídek výtahu
- **POŽÁRNÍ OCHRANA**
  - Ujištění o požární bezpečnosti stavby ze dne 02.05.2012 [REDAKCE] - požární ochrana staveb, IČ 48138193, Lucemburská 15, Praha 3
  - Osvědčení o požární odolnosti ze dne 18.04.2012 (požární uzávěr E1 30 DP1), firma ADOR CZ s.r.o., IČ 25292331, Dobrovského 981/III, Lanškroun; Prohlášení o shodě; Certifikát výrobku
  - Protokol o kontrole hasicích přístrojů ze dne 02.10.2013, firma POUR SERVIS s.r.o., IČ 24784702, U Pilského potoka 1399, Dobříš
  - Revize zařízení pro zásobování požární vodou – vstupní ze dne 02.10.2012, firma POUR SERVIS s.r.o., IČ 24784702, U Pilského potoka 1399, Dobříš
  - Zpráva o kontrole provozuschopnosti zařízení pro zásobování požární vodou ze dne 02.10.2013, firma POUR SERVIS s.r.o., IČ 24784702, U Pilského potoka 1399, Dobříš
  - Osvědčení o požární odolnosti dveří; Osvědčení o požární odolnosti obložkové zárubně
  - Předávací protokol montážních prací ze dne 03.10.2012, firma CAG s.r.o., IČ 25686925, Kytín 19, Mníšek pod Brdy
  - Protipožární utěsnění instalací prostupujících požárně dělícími konstrukcemi (Rozpis postupů, Osvědčení, certifikáty), HILT Rent, Strakonická 71, Praha -Lahovice
- **VZDUCHOTECHNIKA**
  - Protokol o kompletnosti dodávky VZT ze dne 02.10.2012, firma EKOKLIMA a.s., IČ 00474835, Jeřábkova 730, Milevsko
  - Osvědčení o jakosti montáže vzduchotechniky ze dne 02.10.2012, firma EKOKLIMA a.s., IČ 00474835, Jeřábkova 730, Milevsko
  - Uvedení zařízení do provozu ze dne 02.10.2012, [REDAKCE] firma EKOKLIMA a.s., IČ 00474835, Jeřábkova 730, Milevsko
  - Zápis o zaškolení uživatele ze dne 02.10.2012, [REDAKCE] firma EKOKLIMA a.s.
  - Protokol o měření a zaregulování VZT zařízení ze dne 02.10.2012, vypracoval [REDAKCE]
  - Osvědčení (protipožární klapky)
  - Prohlášení o shodě
- **VYTÁPĚNÍ**
  - Protokol o kompletnosti dodávky vytápění ze dne 02.10.2012, firma EKOKLIMA a.s., IČ 00474835, Jeřábkova 730, Milevsko

vojce hl.m.Praha  
Strážovská 57, Praha  
Ing. Petr

Č.j. 013943/12/OVDŽP/Dh

str. 6

- Osvědčení o jakosti montáže vytápění ze dne 02.10.2012, firma EKOKLIMA a.s., IČ 00474835, Jeřábkova 730, Milevsko
- Zápis o zaškolení uživatele ze dne 02.10.2012, [redacted] firma EKOKLIMA a.s.
- Uvedení zařízení do provozu ze dne 02.10.2012, [redacted] firma EKOKLIMA a.s.
- Tlaková zkouška topení ze dne 11.09.2012, firma Klimaintop s.r.o., IČ 45022925, Nádražní 2612, Písek
- Protokol o topné zkoušce ze dne 11.09.2012, firma Klimaintop s.r.o., IČ 45022925, Nádražní 2612, Písek
- Prohlášení o shodě, firma Protherm spol. s.r.o., Chrásfany 188 (elektrokotel Rejnok)
- Návod k obsluze a instalaci kotle Rejnok
- Prohlášení o shodě, firma DAIKIN AIRCONDITIONING CENTRAL EUROPE - CZECH REPUBLIC spol. s r.o., Pobřežní 620/3, Praha 8 (tepelné čerpadlo vzduch – voda)
- Návod k obsluze vnitřní jednotky a příslušenství pro systém tepelných čerpadel vzduch – voda
- Prohlášení o shodě, firma Thermotip s.r.o., IČ 26759641, Pod Hájem 97, Králův Dvůr (nerezové zásobníky ohříváče vody)
- Návod k montáži, údržbě a obsluze zásobníků ohříváče vody
- Prohlášení o shodě
- **MĚŘENÍ A REGULACE**
- Zpráva č.12.10.01/Z o výchozí revizi elektrického zařízení ze dne 01.10.2012, revizní technik [redacted] ev.č. 6171/5/09/R-EZ-E2/B (elektrická instalace včetně MaR pro vytápění, VZT a technologie napájené z rozvaděčů RA-1, RA-2 a RA-3)
- 4x Protokol o kusové zkoušce rozvaděče ES Prohlášení o shodě ze dne 28.02.2012, 06.03.2012, 14.03.2012, revizní technik [redacted] ev.č. 6171/5/09/R-EZ-E2/B
- Měření a regulace – Technická zpráva, 12/2011, vypracoval [redacted] firma EKOKLIMA a.s., IČ 00474835, Jeřábkova 730, Milevsko
- Seznam použitého materiálu
- Seznam Prohlášení o shodě, Certifikáty – firma Faspro Praha s.r.o., Strážovská 105, Praha-Radotín

**Stanoviska sdělili:**

- Hygienická stanice hl.m.Prahy ze dne 19.11.2012 pod č.j. HSHMP 54039/2012 Z.HV/KAH (souhlas s užíváním stavby)
- Hasičský záchranný sbor hl.m.Prahy ze dne 18.01.2013 pod č.j. HSAA-790-1/2013 (souhlas s užíváním stavby)
- ÚMČ Praha 16 – OVDŽP, oddělení dopravy ze dne 21.01.2013 (souhlas s užíváním stavby)

**Poučení:**

Kolaudační souhlas není podle § 122 odst. 4 stavebního zákona správním rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat.



ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI  
PRAHA 16  
Václava Balého 23  
153 00 Praha - Radotín

**Příloha (pro stavebníka):**

- ověřená dokumentace skutečného provedení stavby



## Společně s nájmem budovy Hotelu "Nad Královnou" přenechává pronajímatel nájemci vybavení k

Umístění	Název vybavení	množství (ks)
venkovní zadní terasa s prosklenými boky 5x1,5m	pergola 16x5 m	1
	zahradní stůl	12
	židle	48
	pódium s plachtou 6x4 m, trampolína, dětské hřiště	1
venkovní přední terasa 22x4m	zahradní stůl	4
	židle	14
	květináč 40x60 cm	6
	reklamní tabule	1
školící místnost 1.	věšáková stěna	3
	obraz	4
	čalouněná lavice zelená	3
	stoly	8
	židle	14
	televize	1
školící místnost č.2	stůl	9
	židle	36
	data projektor	1
	obraz a dekorace	3
chodba přízemí	zrcadlový obraz	5
hlavní lokál	obraz	6
	lavice čalouněná zelená	4
	stůl	15
	židle	50
	dekorace	5
	skříňka zázemí	3
	chladicí pult	1
	výčepní pult	2
	kasa s monitorem	1
	ovladač vzduchotechniky, skleněný regál	4
	výrobník ledu	1
	myčka na sklo	1
	lednice pepsi	1
kuchyně	elektrický sporák	1
	elektrická plotna grilovací	1
	dvoufritéza	1
	mrazák pultový	1
	jednodřez z chladícím pultemna maso	1
	regál	1
	dvoudřez na mytí černého nádobí	1
	lednice stříbrná	1
	lednice malá	3
	chladicí pult na pizzu	1
	pizza pec	1
	digestoř	2
	konvektomat	1
	nerez pracovní stůl	3
	výdejní vana	1
sklad č.1	velká profi lednice	
příprava zeleniny	skříňka s jednodřezem	1
	škrabka brambor	1
	lednice velká	1
	regál a lednice pepsi	1
příprava masa	jednodřez nerez	1
	velká profi lednice	1
	regál	1
sklad koloniál	regál	2
pivnice suterén	chladicí agregát	1
příprava těsta	hnětač těsta	1
sauna suterén	saunová kamna	1
	lehátko 2 ks, skříň, sprcha	1
pokoje na ubytování	stůl, skříň šatní, televize 2x křeslo	22

Vybavení bude též detailněji popsáno v předávacím protokolu.



## SMLOUVA O UŽÍVÁNÍ POZEMKŮ

(dále jen „Smlouva“)

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku, ve smyslu § 1746 odst. 2 a § 2201 násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Občanský zákoník**“), mezi smluvními stranami, kterými jsou:

**MONTÁZA v.o.s.**, v likvidaci,

IČO: 46349227

Sídlo: K Potokům 136, 252 03 Řitka,

zapsaná v obchodním rejstříku pod vložkou A 6457

zastoupena Jaromírem Liškou, likvidátorem

(dále jen „**MONTÁZA**“)

a

**Jaromír Liška**

IČO: 15870651

Sídlo: K Potokům 136, 252 03 Řitka

(dále jen „**Uživatel**“)

(**MONTÁZA** a **Uživatel** společně také jako „**Strany**“ či jednotlivě jako „**Strana**“)

### 1. ÚVOD

- 1.1. **MONTÁZA** je vlastníkem pozemku p.č. 2877/33 a pozemku p.č. 2877/21, vše zapsáno na LV č. 2646 pro k. ú. Zbraslav (dále jen „**Pozemky**“).
- 1.2. **Uživatel** je vlastníkem budovy č.p. 1562 umístěné na pozemku p.č. 2877/33, zapsáno na LV č. 4912 pro k. ú. Zbraslav, na adrese Nad Kamínkou 1526, Praha - Zbraslav, 156 00 (dále jen „**Budova**“).
- 1.3. **Budova** byla na pozemku p.č. 2877/33 umístěna se souhlasem **MONTÁZA**. Pro přístup k **Budově** a jejímu řádnému užívání je nezbytné využívání **Pozemků**.
- 1.4. Doposud byly **Pozemky** užívány **Uživatelem** se souhlasem **MONTÁZA** bezplatně. **Strany** mají zájem upravit užívání **Pozemků** ze strany **Uživatele** prostřednictvím písemné Smlouvy.

### 2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. Na základě této Smlouvy přenechává **MONTÁZA** **Pozemky** k dočasnému bezplatnému užívání **Uživateli** a **Uživatel** tyto **Pozemky** do dočasného bezplatného užívání přijímá.

- 2.2. Uživatel je oprávněn přenechat Pozemky k dočasnému užívání jakékoliv třetí osobě. Uživatel je oprávněn zřídit třetí osobě užívací právo k Pozemkům a uzavřít s takovou osobou smlouvu s prvky podnájmu (resp. nájmu) Pozemků.
- 2.3. Pokud Uživatel obdrží za podnájem, resp. nájem, Pozemků od třetí osoby jisté plnění, je MONTÁZA oprávněna požadovat po Uživateli podíl z takového plnění. V případě vznesení takového požadavku ze strany MONTÁZA se Strany dohodnou na určení výše takového podílu zohledňující náklady a úsilí, které Uživatel za účelem realizace nájmu Pozemků vynaložil.

### 3. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 3.1. Strany sjednávají, že v otázkách touto Smlouvou výslovně neupravených se tato Smlouva bude řídit obdobně ustanoveními Občanského zákoníku ustanovení o nájmu (§ 2201 - § 2234 Občanského zákoníku).
- 3.2. Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu 3 let od jejího uzavření. V případě, že alespoň 30 dní před koncem trvání Smlouvy žádná ze Stran písemně neoznámí druhé Straně, že nemá zájem na pokračování Smlouvy, bude Smlouva automaticky prodloužena o další rok s tím, že tímto způsobem bude možné Smlouvu prodloužovat opakovaně.
- 3.3. Veškeré změny či doplnění této Smlouvy lze provést pouze formou písemných dodatků k této Smlouvě podepsaných oběma Stranami.
- 3.4. Neúčinnost nebo neplatnost kteréhokoliv ustanovení této Smlouvy neovlivní účinnost nebo platnost ostatních ustanovení této Smlouvy. V případě, že by jakékoliv ustanovení bylo neplatné, zdánlivé či neúčinné či mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti nebo účinnosti, dohodnou se Strany na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takovém ustanovení.
- 3.5. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom.
- 3.6. Strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato Smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a že není uzavírána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Za MONTÁZA

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_



Jaromír Liška, likvidátor  
(úředně ověřený podpis)

Uživatel

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_



Jaromír Liška  
(úředně ověřený podpis)

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 15600-0163-0560  
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 516  
Vlastnoručně podepsal: Jaromír LIŠKA

Datum a místo narození: 24.09.1961, PRAHA 4, CZ

Adresa pobytu: ŘITKA, K POTOČKŮM 136, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: občanský průkaz  
213194860

Praha 516 dne 05.04.2023  
Bělohůbá Jana



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 15600-0163-0559  
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 516  
Vlastnoručně podepsal: Jaromír LIŠKA

Datum a místo narození: 24.09.1961, PRAHA 4, CZ

Adresa pobytu: ŘITKA, K POTOČKŮM 136, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: občanský průkaz  
213194860

Praha 516 dne 05.04.2023  
Bělohůbá Jana

