

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Městská část Praha -Dolní Měcholupy

IČ: 00231347

se sídlem Dolnoměcholupská 168/37, 111 01 Praha 10

bankovní spojení: 2111281377/2700, Unicredit Bank a.s.

zastoupena Mgr. A. Jiřím Jindřichem, starostou

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Radost - dětský domov, o.p.s.

IČ: 26471043

Se sídlem: Čs. tankistů 277/11, Dolní Měcholupy, 111 01 Praha – Dolní Měcholupy

zastoupená: předsedkyní správní rady paní Lubomírou Kokešovou, [redacted]
[redacted] Praha 6 a panem Danielem Walbrölem, [redacted] Kostelní Hlavno
[redacted] na základě plné moci dne 24. 7. 2023 (plná moci tvoří přílohu č. 1)

(dále jen „**Nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce dále společně jen „**Smluvní strany**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále také jako „občanský zákoník“) tuto

nájemní smlouvu

(dále jen „**Smlouva**“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že má ve svěřené správě nemovitost ve vlastnictví hlavního města Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**Hl. m. Praha**“), a to rodinný dům č.p. 277 stojící na pozemku parc. č. 356 o výměře 168 m² – zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Dolní Měcholupy, obec Praha na listu vlastnictví č. 573 (dále jen „**Dům**“).
2. Pronajímatel prohlašuje, že má ve svěřené správě nemovitost ve vlastnictví Hl. m. Prahy, a to pozemek parc. č. 357/1 o výměře 875 m² – zahrada, zapsaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Dolní Měcholupy, obec Praha na listu vlastnictví č. 573 (dále jen „**Pozemek**“).

II.

Předmět nájemní smlouvy

1. Na základě této Smlouvy se Pronajímatel zavazuje přenechat Nájemci k dočasnému užívání Dům uvedený v čl. I. odst. 1 této Smlouvy a Pozemek uvedený v čl. I. odst. 2 této Smlouvy a Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné.
2. Nájem se sjednává za účelem zajištění ubytování a péče o děti a mládež ve věku od 3 do 18 let věku, popř. do ukončení jejich přípravy na budoucí povolání včetně aktivit s tím souvisejících (provozování dětského domova a služby sociální rehabilitace).
3. Dům sestává z 11 pokojů, 2x kuchyně, 2 x obývacího pokoje s jídelním koutem, haly, 3x kanceláře, skladu, kotelny s prádelnou, tělocvičny, terasy, 10 x WC, 5 x umývárny, schodiště.
4. Vnitřní uspořádání Domu včetně plochy jednotlivých místností tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy a je její nedílnou součástí.

III.

Doba trvání nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou, a to ode dne účinnosti smlouvy, tj. ode dne zveřejnění smlouvy v registru smluv.

IV.

Nájemné a plnění spojená s užíváním domu nebo související služby

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) měsíčně (dále jen „**Nájemné**“).
2. Nájemce nehradí Pronajímateli žádné zálohy na plnění spojená s užíváním domu nebo služby s ním související (např. služby zahrnující dodávku vody, vodné a stočné, dodávky tepla a teplé vody, elektřinu, plyn, svoz a likvidaci odpadu a jiné) (dále jen „**Služby**“), veškeré Služby je Nájemce povinen si zajistit a hradit samostatně, Pronajímatel je nezajišťuje ani nehradí.
3. Nájemce je povinen hradit sám zvláště rovněž televizní a rozhlasové poplatky, pokud mu tato povinnost vznikne dle podmínek stanovených platnými právními předpisy.
4. Nájemné se platí měsíčně předem na každý měsíc, vždy nejpozději do 15. dne daného předchozího kalendářního měsíce, k němuž se úhrada vztahuje. Nájemné se hradí bezhotovostně, a to na bankovní účet pronajímatele, číslo účtu 2111281377/2700, vedeného u Unicredit Bank a.s.
5. Smluvní strany si sjednávají inflační doložku, na jejímž základě je Pronajímatel oprávněn každoročně vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku jednostranně zvýšit sjednané Nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.
6. Do Domu je zavedena internetová a telefonní přípojka. Poskytování internetových služeb Pronajímatel nezajišťuje ani nehradí. Nájemce je oprávněn si jejich poskytování v Domě zajistit; v takovém případě sám nese v plné výši náklady s tím spojené.

7. Bude-li dluh na Nájemném odpovídat částce ve výši nejméně jedné měsíční platby Nájemného a zároveň bude, byť jen část této dlužné částky, po splatnosti nejméně jeden měsíc, jedná se o hrubé porušení povinnosti Nájemce vyplývající z nájmu.

V.

Jistota

1. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel nepožaduje od Nájemce složení peněžité jistoty.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce prohlašuje, že vzhledem ke skutečnosti, že Dům užíval a užívá na podkladě předchozí nájemní smlouvy, je mu stav pronajímaného Domu znám. Pronajímatel přenechává Nájemci Dům ve stavu způsobilém k užívání za účelem zajišťování ubytování a péče o děti a mládež ve věku od 3 do 18 let věku, popř. do ukončení jejich přípravy na budoucí povolání včetně aktivit s tím souvisejících (provozování dětského domova a sociální služby sociální rehabilitace). Vzhledem k užívání Domu Nájemcem na podkladě předchozí nájemní smlouvy nebude Smluvními stranami sepsován předávací protokol.
2. Nájemce je oprávněn Dům užívat pouze za účelem zajišťování ubytování a péče o děti a mládež ve věku od 3 do 18 let věku, popř. do ukončení jejich přípravy na budoucí povolání včetně aktivit s tím souvisejících (provozování dětského domova a sociální služby sociální rehabilitace) a je povinen užívat řádně Dům a šetřit přitom práv a oprávněných zájmů Pronajímatele.
3. Nájemce je povinen nést veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami v Domě v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním Domu.
4. Pronajímatel má právo požadovat, aby v Domě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti Domu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat Dům a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách.
5. Nájemce prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy v Domě žije 16 osob.
6. Nájemce je povinen písemně oznámit Pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s Nájemcem v Domě, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 10 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Ustanovení odst. 6 tohoto článku tím není nedotčeno. Neučiní-li Nájemce toto oznámení ani do dvou měsíců, co změna nastala, hrubě poruší povinnosti vyplývající z nájmu.
7. Nájemce není oprávněn dát Dům nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele (platí bez ohledu na to, zda Nájemce v Domě sám trvale bydlí či nikoliv).
8. Nájemce není oprávněn provádět v Domě jakékoli změny stavebního charakteru nebo jiné změny bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Porušení této povinnosti je hrubým porušením povinnosti Nájemce vyplývající z nájmu. Zároveň Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty Domu, které bylo způsobeno změnami provedenými Nájemcem bez souhlasu Pronajímatele či náhradu nákladů na navrácení v předešlý stav.

9. Zjistí-li Nájemce v domě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned Pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání provozu dětského domova, oznámí Pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda.
10. Neodstraní-li Nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady Nájemce Pronajímatel.
11. Nájemce umožní Pronajímateli po celou dobu nájemního vztahu po předchozí, i telefonické, dohodě, oznámené minimálně jeden den předem prohlídku domu za účelem ověření, zda předmětný Dům je udržován řádně a ve stavu způsobilém užívání tak, a zda je užíván v souladu s touto Smlouvou, a to s ohledem na další platnou legislativu v souvislosti s činností Nájemce, např. ochranu osobních práv dětí.
12. Nájemce, jakož i všechny osoby v Domě bydlící či Dům navštěvující jsou povinni dodržovat v Domě zákaz kouření.
13. Nájemce se zavazuje přijímat písemnosti doručované poštou na adrese uvedené v čl. I. této Smlouvy (dále jen „**Smluvená adresa**“). Za den doručení se považuje den přijetí zásilky, či odmítnutí zásilky. Nevyzvedne-li si adresát zásilku, považuj se 10. den jejího uložení na poště za dne doručení.
14. Nájemce je oprávněn vyměnit si zámek u Domu. V takovém případě je povinen jeden klíč od Domu předat Pronajímateli v zalepené obálce. Pronajímatel je oprávněn tento klíč použít výlučně jen v případě, nebude-li Nájemce přítomen a nastane-li nebo bude-li hrozit živelná událost či havárie v Domě. Klíč je oprávněn za Pronajímatele převzít tajemník Pronajímatele.
15. Nájemce je povinen při instalaci a užívání jakýchkoliv elektrických spotřebičů či jiných technických zařízení, která se obvykle pro účely bydlení v domě používají, zajistit, aby tato byla způsobilá pro jejich umístění a užívání v Domě; nevhodná či jinak nezpůsobilá zařízení nebo spotřebiče není Nájemce oprávněn instalovat ani používat. Je-li pro jejich instalaci či zapojení nezbytné nebo doporučené odborné zapojení/instalace, není Nájemce bez tohoto odborného zapojení/instalace oprávněn zařízení zapojit či užívat, nedohodne-li se s Pronajímatelem písemně jinak (včetně e-mailu). Nájemce je povinen Pronajímateli na požádání prokázat, že zapojení / instalaci provedla odborně způsobilá osoba. Nájemce je povinen se v případě pochybností předem ujistit u Pronajímatele, že technické parametry a kapacity stávajících instalací a rozvodů v Domě umožňují, aby dané zařízení či spotřebič byly v domě připojeny či užívány. Tato povinnost Nájemce neplatí pro běžné tzv. malé spotřebiče pro domácnost.
16. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na Domě nevznikla škoda. Nájemce je povinen mít sjednané platné pojištění odpovědnosti za škodu.
17. Nájemce je s ohledem na skutečnost, že sjednané nájemné je nižší než tržní nájemné, povinen se po dohodě s orgánem Pronajímatele odpovědným za kulturu a sport (v době podpisu Smlouvy se jedná o Komisi kulturní a sportovní) aktivně účastnit a podílet se ročně alespoň na třech kulturních či sportovních akcích pořádaných Pronajímatelem.
18. Nájemce je s ohledem na skutečnost, že sjednané nájemné je nižší než tržní nájemné, povinen na vhodných místech (zejména na webových stránkách Nájemce, ve vstupní části budovy, v rámci výročních zpráv Nájemce apod.) informovat o podpoře ze strany městské části Praha – Dolní Měcholupy.

VII.

Zánik nájmu

1. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni nájemní smlouvu vypovědět, a to bez uvedení důvodu výpovědi. Výpověď nájemní smlouvy musí mít písemnou formu.
2. Výpovědní doba se sjednává jako šestiměsíční a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně.
3. Nájem může zaniknout rovněž písemnou dohodou mezi Pronajímatelem a Nájemcem nebo jiným způsobem stanoveným občanským zákoníkem.
4. Ustanovení odst. 2 tohoto článku se nevztahuje na případy, kdy je Nájemce dle občanského zákoníku oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby. Nájemce je povinen takový zákonný výpovědní důvod ve výpovědi specifikovat a výpověď odůvodnit.
5. K datu skončení nájemního vztahu je Nájemce povinen předat Pronajímateli Dům vyklizený, vymalovaný, se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém se Dům nacházel po rekonstrukci, která zde byla provedena v roce 2006, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce je povinen odstranit v Domě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele (pokud takové jsou). O předání Domu bude sepsán předávací protokol, podepsaný oběma Smluvními stranami.
6. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu Domu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození Domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci, Nájemce nemá právo žádat, aby se s ním Pronajímatel vyrovnal, pokud toto provedl bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
7. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného Nájemného, neodevzdá-li Nájemce Dům Pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli Dům skutečně odevzdá.
8. Škody, způsobené Nájemcem na Domě, včetně zařízení a vybavení Domu je Nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání Domu Pronajímateli.

VIII.

Závěrečná ujednání

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
2. Práva a povinnosti Smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména ustanoveními občanského zákoníku a předpisů jej provádějících.
3. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této Smlouvy neúčinnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li tato Smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost ostatních ustanovení. Namísto neúčinného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové účinné ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu této Smlouvy. V případě, že tato Smlouva obsahuje mezery, musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby se na tuto věc pamatovalo již od začátku.

4. Tato Smlouva může být měněna či doplňována pouze písemně po vzájemné dohodě a podpisu obou Smluvních stran.
5. Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží Pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží Nájemce.
6. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.
7. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto městská část Praha – Dolní Měcholupy potvrzuje, že záměr městské části Praha – Dolní Měcholupy pronajmout předmětný Dům a Pozemek byl řádně zveřejněn na úřední desce. Pronájem Domu a Pozemku za podmínek uvedených v této Smlouvě byl schválen Radou městské části Praha – Dolní Měcholupy usnesením č. 26/2/23 ze dne 25.9.2023.

Přílohy: č. 1: Plná moc ze dne 24. 7. 2023 vystavená paní Jitkou Bendovou, zakladatelkou Radost – dětský domov o.p.s. zmocňující pana Daniela Walbröla k podpisu smlouvy

č. 2: Vnitřní uspořádání místností domu

V Praze dne 3.10.2023



Mgr. A. Jiří Jindřich

starosta městské části Praha – Dolní Měcholupy

V Praze dne 3.10.2023



Daniel Walbröl,

ředitel Radost – dětský domov, o.p.s.

na základě plné moci

V Praze dne 3.10.2023

..... 

Ľubomíra Kokešová

předsedkyně správní rady