

Nájemní smlouva

č. S/20/2024/0082

č. uzavřená podle ustanovení § 2201 až 2234 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění změn a doplňků (dále jen „smlouva“)

SC XAVEROV Horní Počernice a.s.

identifikační číslo: 25756311

se sídlem Božanovská 2098, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice

statutární zástupce: David Šrámek, člen představenstva

Kontaktní osoba ve věcech provozních: xxxxxxxx, e-mail: xxxxxxxx,

tel. xxxxxxxx

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxx, VS č. 00240192

na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

Městská část Praha 20

identifikační číslo: 00240192

se sídlem Jívanská 647/10, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice

statutární zástupce: pan Mgr. Petr Měšťan, starosta

Kontaktní osoba ve věcech provozních: xxxxxxxx, e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

tel. xxxxxxxxxxxx

na straně druhé (dále jen „nájemce“)

společné označení („smluvní strany“)

1.

Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel je vlastníkem stavby bez č. p./č. ev., způsob využití - občanská vybavenost, umístěné na pozemku KN parc. č. 2031/15 v k. ú. Horní Počernice, obec Praha; zapsané u Katastrálního úřadu pro hl. město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 2764 (dále jen „stavba“).

1.2. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2764 je přílohou č. 1 této smlouvy.

2.

Účel nájmu a další ujednání

2.1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání část stavby uvedené v čl. I. této smlouvy, sloužící jako ubytovna: pokoje se sociálním zařízením č. 101, č. 102, č. 103, č. 104, č. 105, č. 106, č. 107, č. 108, č. 109, č. 110, č. 112, č. 113, č. 114, č. 115, č. 116 a č. 117 v 2. NP (dále jen „předmět nájmu“), za účelem poskytnutí ubytování státním příslušníkům Ukrajiny, postižených vojenskou invází. Spolu s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat společenskou místnost č. 1.01 v 1. NP a kuchyň v 2. NP.

2.2. Vymezení (grafické vyobrazení) předmětu nájmu (předmět nájmu s příslušenstvím) je uvedeno v půdorysu (příloha č. 2 smlouvy), která je nedílnou součástí této smlouvy.

2.3. Pronajímatel za podmínek stanovených touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu označený v odst. 2.1 a vymezený v půdorysu a nájemce tímto od pronajímatele přijímá do užívání předmět nájmu specifikovaný v odst. 2.1. a zavazuje se za jeho užívání hradit níže dohodnuté nájemné.

2.4. Stav předmětu nájmu je nájemci znám. Vzhledem k tomu, že nájemce předmět nájmu již ke smluvenému účelu užívá na základě smlouvy o výpůjčce č. S/20/2022/0070, je postaveno na jisto, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Pronajímatel umožní nadále užívání předmětu nájmu nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou. Smluvní strany se dohodly vzhledem k délce trvání dosavadního užívání, že současný stav předmětu nájmu bude ke dni účinnosti této smlouvy zaznamenán v protokole o stavu předmětu nájmu, který bude podepsán oběma smluvními stranami.

2.5. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání smluvního vztahu.

2.6. Nájemce nemá právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu.

3. Doba nájmu

Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou, s účinností od 1. března 2024

4. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu

4.1. Nájemce je povinen za užívání předmětu nájmu řádně a včas hradit pronajímateli dohodnuté nájemné ve výši **96.000,- Kč měsíčně, tj. 6000,- Kč /za 1 pokoj/měsíc** a předepsané zálohy na plnění a služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dále jen „zálohy na služby“). Výše nájemného a stanovených záloh na služby ve výši na jeden měsíc včetně rozpisu jednotlivých plnění a služeb je uveden ve výpočetním listu předmětu nájmu. Výpočetní list předmětu nájmu tvoří přílohu č. 3 smlouvy.

4.2. Nájemné a zálohy za služby v celkové výši uvedené v (aktuálním) výpočetním listě předmětu nájmu jsou splatné měsíčně dopředu vždy k 5. dni v měsíci, a to na bankovní účet pronajímatele. Číslo bankovního účtu a variabilní symbol pro platby jsou uvedené ve výpočetním listu předmětu nájmu a v záhlaví této smlouvy. Nájemné za první měsíc je splatné ke dni 10. 3. 2024.

4.3. V případě prodlení nájemce s placením nájemného a záloh na služby, je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat zákonný úrok z prodlení (ust. § 1970 ObčZ) ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích. Výše úroku z prodlení podle ust. § 2 tohoto nařízení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.

4.4. Vyúčtování služeb se provádí jedenkrát ročně, a to v souladu s ust. § 7 odst. 1,2,3 zákona č. 67/2013 Sb., o poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,

ve znění pozdějších předpisů. Výši záloh je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit tak, aby odpovídala skutečné nebo předpokládané spotřebě a cenám služeb v místě a čase obvyklým. Novou výši záloh je nájemce povinen hradit od okamžiku doručení nového (aktuálního) výpočetního listu, a to i v případě, že se jej nepodaří nájemci doručit, případně ten jakýmkoliv způsobem jeho doručení zmaří.

4.5. V případě, že se nájemce ocitne v prodlení s platbami nájemného nebo nákladů za služby o více jak 45 dní, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce předmět nájmu odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, tj. od doručení výpovědi.

5. Práva a povinnosti smluvních stran

5.1. Mimo zákonem stanovená práva a povinnosti se stanovují (případně vyzdvihují obecně závazná práva a povinnosti).

5.2. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné předpisy, zejména předpisy bezpečnostní, protipožární a hygienické a jiné předpisy vztahující se k užívání předmětu nájmu a k činnosti v něm provozované, včetně stanov a domovního řádu, byly-li vydány, a je povinen zajistit, aby osoby, které předmět nájmu užívají se chovaly tak, aby svým jednáním nerušily ostatní, zejména aby respektovaly tzv. noční klid v době 22.00 – 06.00 hod, a jsou povinni dodržovat pravidla chování uplatňující se ve společnosti slušných lidí (tzv. pravidla slušného chování). Současně jsou povinni zajistit, aby se tak chovaly osoby, jež ubytované osoby v předmětu nájmu navštěvují.

5.3. Pronajímatel neodpovídá za porušení právních předpisů nájemcem.

5.4. Nájemce je povinen pečovat a udržovat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, tj. udržovat svým nákladem v čistém a užitelném stavu a je povinen dodržovat pořádek (zejména neznečišťovat dům a jeho okolí a neukládat mimo obvyklá místa k tomu určená – např. mimo nádoby na odpad, jakékoliv předměty). Nájemce je povinen zajišťovat a hradit na vlastní náklady svoz odpadu.

5.5. Běžný úklid společné chodby v 2.NP, vč. úklidu společenské místností a pokojů a sociálních zařízení zajišťuje na vlastní náklady nájemce, nebude-li dohodnuto jinak.

5.6. Nájemce je povinen investovat do běžných oprav a údržby předmětu nájmu v roce 2024 částku 240.000,- Kč včetně daně z přidané hodnoty. Nájemce se dále zavazuje v následujících letech, počínaje rokem 2025 investovat do běžných oprav a údržby předmětu nájmu roční částku 150.000,- Kč vč. daně z přidané hodnoty. Smluvní strany se dohodly, že do ročních nákladů nelze zahrnovat personální náklady. Nájemce je povinen vždy nejpozději do 31.12. každého roku trvání smlouvy předložit soupis vynaložených nákladů na běžné opravy a údržbu. V případě, že tato částka nebude do 31.12. daného kalendářního roku proinvestována, dohodnou se smluvní strany, jak bude rozdíl použit v rámci péče o předmět nájmu, případně se o rozdíl navýší výdaje na běžné opravy a údržbu v roce následujícím.

Za běžnou údržbu a drobné opravy se považují zejména tyto stavební, montážní a údržbové práce:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,

- výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní - přičemž platí, že za opravu se považuje také výměna drobných součástí použitých předmětů a podobně,
- nátěry, obnova vybavení kuchyní, vnitřních hygienických vybavení, okenic, mříží, a podobné, konkrétně nevyjmenované výměny a opravy.

5.7. Nájemce je oprávněn stavební změny předmětu nájmu a opravy provádět pouze na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, v níž bude každá zamýšlená změna předmětu nájmu podrobně popsána a současně bude dohodnuto případné vypořádání za zhodnocení předmětu nájmu a případná náhrada za náklady vložené do stavebních úprav. Úpravy, jimiž se zasahuje do povrchového vzhledu předmětu nájmu nebo při větších opravách, je nájemce povinen písemně oznámit pronajímateli a vyčkat na jeho vyjádření, případně souhlas se zamýšlenou úpravou či větší opravou. V případě havárie z důvodu zamezení škody na majetku jedná nájemce samostatně, a to bezodkladně.

5.9. Nájemce je povinen neprodleně informovat pronajímatele o vzniku pojistné škody, jakož i o potřebě oprav, které má provádět pronajímatel, a hrozícím nebezpečí vzniku škody. V opačném případě nájemce odpovídá za škodu takto vzniklou.

5.10. Nájemce bere na vědomí, že jeho majetek v pronajatých prostorách není pojištěn z titulu pojistné smlouvy pronajímatele.

5.11. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na předmětu nájmu v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v předmětu nájmu činností nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená nájemcem, jeho zaměstnanci či třetími osobami přítomnými v předmětu nájmu se nájemce zavazuje odstranit na své náklady, a to bezodkladně.

5.12. Revize elektroinstalace a hasicích přístrojů v předmětu nájmu provádí a hradí pronajímatel.

5.13. Nájemce je povinen vyklidit a čistý, vymalovaný předmět nájmu odevzdat spolu s klíči pronajímateli ke dni skončení nájmu. Nájemce je povinen předat předmět nájmu v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Je však povinen v předmětu nájmu zanechat vše, co bylo součástí údržbových prací (včetně zabudovaného zařízení – vybavení) ve stavu, v jakém vše bylo zabudováno. Nájemce výslovně uvádí, že nebude po pronajímateli v případě skončení nájemního vztahu uplatňovat žádné finanční nároky (finanční vyrovnání – vypořádání) či jiná plnění jakožto náhradu nákladů, které vložil za trvání nájmu do údržbových prací a ani finanční vyrovnání za případné zvýšení hodnoty nemovitosti, které mohlo tímto způsobem vzniknout, nebude-li dohodou předpokládána v odst. 5.7. smlouvy dohodnuto jinak. Pro vyloučení pochybností se nájemce výslovně vzdává svého případného nároku na finanční vypořádání.

5.14. V případě, že nájemce nevyklidí a nepředá předmět nájmu k datu skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn do předmětu nájmu vstoupit (nejméně společně 3 osoby), vyhotovit písemný seznam věcí nacházejících se v předmětu nájmu, tyto věci vyklidit a uskladnit na náklady a nebezpečí nájemce, případně je oprávněn takové věci vyklidit a prodat poté, co nájemce vyzve k jejich vyklizení a poskytne mu přiměřenou lhůtu ke zjednání nápravy. Nájemce k takovému postupu pronajímatele

výslovně zmocňuje a s takovým postupem vyjadřuje svůj souhlas. Pro případ, že nájemce nevyklidí a/nebo nepředá předmět nájmu řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý den prodlení s jeho vyklizením a/nebo předáním, a to vedle nároku na náhradu škody, která takovým prodlením pronajímateli vznikne.

5.15. Nájemce má povinnost umožnit pronajímateli po celou dobu trvání nájemního vztahu po předchozím oznámení provedení prohlídky předmětu nájmu v přítomnosti nájemce za účelem ověření jeho stavu a stavu jeho vybavení.

5.16. V naléhavých případech jako jsou požár, povodeň nebo při jiných živelných událostech má pronajímatel právo vstupu do předmětu nájmu bez předchozího upozornění nájemce, aby mohl závadu odstranit.

6. Zánik práv a povinností

6.1. Nájem zaniká:

6.1.1. písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.

6.1.2. jednostrannou výpovědí některé ze smluvních stran, a to ke dni, ke kterému uplyne výpovědní doba a v případě výpovědi bez výpovědní doby ke dni doručení výpovědi druhé smluvní straně,

6.1.3. jiným způsobem předpokládaným občanským zákoníkem.

6.2. Smluvní strany mohou vypovědět nájem z důvodů stanovených občanským zákoníkem nebo z důvodů uvedených v této Smlouvě. Smluvní strany jsou rovněž oprávněny vypovědět nájem i bez uvedení důvodu, v takovém případě je výpovědní lhůta 6 měsíční.

6.3. Výpovědní doba je 6 měsíční pro obě smluvní strany, nejde-li o výpověď bez výpovědní doby, z důvodu uvedeného v článku 4.5. smlouvy. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně, nejde-li o případ výpovědi bez výpovědní doby, kdy nájem skončí jejím doručením.

7. Závěrečná ustanovení

7.1. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatné, neúčinné a/nebo nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná, účinná a vymahatelná. Smluvní strany se zavazují nahradit takové neplatné, neúčinné anebo nevymahatelné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, platným, účinným a vymahatelným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu původního neplatného, neúčinného anebo nevymahatelného ustanovení.

7.2. Strany potvrzují, že si přečetly ustanovení občanského zákoníku, týkající se nájmu předmětu nájmu, přečtenému textu porozuměly a zavazují se tato ustanovení dodržovat.

7.3. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění Smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

7.4. Smlouva o výpůjčce č. S/20/2022/0070, kterou smluvní strany uzavřely dne 16.5.2022, účinností této smlouvy zaniká. Smluvní strany souhlasí, že do 31.3.2024 provede pronajímatel vyúčtování za spotřebované služby v měsíci prosinec roku 2023 a měsících leden a únor roku 2024.

7.5. Jakékoliv změny nebo dodatky Smlouvy musí být písemné a písemně odsouhlaseny smluvními stranami.

7.6. V otázkách neupravených touto Smlouvou se použijí přiměřená ustanovení občanského zákoníku.

7.7. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES), vedené městskou částí Praha 20. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu občanského zákoníku a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek. Smluvní strany si ujednaly, že do registru smluv Smlouvu zašle pronajímatel.

7.8. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavřely svobodně, vážně, nikoliv v tísní a za jednostranně nevýhodných podmínek, a že znají její obsah a souhlasí s podmínkami Smlouvy, že měly před podpisem Smlouvy dostatek času na rozmyšlenou.

7.9. Tato Smlouva byla vyhotovena ve třech stejnopisech. Pronajímatel obdrží dva stejnopisy a nájemce obdrží jeden stejnopis.

7.10. Podstatné náležitosti Smlouvy byly schváleny Radou městské části Praha 20 na zasedání konaném dne 29.2.2024; usnesení č. RMC/50/1/0083/24.

7.11. DOLOŽKA o splnění podmínek pro uzavření smlouvy připojená dle § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění změn a doplňků. Městská část Praha 20 potvrzuje, že byly splněny podmínky schválení Radou městské části Praha 20.

Přílohy:

Příloha č. 1 - LV č. 2764 (částečný výpis)

Příloha č. 2 - půdorysy pronajaté části stavby bez č.p./č.ev.

Příloha č. 3 - výpočetní list

V Praze dne 29.2.2024

.....
pronajímatel
David Šrámek
SC XAVEROV Horní Počernice a.s.

.....
nájemce
Mgr. Petr Měšťan, starosta
MČ Praha 20