

Smlouva o nájmu nemovitých věcí č. 19/OSM/2024/BYT

1) **Městská část Praha 5**

se sídlem nám. 14. října 1381/4, 150 22 Praha 5
IČO: 00063631
DIČ: CZ00063631
zastoupena Mgr. Radkou Šimkovou, starostkou
(dále jen „pronajímatel“)

a

2) **Organizace pro pomoc uprchlíkům**

se sídlem: Kovářská 939/4, PSČ 19000 Praha 9
IČO: 45768676
DIČ: CZ45768676
zastoupena JUDr. Martinem Rozumkem, ředitelem,
zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném Městským soudem v Praze
pod sp. zn. L2821
(dále jako „nájemce“)

(společně dále jen „smluvní strany“)

uzavírají v souladu s ustanoveními § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto smlouvu o nájmu nemovitých věcí (dále jen „nájemní smlouva“ nebo „tato smlouva“).

Čl. I

Úvodní ustanovení

- 1) Dne 24. 2. 2022 zahájila vojska Ruské federace agresi vůči Ukrajině invazí svých vojsk, čímž způsobila válečný stav. V důsledku této skutečnosti nastala na území Evropy a České republiky uprchlická krize s tím, že pro válečné uprchlíky je třeba zabezpečit základní životní potřeby, tedy i potřebné ubytování. V této mimořádné situaci Městská část Praha 5 na základě usnesení Rady městské části ze dne 28.2.2022 a dne 7.3.2022 rozhodla o vyčlenění bytů, ubytovacích jednotek a nebytových prostor, které jsou vhodné pro řešení nastalé uprchlické krize, pro ubytování válečných uprchlíků z Ukrajiny.
- 2) Nájemce je nevládní neziskovou organizací vycházející z myšlenek humanismu, svobody, rovnosti a solidarity, poskytující obecně prospěšné služby, mimo jiné také organizaci humanitární a rozvojové pomoci v zahraničí i v tuzemsku poskytovaní pomoci politicky, rasově a jinak pronásledovaným osobám v zahraničí a v tuzemsku.
- 3) S cílem vzájemné spolupráce základních životních potřeb uprchlíků, zejména potřeby ubytování, se pronajímatel a nájemce rozhodli uzavřít tuto nájemní smlouvu níže uvedeného znění.

Čl. II Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že v souladu s § 19 odst. 1 a § 34 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vykonává práva a povinnosti vlastníka v rozsahu vymezeném v zákoně a za podmínky stanovených v zákoně a Statutu hlavního města Prahy ke svěřenému majetku, a to k:
 - a) k bytové jednotce č. 35, ev. č. 28 nacházející se ve 3. patře domu č. p. 445, stojícího na pozemku parc. č. 26 vše v kat. území Košíře, zapsanému u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 954 pro katastrální území Košíře, obec Praha, na adrese Praha 5, ulice Plzeňská 445/213. (nemovité věci uvedené v odst. 1 a 2 dále také jako „**předmět nájmu**“)
- 2) Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy dostatečně seznámil s právním i technickým stavem předmětu nájmu a že jej shledává způsobilý k užívání k účelu sjednanému touto smlouvou.

Čl. III Nájemní vztah a účel nájmu

- 1) Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci k užívání předmět nájmu blíže specifikovaný v čl. II této smlouvy a nájemce tento předmět nájmu do svého užívání přijímá.
- 2) Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem opakovaného přenechávání předmětu nájmu či jeho částí válečným uprchlíkům k jejich dočasnému, převážně krátkodobému, ubytování.
- 3) Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude využívat pouze za účelem uvedeným v odst. 2 tohoto článku.
- 4) Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy dostatečně seznámil s právním i technickým stavem předmětu nájmu, nemá proti němu námitek a shledává jej způsobilý k užívání k účelu sjednanému touto smlouvou.
- 5) Stav předmětu nájmu je zaznamenán v písemném Protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu.
- 6) Smluvní strany jsou povinny podepsat Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu nejpozději do třiceti (30) dnů od podpisu této smlouvy. Nesplnění této povinnosti se považuje za zvlášť hrubé porušení smluvních podmínek této smlouvy a je důvodem pro okamžité odstoupení od této smlouvy. Odstoupení je účinné doručením oznámení o odstoupení druhé smluvní straně.
- 7) Smluvní strany pro předejití nejasnostem shodně prohlašují, že na právní vztahy mezi nájemcem a pronajímatelem, založené touto smlouvou, se nevztahují zvláštní ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu.

Čl. III Doba nájmu

Nájemní vztah se uzavírá na dobu **určitou trvající od 1.3.2024 do 28.2.2026.**

Čl. IV

Nájemné, zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost

- 1) Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši **13.604 Kč/měsíc** (144,19 Kč/m²), nájemné za užívání případných zařizovacích předmětů je vyčísleno v Evidenčním listu, tvořícím přílohu č. 1 této smlouvy.
- 2) Výčet služeb spojených s užíváním předmětu nájmu zajišťovaných pronajímatelem a výše záloh na úhradu služeb spojených s užíváním bytu (dále jen „služby“) je stanovena v Evidenčním listu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy, a to v závislosti na zálohách hrazených pronajímatelem dodavatelům resp. správci nemovitosti. Dojde-li ke změně výše těchto záloh, obě smluvní strany se dohodly, že upraví výši záloh v souladu s těmito změnami.
- 3) Služby jsou hrazeny zálohově ve výši určené v Evidenčním listu, vždy společně s úhradou za nájem. Skutečná výše úhrad za služby se zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb dle platných právních předpisů za kalendářní rok, nejpozději do 30. dubna následujícího roku.
- 4) Pronajímatel se zavazuje vrátit nájemci vykázaný přeplatek ve vyúčtování služeb za posuzovaný kalendářní rok po doručení vyúčtování nájemci nejpozději do **31. srpna** následujícího roku. Nájemce se zavazuje na výzvu pronajímatele doplatit případný vykázaný nedoplatek ve vyúčtování služeb za posuzovaný kalendářní rok po doručení vyúčtování nejpozději do **31. srpna** následujícího roku.
- 5) Nájemné a zálohy za služby se nájemce zavazuje hradit měsíčně, nejpozději vždy k poslednímu dni příslušného měsíce.
- 6) Nezaplatí-li nájemce stanovené nájemné a zálohy na služby nejpozději poslední den příslušného měsíce, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši dle platné právní úpravy v době jeho splatnosti.

Čl. V

Jistota a bankovní záruka

Při uzavírání této smlouvy o nájmu nebylo s ohledem na obecně prospěšnou činnost nájemce složení peněžité jistoty (kauce) či bankovní záruky dojednáno.

Čl. VI

Základní práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s účelem sjednaným touto smlouvou a hradit pronajímateli smluvně ujednané nájemné a ostatní náklady spojené s užíváním předmětu nájmu. Neužívání předmětu nájmu nájemcem či užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem uvedeným v čl. II odst. 2. této smlouvy se považuje za hrubé porušení povinností nájemce založených touto smlouvou a je důvodem k výpovědi této smlouvy pronajímatelem s výpovědní dobou v délce jeden (1) měsíc.
- 2) Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména dodržovat a zabezpečit dodržování protipožárních předpisů, předpisů o ochraně památek a životního prostředí, apod. a nést náklady s tím spojené a smluvně zajistit dodržování těchto povinností i ze strany jednotlivých ubytovaných osob tak, aby jejich porušování bylo důvodem k ukončení užívání, respektive ubytování, takové osoby v odpovídající lhůtě nebo i s okamžitou účinností s ohledem na intenzitu porušení a význam porušené povinnosti ve vztahu k ochraně života a zdraví, ochraně majetku, veřejného pořádku a občanského soužití v domě. Opakované nedodržování těchto povinností či jejich nevyhmátní po ubytovaných osobách se považuje za hrubé porušení povinností nájemce založených touto smlouvou a je důvodem k výpovědi této smlouvy pronajímatelem s výpovědní dobou jeden (1) měsíc.

- 3) Nájemce se zavazuje na písemnou výzvu pronajímatele umožnit vstup do předmětu nájmu pracovníkům pronajímatele, popř. jím zmocněným osobám. Předchozí písemná výzva pronajímatele se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 4) Nájemce se dále zavazuje zajistit na vlastní náklady úklid a údržbu předmětu nájmu a udržovat jej ve stavu, v jakém byl převzat, s ohledem na běžné opotřebení. Smluvní strany se dohodly, že údržbou se rozumí úkony nájemce specifikované v ust. § 2 až § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, smluvní strany současně výslovně vylučují užití ustanovení § 5 a § 6 tohoto nařízení.
- 5) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto případných oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
- 6) Při ukončení nájmu je nájemce povinen předmětné prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 7) Při ukončení nájmu je nájemce povinen jím instalovaná zařízení a vybavení pořízená na vlastní náklady odebrat nebo po dohodě s pronajímatelem tyto předměty ponechat v předmětu nájmu a převést je bezplatně či za dohodnutou úplatou do vlastnictví pronajímatele.
- 8) Za majetek nájemce vnesený do předmětu nájmu nepřijímá pronajímatel žádnou odpovědnost.
- 9) Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn převést práva a povinnosti z této smlouvy na třetí osobu v souvislosti s převodem jeho činnosti pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, přičemž toto ujednání se vztahuje také na prodej závodu nebo jeho částí dle ust. § 2175 a násl. občanského zákoníku v případě, že práva a povinnosti z této smlouvy k závodu jako celku náleží. Porušení výše uvedené povinnosti nájemce je považováno za zvlášť hrubé, které opravňuje pronajímatele vypovědět nájem dle této smlouvy bez výpovědní doby.
- 10) Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy nemá žádné závazky vůči orgánům státní správy, samosprávy (včetně pronajímatele) a zdravotním pojišťovnám po lhůtě splatnosti, zejména, daňové nedoplatky a penále, nedoplatky na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění, na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, odvody za porušení rozpočtové kázně, dále že se ke dni uzavření této smlouvy nenachází v úpadku, v hrozícím úpadku, ani proti němu není vedeno insolvenční řízení ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ani výkon rozhodnutí dle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ani exekuční řízení dle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy se kterékoli z prohlášení nájemce učiněných v tomto odstavci ukáže jako nepravdivé, má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

Čl. VII

Základní práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel je povinen přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému plnění účelu nájmu.
- 2) Pronajímatel je povinen zajistit nájemci veškeré služby spojené s užíváním předmětu nájmu, uvedené v Evidenčním listu v příloze č. 1 této smlouvy.
- 3) Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu a účelu nájmu. Pronajímatel provádí kontrolu předmětu nájmu sám nebo prostřednictvím kontrolního orgánu, který si určí.
- 4) Pronajímatel neručí za škody způsobené nájemcem na předmětu nájmu, jeho vybavení nebo na věcech v něm uložených, ať již ve vlastnictví nájemce nebo třetích osob.

- 5) Pronajímatel je oprávněn jednostranně prohlásit vůči nájemci, že započítává jakoukoliv ze svých pohledávek vůči nájemci na nájemné, platby na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, či na jakékoliv jiné pohledávky pronajímatele za nájemcem splatné dle této smlouvy a související s nájmem dle této smlouvy, na jakékoliv jiné peněžité splatné pohledávky subjektu na straně nájemce za subjektem na straně pronajímatele z jiných právních vztahů.

Čl. VIII **Stavební úpravy**

Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provádět jakékoli stavební úpravy, ani jiné podstatné změny či měnit charakter předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Smluvní strany si ujednávají, že provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Čl. IX **Podnájem a přenechání k ubytování**

- 1) Nájemce je oprávněn přenechat jinému předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Smluvní strany si ujednávají, že porušení výše uvedeného ujednání, považují za hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a je důvodem k výpovědi této smlouvy s výpovědní dobou v délce jeden (1) měsíc.
- 2) Pro předejití nejasnostem smluvní strany shodně deklarují, že přenechání předmětu nájmu nebo jeho části fyzickým osobám – válečným uprchlíkům za účelem jejich ubytování se nepovažuje za podnájem dle předchozího odstavce. Nájemce se zavazuje přenechávat předmět nájmu či jeho části do dočasného užívání fyzickým osobám – válečným uprchlíkům prostřednictvím smlouvy o ubytování, případně obdobného právního titulu, nikoliv prostřednictvím smlouvy o nájmu či podnájmu bytu. Mezi pronajímatelem a jednotlivými ubytovanými tak nevznikají právní vztahy.
- 3) Nájemce je oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechávat předmět nájmu či jeho části fyzickým osobám – válečným uprchlíkům k dočasnému ubytování na základě smlouvy o ubytování či obdobného právního titulu, úplatně či bezúplatně, dle svého vlastního užívání jako subjektu majícího zkušenosti s organizováním humanitární pomoci.

Čl. X **Skončení nájemního vztahu**

- 1) Nájemní vztah lze ukončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran;
 - b) výpovědí pronajímatele i nájemce bez udání důvodu, a to s tříměsíční výpovědní dobou;
 - c) výpovědí pronajímatele z důvodů uvedených v této smlouvě se sjednanou výpovědní dobou nebo bez výpovědní doby dle ujednání této smlouvy; výpovědní doba počne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně;
 - d) výpovědí kterékoliv ze smluvních stran z důvodů uvedených v občanském zákoníku v obecných ustanoveních o nájmu a ve výpovědní době v nich upravené;
 - e) odstoupením od této smlouvy z důvodů uvedených v této smlouvě nebo v občanském zákoníku. Odstoupení od této smlouvy musí být v každém případě provedeno písemně, a prokazatelně doručeno druhé smluvní straně; odstoupení od smlouvy se nedotýká nároku na náhradu škody a smluvní pokuty; účinky každého odstoupení od smlouvy

nastávají okamžikem doručení písemného projevu vůle odstoupit od této smlouvy druhé smluvní straně; účinky odstoupení se týkají sjednaného plnění, které k okamžiku odstoupení dosud není splněno a závazek založený touto smlouvou zaniká od okamžiku odstoupení.

- 2) Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, adresy pro doručování či jiných údajů podléhajících zápisu do obchodního, živnostenského či jiného rejstříku, budou písemně informovat o této skutečnosti nejpozději do třiceti (30) dnů od vzniku změny druhou smluvní stranu.
- 3) Za den doručení výpovědi, písemného upozornění nebo jakékoliv jiné písemnosti druhé smluvní straně bude pro účely této smlouvy považován též den, kdy druhá smluvní strana odmítla doručovanou výpověď nebo jinou písemnost převzít, nebo též den, kdy uplynula lhůta pro uložení doporučeně zasláné výpovědi nebo jiné písemnosti u příslušného provozovatele poštovních služeb v případě, že si druhá smluvní strana doručovanou výpověď nebo jinou písemnost nepřevzme.

Čl. XI

Povinná ustanovení

1. Smluvní strany berou na vědomí, že k nabytí účinnosti této smlouvy je nezbytné její uveřejnění v registru smluv podle § 5 odst. 2 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a to bezprostředně, nejpozději však ve lhůtě do třiceti (30) dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou, které provede Městská část Praha 5. Smluvní strany berou na vědomí, že zveřejnění osobních údajů ve smlouvě uveřejněné v registru smluv podle věty první se děje v souladu s tímto zákonem a s čl. 6 odst. 1 písm. c) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
2. Tímto se ve smyslu ustanovení § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že byly splněny podmínky pro platnost právního jednání Městské části Praha 5, a to usnesením RMČ Praha 5 č. 6/128/2024 ze dne 12.02.2024.

Čl. XII

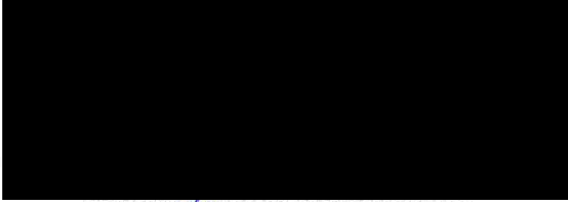
Závěrečná ujednání

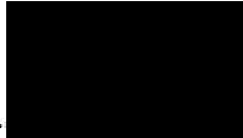
1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva byla sepsána ve (3) vyhotoveních, z nichž po jednom (1) vyhotovení obdrží nájemce, správní firma, kterou je CENTRA a.s., IČO: 186 28 966, se sídlem Praha 5, Na Zatlance 1350/13 a pronajímatel.
3. Změny či doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze prostřednictvím písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
4. Pronajímatel v souladu s § 7a odst. 3 písm. b) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů oproti podpisu této smlouvy smluvními stranami předá nájemci ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti budovy, zpracovaného Ing. Petrem Suchánkem, Ph.D., ze dne 10.05.2016.
5. Vzájemná práva a povinnosti neupravené v této smlouvě se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dále platnými právními předpisy.

6. V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení této smlouvy.
7. K této smlouvě náleží následující přílohy:
Příloha č. 1 – Evidenční list s rozpisem jednotlivých služeb se stanovením výše záloh,
Příloha č. 2 – Pravidla pro rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby poskytované s nájmem bytu a nebytových prostor a Příloha č. 3 – Vybavení bytu.
8. Smluvní strany prohlašují, že smlouvu sepsaly na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek, smlouvu si přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 04. 03. 2024

V Praze dne 29. 2. 2024


Městská část Praha
Mgr. Radka Šim
pronajimatel


Organizace pro pomoc uprchlíkům
JUDr. Martin Rozumek, ředitel
nájemce
