

Níže uvedené smluvní strany:

Název: Městská část Praha 1  
IČ: 00063410  
DIČ: CZ00063410  
Sídlo: Úřad městské části Praha 1, Vodičkova 681/18, Praha 1, PSČ 110 00  
Datová schránka: b4eb2my  
Zastoupená: Mgr. Terezií Radoměřskou, starostkou

(dále jen „*Pronajímatel*“ na straně jedné)

a

Název: Společenství vlastníků U milosrdných 850/8, Praha  
IČ: 71213457  
Datová schránka: pxi3kf3  
Sídlo: U milosrdných 850/8, Staré Město, 110 00 Praha 1  
Zastoupené: MUDr. Petrem Dvořákem, předsedou výboru  
Mgr. Jitkou Jílkovou, členem výboru

(dále jen „*Nájemce*“ na straně druhé)

se v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a na základě vzájemného konsenzu dohodly tak, jak stanoví tato

## NÁJEMNÍ SMLOUVA 2024/0316

### I. POSTAVENÍ A PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že:
  - (i) na základě ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající;
  - (ii) Pronajímateli byl vyhláškou č. 55/2000 Sb. hlavního města Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěřen do správy dům č. p. 850, k. ú. Staré Město, U Milosrdných 8, Praha 1 (dále jen „*Dům*“);
  - (iii) v Domě se v 1. nadzemním podlaží nachází jednotka č. 850/1 o výměře 16,6 m<sup>2</sup>, stavebně určená jako byt s WC na chodbě (dále jen „*Předmět nájmu*“). Předmět nájmu je vyznačen v půdorysném plánu Domu, který je *přílohou č. 1* této smlouvy.
  - (iv) je oprávněn přenechat touto smlouvou Předmět nájmu do užívání Nájemci na základě usnesení Rady městské části Praha 1 č. UR24\_0383 ze dne 09.04.2024;
  - (v) je oprávněn uzavřít tuto smlouvu a v uzavření této smlouvy mu nebrání žádný závazek vůči jiné osobě či právo nebo nárok státu, finančního úřadu nebo jiné instituce.
2. Nájemce tímto prohlašuje, že je způsobilý uzavřít tuto smlouvu.

### II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci do užívání Předmět nájmu za účelem - **technická místnost pro SVJ**.
2. Nájemce nemá právo provozovat v Předmětu nájmu jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu.

3. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné, a to ve výši a způsobem stanoveným v článku III. této smlouvy.
4. Nájemce se s Předmětem nájmu seznámil ještě před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že sjednané podmínky v této smlouvě i Předmět nájmu sám odpovídají jeho záměru využití, a proto ho od Pronajímatele nájímá tak, jak stojí a leží ke dni podpisu této smlouvy.

### **III. PLATEBNÍ PODMÍNKY**

#### **A. Nájemné**

1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu činí **2.500,-Kč** (slovy: *dva tisíce pět set korun českých*) bez DPH za kalendářní měsíc.
2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné o prokázanou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu cen tržních služeb - kód 682 „Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí“ dle klasifikace produkce Českého statistického úřadu (CZ-CPA) za předcházející rok. Nebude-li tento index vyhlášen, může Pronajímatel použít jiný obdobný index Českého statistického úřadu, který bude vyjadřovat změnu cenové hladiny v oblasti nájmu vlastních nebo pronajatých nemovitostí.
3. Pronajímatel je povinen doručit Nájemci písemné oznámení o zvýšení nájemného spolu s novým výměrem nájemného vždy nejpozději do 30. června příslušného kalendářního roku, v opačném případě se má za to, že Pronajímatel svého práva na zvýšení nájemného nevyužil. Pronajímatel je oprávněn takto zvýšit nájemné poprvé v kalendářním roce následujícím po kalendářním roce, ve kterém nabyla účinnosti tato smlouva. Nájemné se zvyšuje vždy k 1. lednu roku, v němž se nájemné zvyšuje.
4. Nájemce je povinen doplatit rozdíl mezi výší nájemného po jeho valorizaci a platbami nájemného, které v daném kalendářním roce hradil předtím, než mu Pronajímatel oznámil skutečnou výši nájemného po započítání takové valorizace, a to do 30 dnů od doručení oznámení dle čl. III., část A., odst. 3. této smlouvy.

#### **B. Splatnost a způsob plnění**

1. Nájemné se hradí ode dne převzetí Předmětu nájmu Nájemcem.
2. Nájemné se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, který předchází kalendářnímu měsíci, za který se nájemné platí. První platba nájemného je splatná nejpozději 5 dnů od převzetí Předmětu nájmu do užívání. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou odpovídající peněžní prostředky připsány na bankovní účet Pronajímatele číslo [REDACTED].
3. V případě prodlení Nájemce s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je Nájemce zavázán na základě této smlouvy, je Nájemce vedle úhrady dlužné částky povinen zaplatit Pronajímateli úroky z prodlení v souladu s nařízením vlády č. 351/2013 Sb. Pokud výše úroku z prodlení není určena obecně závazným předpisem, dohodly si smluvní strany úrok odpovídající ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o osm procentních bodů.
4. Nájemce a Pronajímatel se dohodli, že peněžní prostředky zaslané Nájemcem na bankovní účet uvedený v odst. 2. této části smlouvy budou přednostně použity na umoření těch pohledávek, které mají nejstarší datum splatnosti, a to při zachování zásady, že úhrada jistiny má vždy přednost před úhradou úroků z prodlení.

#### **C. Jistota**

1. Pronajímatel tímto potvrzuje, že Nájemce složil dne 17.04.2024 na jeho účet číslo [REDACTED] peněžní prostředky ve výši 7.500 Kč (slovy: *sedm tisíc pět set korun českých*) odpovídající trojnásobku měsíční platby nájemného (dále jen „kauce“).
2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel si kauci po dobu účinnosti této smlouvy ponechá jako

zajištění úhrady pohledávek, které mu mohou vzniknout za Nájemcem na základě této smlouvy, a to výhradně na:

- (i) úhradu dlužného nájemného;
  - (ii) úhradu peněžitých sankcí podle této smlouvy (včetně smluvních pokut);
  - (iii) náhradu škody, za kterou Nájemce podle této smlouvy odpovídá.
3. V případě, že Nájemce bude v prodlení se zaplacením pohledávky zajištěné touto kaucí o více než 15 dnů po dni její splatnosti, je Pronajímatel oprávněn uspokojit tuto svou splatnou pohledávku z této kauce. O této skutečnosti vystaví Pronajímatel Nájemci písemné potvrzení.
  4. Nájemce je povinen doplnit kauci na původní výši, a to do 10 dnů ode dne doručení písemného potvrzení dle odst. 3. této části smlouvy.
  5. Pronajímatel je povinen vrátit kauci, resp. její příslušnou část Nájemci, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy Nájemce po skončení nájmu Předmět nájmu vyklidí a v řádném stavu protokolárně předá Pronajímateli.
  6. Nájemce souhlasí, aby případné úroky, které poplynou Pronajímateli ze složené kauce, sloužily jako paušální úhrada nákladů Pronajímatele s její evidencí a držbou. Pronajímatel se zavazuje, že s kaucí nebude nakládat jinak, než je uvedeno v této smlouvě.

#### **IV. ZMĚNA PŘEDMĚTU NÁJMU**

1. Tímto článkem smluvní strany zcela nahrazují ustanovení § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a zároveň jeho aplikaci zcela vylučují, a to i pro případ, že by některé ustanovení tohoto článku bylo neplatné.
2. Jakékoliv změny Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět jen na základě předchozí písemné dohody s Pronajímatelem, v níž bude zamýšlená stavební změna podrobně vymezena a zároveň v ní bude uveden i způsob vypořádání případného zhodnocení Předmětu nájmu.
3. Nájemce bere na vědomí, že pokud bude žádat Pronajímatele o souhlas se změnou Předmětu nájmu a taková změna se bude týkat společných částí Domu, bude součástí takového souhlasu i vyjádření všech vlastníků jednotek v Domě.
4. Provede-li Nájemce změny Předmětu nájmu bez předchozí písemné dohody s Pronajímatelem, je Nájemce povinen na výzvu Pronajímatele, nejpozději však do skončení nájmu, uvést Předmět nájmu na své náklady do původního stavu. Tím není dotčen nárok Pronajímatele na úhradu vzniklé škody nebo nárok Pronajímatele dát Nájemci výpověď z titulu užívání Předmětu nájmu v rozporu se smlouvou.
5. V případě souhlasu se změnami Předmětu nájmu může Nájemce požadovat úhradu nákladů jen v případě, že se k tomu Pronajímatel zavázal v písemné dohodě.

#### **V. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

##### **A. Odevzdání Předmětu nájmu do užívání**

1. Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu Nájemci nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů ode dne podpisu této smlouvy a Nájemce je povinen Předmět nájmu na písemnou výzvu Pronajímatele do 14 (čtrnácti) dnů převzít. Pronajímatel je povinen určit v rámci výše uvedené lhůty den a čas předání a převzetí Předmětu nájmu a Nájemce o tomto termínu písemně informovat. O předání a převzetí Předmětu nájmu sepíše smluvní strany předávací protokol, který musí obsahovat zejména popis stavu Předmětu nájmu, stav příslušných měřidel energií a spotřeby vody, seznam vybavení a zařízení Předmětu nájmu, které je majetkem Pronajímatele, případně další důležité skutečnosti, to vše ve stavu ke dni podpisu předávacího protokolu oběma smluvními stranami. Stav Předmětu nájmu bude zachycen také video nebo fotodokumentací. Smluvní strana, která bude v prodlení se splněním povinnosti dle tohoto článku, je povinna druhé smluvní straně uhradit smluvní pokutu ve výši 1/30 nájemného sjednaného v této smlouvě, a to za každý i započatý den prodlení.

## **B. Užívání Předmětu nájmu**

1. Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu v technickém a funkčním stavu, který minimálně odpovídá stavu, v jakém tento Předmět nájmu převzal. V případě potřeb oprav Předmětu nájmu, jeho příslušenství nebo jeho vybavení, je Nájemce povinen svým nákladem provádět takové opravy, které určuje *příloha č. 2* této smlouvy. V případě, že bude třeba oprav, které obstarává Pronajímatel, musí jej Nájemce o potřebě těchto oprav neprodleně písemně informovat a umožnit mu takové opravy provést. V opačném případě, je Nájemce odpovědný za škody způsobené tím, že taková oprava nemohla být provedena.
2. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.
3. V období posledních 3 měsíců trvání nájemního vztahu, příp. běží-li výpovědní doba, je Nájemce povinen umožnit prohlídku Předmětu nájmu případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti Pronajímatele nebo jeho zástupce. Pronajímatel a tito zájemci však těmito prohlídkami nesmí omezit nebo nikterak ohrozit činnost Nájemce v Předmětu nájmu.
4. Do 30 dní od podpisu této smlouvy se Nájemce zavazuje uzavřít na své náklady a svým jménem přiměřené pojištění pokrývající případnou Nájemcovu odpovědnost za poškození či zničení Předmětu nájmu. Pronajímatel za škody na vnitřním zařízení a součástech Předmětu nájmu, jakož i na vybavení Nájemce v Předmětu nájmu, neodpovídá.
5. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na Předmětu nájmu v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jednáním třetích osob přítomných v Předmětu nájmu v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená na Předmět nájmu Nájemcem či třetími osobami přítomnými v Předmětu nájmu se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady.
6. Nájemce je povinen neznečišťovat Dům a jeho okolí a neskladovat v Domě a jeho okolí, mimo obvyklá místa k tomu určená (např. kontejnery na odpad v Domě), žádné předměty.
7. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy, které se vztahují na užívání Předmětu nájmu. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na třetí osoby, kterým Nájemce umožní přístup do Předmětu nájmu.
8. Nájemce je povinen při provozování své činnosti v Předmětu nájmu dodržovat mimo jiné veškeré povinnosti stanovené původcům odpadů platnou právní úpravou v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s odpady.

## **C. Kontrola a sankce**

1. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu Předmětu nájmu, a to po předchozím oznámení Nájemci a za jeho přítomnosti. Nájemce je povinen Pronajímateli kontrolu umožnit.
2. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci za každé jednotlivé porušení některé z povinností uvedených v části B. tohoto článku smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (*slovy: pět tisíc korun českých*).

## **VI. DOBA TRVÁNÍ A MOŽNOSTI UKONČENÍ SMLOUVY**

### **A. Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na **dobu neurčitou**.
2. Tato smlouva může být ukončena pouze:
  - (i) na základě písemné dohody obou smluvních stran;
  - (ii) výpovědí některé smluvní strany; nebo
  - (iii) odstoupením jedné ze smluvních stran pro některý z důvodů uvedených výhradně v této smlouvě.

## **B. Výpověď**

Smluvní strany mohou tuto smlouvu ukončit výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba se pro tento účel sjednává na 3 měsíce s tím, že začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po dni, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

## **C. Odstoupení**

1. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit pouze v případě, že
  - (i) nedojde ve stanoveném termínu k fyzickému převzetí Předmětu nájmu ze strany Nájemce;
  - (ii) Nájemce provede v Předmětu nájmu stavební změny v rozporu s článkem IV. této smlouvy;
  - (iii) Nájemce odvolá zmocnění dle čl. VI. část D. odst. 2. této smlouvy.
2. Účinky odstoupení dle této části smlouvy nastávají dnem doručení písemného a odůvodněného oznámení o odstoupení od smlouvy Nájemci.

## **D. Vyklizení a předání Předmětu nájmu**

1. Ke dni skončení nájmu Předmětu nájmu je Nájemce povinen předat vyklizený Předmět nájmu Pronajímateli v řádném stavu pouze s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.
2. Pokud Nájemce po skončení nájemního vztahu řádně nepředá vyklizený Předmět nájmu Pronajímateli do 10 dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění Nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení Předmětu nájmu svépomocí, a to na náklady Nájemce. V takovém případě tedy Pronajímatel nejprve Nájemce písemně vyzve k vyklizení Předmětu nájmu v náhradním termínu (přičemž tento náhradní termín bude stanoven nejméně 5 dnů po dni, kdy byla výzva k vyklizení předána k poštovní přepravě za účelem jejího doručení Nájemci). Pokud Nájemce ani v tomto náhradním termínu Předmět nájmu sám nevyklidí a řádně Pronajímateli nepředá, je Pronajímatel Nájemcem zmocněn Předmět nájmu sám vyklidit a movité věci Nájemce umístit po dobu minimálně 30 dnů v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady Nájemce. S tímto výše uvedeným postupem Nájemce výslovně souhlasí a Pronajímatele za těchto okolností k vyklizení zmocňuje, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Výpověď tohoto zmocnění je důvodem pro okamžité odstoupení Pronajímatele od této smlouvy. Pronajímatel je povinen Nájemci oznámit, kde byly jeho věci uskladněny a určit vhodnou lhůtu pro jejich vyzvednutí.
3. V případě, že si Nájemce uskladněné věci nevyzvedne v určené lhůtě, je Pronajímatel bez dalšího oprávněn tyto věci vhodným způsobem prodat.
4. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a řádným předáním Předmětu nájmu Pronajímateli uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (*slovy: pět tisíc korun českých*) za každý byt i započatý den prodlení s vyklizením a předáním Předmětu nájmu Pronajímateli. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody nebo vydání náhrady bezdůvodného obohacení.

## **VII. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Osobou pověřenou k provádění kontrol plnění jednotlivých ustanovení smlouvy ze strany Pronajímatele je pracovník odboru technické a majetkové správy Úřadu městské části Praha 1, [REDACTED]
2. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této smlouvy platí následující ujednání: smluvní strany si budou doručovat písemnosti na jejich adresu datové schránky ve smyslu zákona č. 300/2008 Sb.

3. Pokud je v této smlouvě dohodnuto, že některá povinnost nebo uplatnění práva vyžaduje písemnou formu, je taková forma dodržena i v případě, že bude provedena elektronicky a bude možné její doručení prokázat.
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené městskou částí Praha 1, která může být veřejně přístupná, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu.
5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné, neúčinné anebo 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, a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.
6. Součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:  
*Příloha č. 1: Půdorysný plán Předmětu nájmu*  
*Příloha č. 2: Údržba a opravy Předmětu nájmu*  
*Příloha č. 3: Potvrzení o uveřejnění v registru smluv – volná příloha*
7. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, provede Pronajímatel.
8. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem této smlouvy oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž jeden stejnopis obdrží Nájemce a jeden Pronajímatel.
10. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že byla sepsána na základě jejich svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že proti ní nemají námitek, což stvrzují níže svými vlastnoručními podpisy.

### Osvědčující doložka

Tímto se osvědčuje v souladu s ustanovením § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, že záměr pronajmout Předmět nájmu specifikovaný v čl. I. odst. 1. bod iii této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městské části Praha 1 od 29.02.2024 do 15. 03. 2024. Rovněž se osvědčuje, že návrh na uzavření této nájemní smlouvy byl projednán a schválen Radou městské části Praha 1 dne 09. 04. 2024, usnesením č. UR24\_0383.

V Praze dne: 10 -05- 2024

[Redacted signature]

Městská část Praha 1

Mgr. Terezie Radoměřská, starostka

*Pronajímatel*

[Redacted signature]

V Praze dne: 16.5. 2024

[Redacted signature]

Společenství vlastníků U Milosrdných 850/8,  
Praha [Redacted]

MUDr. Petr Dvořák, předseda výboru

*Nájemce*

[Redacted signature]

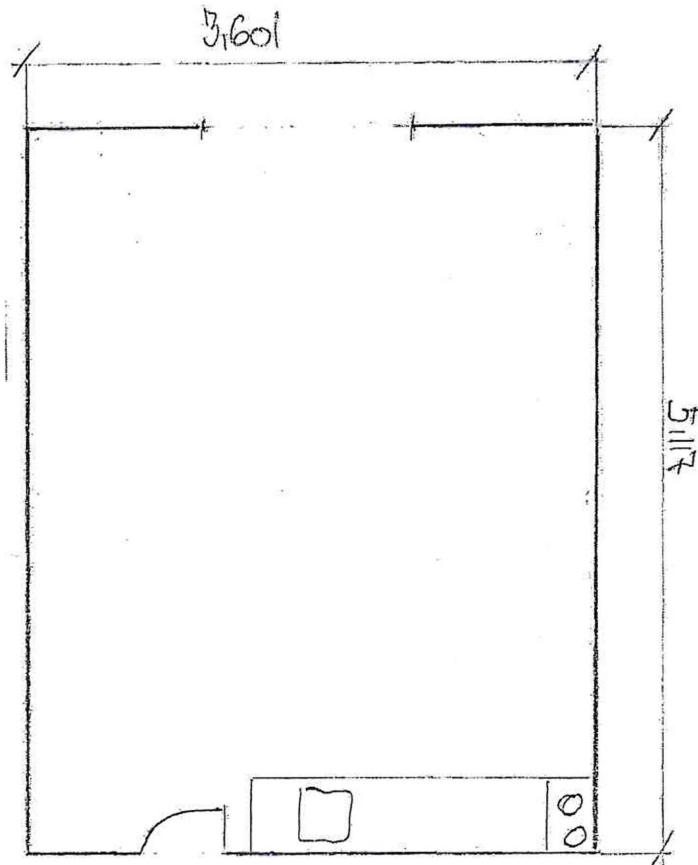
Společenství vlastníků U Milosrdných 850/8,  
Praha

Mgr. Jitka Jílková, člen výboru

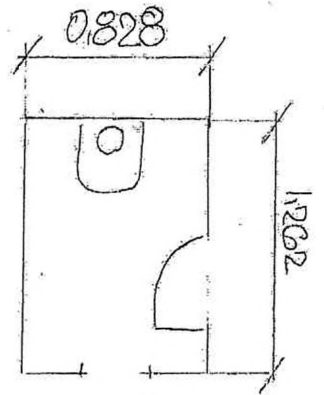
*Nájemce*

Ing. HEKL MIROSLAV, B3 z. 1, U MILOBRDUYCH 850/B

POKOS



WC MIMO BYT



## PROVÁDĚNÍ A ÚHRADA ÚDRŽBY A OPRAV

- Nájemce nese veškeré náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu.
- **Běžnou údržbou** Nebytového prostoru se rozumí zejména malování Nebytového prostoru, včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah a obkladů stěn, údržba a čištění zařizovacích předmětů, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a obnova vnitřních nátěrů.
- Podle věcného vymezení se za **drobné opravy** považují:
  - opravy nášlapných vrstev podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;
  - opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
  - výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů včetně elektrických zámků;
  - výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Nebytový prostor;
  - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuků;
  - opravy měřičů tepla a teplé vody.Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, vaříčů, kuchyňských linek, vestavěných skříní apod. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy uzavíracích a regulačních armatur. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí výše uvedených stavebních dílů, zařizovacích předmětů a technických zařízení.

## POVINNOSTI NÁJEMCŮ NEBYTOVÝCH PROSTOR

- Opravy a údržba Nebytového prostoru musí být provedena tak, aby nezasáhla rušivě tvarem, barvou či jinými prvky do vnějšího vzhledu Domu a byl tak zachován jednotný pohled do fasády domů.