

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění  
(dále jen jako „občanský zákoník“)

## **Městská část Praha – Dolní Počernice**

zastoupená starostou p. Zbyňkem Richterem

se sídlem: Stará obec 10, 190 112 Praha – Dolní Počernice

IČO: 00240150

bankovní spojení: ČS a.s. Praha, číslo účtu 9021-2000712349/0800

(dále jen jako „**Pronajímatel**“)

a

## **Dům dětí a mládeže Praha 10 – Dům UM**

zastoupený ředitelem p. Romanem Urbancem

se sídlem: Pod Strašnickou vinicí 23, 100 00 Praha 10

IČ: 45241945

(dále jen jako „**Nájemce**“)

(společně Nájemce a Pronajímatel dále jen jako „**Smluvní strany**“)

uzavírají na základě usnesení RMČ Praha – Dolní Počernice č. 57.15 ze dne 23. 4. 2024

**tuto nájemní smlouvu**

(dále jen jako „Smlouva“).

*Smluvní strany, vědomy si svých závazků v této Smlouvě obsažených a s vůlí zřídit mezi sebou závazky v této Smlouvě uvedené a řídit se obsahem této Smlouvy, dohodly se na následujícím znění Smlouvy.*

## **I. Základní ustanovení**

1. Nájemce prohlašuje, že splňuje veškeré podmínky a požadavky v této Smlouvě stanovené a je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky z ní plynoucí.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je městskou částí hlavního města Prahy, je oprávněn činit právní jednání, které jsou předmětem této Smlouvy a řádně plnit závazky z ní plynoucí.
3. Pronajímatel vykonává svěřenou správu nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy, a to: pozemku parc. č. 385, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba domu čp. 26, o výměře 404 m<sup>2</sup>, a přílehlého pozemku 386, zahrada, o výměře 2074 m<sup>2</sup>, zapsaných na LV 868 pro k. ú. Dolní Počernice u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha a prohlašuje, že v době uzavření smlouvy je tento právní stav nezměněn.

## **II. Předmět Smlouvy**

1. Předmětem nájmu je zrekonstruované čp. 26, tj. objekt Volnočasového centra pro mládež, a to včetně terasy, dále část přílehlého pozemku parc. č. 386 o a část přílehlého pozemku parc. č. 385, jak je vyznačeno na plánu tvořícím přílohu č. 1 této Smlouvy, a majetek, který se nachází v budově čp. 26 a jeho soupis je uveden v příloze č. 2 této Smlouvy.
2. Specifikace pronajímaných prostor:

- 1. NP (2 místnosti, hala s přípravou na kuchyň a vstupem na terasu, sklad, 1x sociální zařízení)

- 2. NP (2 místnosti, kancelář, chodba, 1x sociální zařízení, technická místnost)
  - schodiště
  - terasa
3. Součástí pronajímaných prostor je i nově založená zahrada, na které jsou vysázeny ozdobné keře a stromky, v prostoru pod terasou je založen trávnik. Další součástí pronajímaných prostor je zahradní domek určený ke skladování vybavení a bude umístěn mimo vymezený prostor na parc. č. 386. Nájemce se zavazuje k celoroční údržbě zahrady.
  4. Nájemce je oprávněn používat předmět nájmu pouze ke smluvně určeným účelům, tj. k provozování pracoviště Domu dětí a mládeže – Dům UM, tedy pořádání kulturních, společenských, občerstvovacích, vzdělávacích a sportovních akcí, jako jsou zejména:
    - zájmové útvary pro děti, mládež, rodiny s dětmi
    - volný klub pro děti a mládež
    - příměstské tábory
    - centrum pro předškolní děti
  5. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci nerušené užívání pronajímaných prostor a zavazuje se poskytnout Nájemci veškerou potřebnou součinnost k ochraně Nájemce před zásahem třetích osob do výkonu nájmu.
  6. Nájemce se zavazuje za užívání pronajímaných nebytových prostor platit Pronajímateli sjednané nájemné.
  7. Nájemce není oprávněn dát pronajímané nebytové prostory do podnájmu třetí osobě (zřídit jí užívací právo) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
  8. Smluvní strany prohlašují, že stav pronajímaných nebytových prostor je jim znám a že pronajímané nebytové prostory jsou předávány a přejímány ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu. Pokud by na pronajímaných nebytových prostorách byla vada, má se za to, že je Nájemci známa a nebrání užívání pronajímaných nebytových prostor.

### **III. Doba trvání Smlouvy**

1. Smluvní strany sjednávají nájem na dobu neurčitou, ode dne 1. 5. 2024.

### **IV. Předání pronajímaných prostor**

1. Pronajímatel protokolárně předá Nájemci pronajímané nebytové prostory ke dni 1. 5. 2024 za účelem přípravy pronajatých prostor ke sjednané činnosti. K 1. 6. 2024 je Nájemce oprávněn zahájit činnost v pronajatých prostorách.
2. O předání a převzetí pronajímaných nemovitostí bude mezi Smluvními stranami sepsán předávací protokol s popisem stavu pronajímaných nebytových prostor.
3. V případě ukončení nájemního vztahu dle této Smlouvy je Nájemce povinen do jednoho měsíce pronajímané nebytové prostory vyklidit a předat je zpět Pronajímateli ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení a odstranit změny, které provedl na pronajímaných nebytových prostorách bez souhlasu Pronajímatele, ledaže Pronajímatel písemně prohlásí, že na odstranění provedených změn netrvá. Škody způsobené Nájemcem na pronajímaných nebytových prostorech a na zařízení a vybavení pronajímaných nebytových prostor je Nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději ke dni předání pronajímaných nebytových prostor Pronajímateli.
4. Pro případ, že Nájemce nevyklidí pronajímané nebytové prostory do jednoho měsíce po skončení nájemního vztahu, se Smluvní strany dohodly, že Nájemce uhradí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč (slovy: Jeden tisíc korun českých) za každý i započatý den prodlení s vyklizením pronajímaných nebytových prostor.

## V. PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Cena za pronájem nebytových prostor je stanovena na částku 220 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Cena za pronájem nebytových prostor činí celkem: 74 360 Kč/rok.
2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné bankovním převodem na účet Pronajímatele č. ú. 9021-2000712349/0800.
3. Nájemné se platí čtvrtletně a je splatné vždy k 15. dni prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které má být nájemné hrazeno, tzn. v následujících termínech: k 15. 1., 15. 4., 15. 7., 15. 10. příslušného kalendářního roku. Dnem úhrady plateb dle této Smlouvy je vždy den připsání částky na bankovní účet Pronajímatele.
4. Nájemce se zavazuje, že veškerá plnění spojená s užíváním pronajímaných nebytových prostor, tj. odběr elektrické energie, odběr plynu, vodné a stočné a další služby (odvoz odpadků, úklid apod.) bude hradit přímo těmto dodavatelům na základě smluv, které s nimi uzavře. Za tímto účelem byly nájemci předány platné smlouvy, které má pronajímatel uzavřen s těmito dodavateli.
5. Veškeré revize, které je nutno provádět v pravidelných termínech za účelem zabezpečení řádného chodu Zařízení, zajišťuje nájemce na své náklady.
6. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že Pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2025, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je Pronajímatel povinen Nájemci písemně oznámit. Pro vyloučení pochybností Strany prohlašují, že bude-li průměrný meziroční index nižší než 100% referenční hodnoty, nájemné se nesnižuje.
7. V případě, že bude Nájemce v prodlení s placením nájemného či jeho části, má Pronajímatel nárok na úrok z prodlení z dlužného nájemného ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

## VI. Práva a povinnosti

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat pronajímané nebytové prostory Nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této Smlouvy a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním pronajímaných nebytových prostor po dobu trvání této Smlouvy.
2. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody na majetku Nájemce a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Nájemce se zavazuje zajistit si na vlastní náklady pojištění souboru zařízení.
3. Pronajímatel je oprávněn ve vhodnou denní dobu a po předchozím oznámení pronajímané nebytové prostory prohlédnout, aby zjistil, jak Nájemce tyto udržuje, užívá, jakož i jejich technický stav a stav jejich vybavení. Nájemce je povinen tuto prohlídku pronajímateli či jím pověřené osobě umožnit. Pronajímatel je oprávněn pronajímané nebytové prostory prohlédnout bez předcházejícího oznámení, jsou-li pro to dány opodstatněné důvody, zejména tehdy, porušuje-li Nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem.
4. V případě havárie či neodkladné potřeby provedení oprav v pronajímaných nebytových prostorách je Nájemce povinen bezodkladně umožnit Pronajímateli či jím pověřené osobě vstup do pronajímaných nebytových prostor.
5. Pronajímatel je povinen provádět opravy pronajímaných nebytových prostor nad rámec povinností Nájemce stanovených v této Smlouvě.
6. Nájemce se zavazuje platit řádně a včas nájemné, pečovat o pronajímané nebytové prostory, dbát o jejich vzhled, chránit je před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu Pronajímatele na závady a potřebu podstatných oprav, jakož i hrozící škodu, v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne a dále je užívat pouze k účelu dohodnutému v této Smlouvě,

udržovat pronajímané nebytové prostory čisté a uklizené, odstranit veškeré vady a poškození, které způsobil v pronajímaných nebytových prostorách sám nebo třetí osoby, kterým Nájemce umožnil do pronajímaných prostor přístup, dodržovat veškerá protipožární, bezpečnostní, hygienické a ekologické obecně závazné předpisy

7. Pokud Nájemce některou povinnost nesplní, bude Pronajímatel oprávněn splnit povinnosti Nájemce sám, a to na náklady Nájemce. Veškeré takové náklady budou Pronajímateli uhrazeny okamžitě, jakmile o to požádá. Nájemce se dále zavazuje, že nepoškodí žádnou část budovy anebo prostor ani jejich zařízení. V případě porušení tohoto ustanovení Nájemce napraví takovou škodu na své náklady. Pokud Nájemce výše uvedenou povinnost nesplní, bude Pronajímatel oprávněn splnit povinnosti Nájemce sám, a to na náklady Nájemce. Veškeré takové náklady budou Pronajímateli uhrazeny neprodleně, jakmile o to Pronajímatel požádá.
8. Provede-li nájemce případné investice se souhlasem pronajímatele do předmětu nájmu, pak tyto investice je povinen uhradit ze svých finančních prostředků. Nájemce je povinen vždy vyžádat předchozí souhlas pronajímatele před zahájením takových úprav, které lze hodnotit jako stavební úpravy a dojde tím ke změně stavu předmětu nájmu. Nájemce bere na vědomí, že veškeré takto učiněné investice nemůže na pronajímateli požadovat a pronajímatel není povinen tyto investice vypořádat, dojde-li k ukončení sjednané doby nájmu z příčin, které pronajímatel nezavinil.
9. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli veškeré škody způsobené vlastní činností, čímž se rozumí i škody způsobené zaměstnancem Nájemce nebo třetími osobami nacházejícími se v/na Předmětu nájmu v souvislosti s činností Nájemce nebo s jeho souhlasem, nebo třetími osobami, kterým umožnil k/do Předmětu nájmu přístup.

#### **VII. Skončení nájmu**

1. Nájemní poměr skončí výpovědí jedné ze smluvních stran, a to i bez udání důvodu, nebo dohodou obou smluvních stran.
2. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců.
3. Výpověď bude druhé Smluvní straně předána osobně proti potvrzení o převzetí nebo doručena poštou či do datové schránky. Výpověď počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. V případě ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu a předat jej vyklizený pronajímateli s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
5. Pro případ, že předmět nájmu nebude vyklizen nejpozději do jednoho měsíce po skončení nájemního vztahu, sjednává se pro tento případ smluvní pokuta ve výši 1 000 Kč za každý den prodlení do dne vyklizení předmětu nájmu.

#### **VIII. Součinnost a vzájemná komunikace**

1. Smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat a poskytovat si veškeré informace potřebné pro řádné plnění svých závazků. Smluvní strany jsou povinny informovat druhou Smluvní stranu o veškerých skutečnostech, které jsou nebo mohou být důležité pro řádné plnění této Smlouvy.
2. Smluvní strany jsou povinny plnit své závazky vyplývající z této Smlouvy tak, aby nedocházelo k prodlení s plněním jednotlivých termínů a s prodlením splatnosti jednotlivých peněžních závazků.
3. Všechna oznámení mezi Smluvními stranami, která se vztahují k této Smlouvě, nebo která mají být učiněna na základě této Smlouvy, musí být učiněna v písemné podobě a druhé Smluvní straně doručena buď osobně nebo doporučeným dopisem či jinou formou registrovaného poštovního styku na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, není-li stanoveno nebo mezi Smluvními stranami dohodnuto jinak.

4. Oznámení se považují obecně za doručená tři (3) dny po jejich prokazatelném odeslání. V případě nepřevzetí doporučené zásilky se má za to, že doporučená zásilka byla druhé straně doručena 3. dnem uložení zásilky u poskytovatele poštovních služeb.
5. Smluvní strany se zavazují, že v případě změny své adresy budou o této změně druhou smluvní stranu informovat nejpozději do tří (3) dnů.

#### **IX. Další ujednání**

1. V souvislosti s nájmem Volnočasového centra pro děti a mládež podle této Smlouvy se nájemce zavazuje:
  - obhospodařovat zabezpečovací techniku (EZS), požární techniku (EPS), ruční hasicí přístroje
  - zajistit provoz zařízení na vytápění objektu v souladu s platnými nařízeními
  - provádět běžnou údržbu objektu
  - zabezpečit pravidelný úklid objektu vč. vybavení a vstupů do budovy
  - provádět doplňování hygienických potřeb
  - řádně užívat spotřebiče
  - bez odkladu hlásit ÚMČ Praha – Dolní Počernice jakožto zástupci majitele objektu závady vážnějšího charakteru, kontaktní osobou je: Mgr. Edita Hejdomá, tajemnice ÚMČ.
  - zajistit odvoz komunálního odpadu
  - provádět na své náklady předepsané revize, servisní a provozní prohlídky technologií, které jsou součástí objektu dle příslušných právních předpisů
  - zajišťovat plnění úkolů na úseku PO a BOZP vlastními silami a vlastními prostředky
2. Nájemce se zavazuje poskytnout předmět nájmu v souladu s časovým harmonogramem a po předchozím souhlasu k pořádání kulturních, společenských, vzdělávacích a sportovních akcí příspěvkovým organizacím MČ Praha – Dolní Počernice a MČ Praha – Dolní Počernice za paušální částku 500 Kč/akce.
3. MČ Praha Dolní Počernice má nemovitý majetek, tedy i objekt čp. 26, sloužící jako Volnočasové centrum pro mládež, pojištěn u Kooperativy pojišťovny, a.s., Vienna Insurance Group, č. pojistné smlouvy: 8203598447. Pojistné hradí pronajímatel.
4. Nájemce se zavazuje být pojištěn ze své činnosti.

#### **X. Doložka platnosti právního jednání dle zákona o hl. m. Praze**

Budoucí pronajímatel prohlašuje, že na jeho straně byly splněny všechny podmínky pro sjednání nájemní smlouvy k předmětným prostorům a že uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou Městské části Praha – Dolní Počernice č. 57.15 dne 23. 4. 2024. Toto prohlášení se činí podle ustanovení § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek tohoto zákona.

#### **XI. Závěrečná ustanovení**

1. Otázky v této Smlouvě neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen s právem a povinností pronajímatele svobodně vyhledávat, přijímat, poskytovat a rozšiřovat informace dostupné mu z jeho úřední činnosti ve smyslu ustanovení čl. 17 Listiny základních práv a svobod. Nájemce bere na vědomí úmysl a cíl Pronajímatele vytvářet transparentní majetkoprávní poměry a poskytovat otevřené informace o jeho nakládání s majetkem směrem k veřejnosti.
3. Nájemce tímto uděluje pronajímateli souhlas se zpracováním osobních údajů v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.



4. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich úplné a výlučné vzájemné ujednání týkající se daného předmětu této Smlouvy. Smlouva může být měněna výhradně formou vzestupně číslovaných písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami na jedné listině. Za písemnou formu nebude považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv a tedy platí, že Smluvní strany nechtějí být vázány, pokud nebude dodržena písemná forma změny této Smlouvy.
5. Pokud by mělo být některé ustanovení této Smlouvy neplatné nebo se neplatným stát, pak tato skutečnost neovlivňuje platnost Smlouvy jako celku. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit neplatné či neproveditelné ustanovení ustanovením platným nebo proveditelným, které bude odpovídat duchu a účelu nahrazeného ustanovení tak dalece, jak je to možné. Totéž platí v případě, že v budoucnu bude nutné upravit některou otázku, kterou Smlouva v dosavadní podobě neřeší.
6. Smluvní strany se dále dohodly, že pro účely veškerých právních vztahů vyplývajících z této Smlouvy platí: ve smyslu § 1765 občanského zákoníku Smluvní strany přebírají nebezpečí změny okolností; nepoužije se ustanovení § 2051 občanského zákoníku a ustanovení § 2315 občanského zákoníku.
7. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech s platností originálu, z nichž po dvou (2) obdrží každá ze Smluvních stran.
8. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu Smluvních stran.
9. Smluvní strany shodně prohlašují, že si Smlouvu pečlivě přečetly, porozuměly jejímu obsahu a s jejím obsahem souhlasí. Dále Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je vyjádřením jejich svobodné vůle a že nebyla sepsána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz toho Smluvní strany připojují své podpisy.

Přílohy:

- příloha č. 1
- příloha č. 2

V Praze dne 29.4.2024

V Praze dne 2.5.2024

Pronajímatel



Zbyněk Richter  
starosta MČ Praha – Dolní Počernice



Nájemce



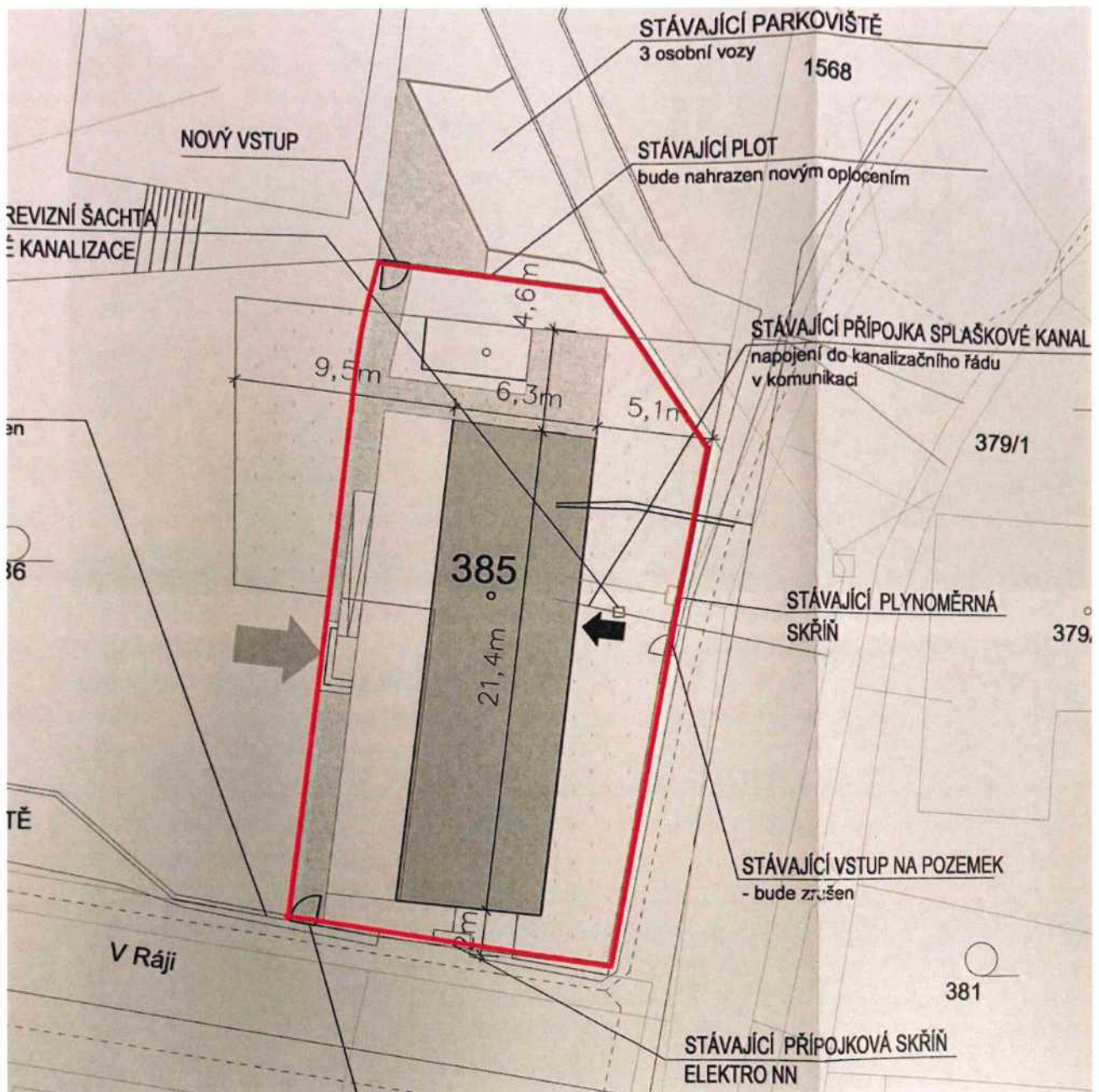
Roman Urbanec  
ředitel Domu dětí a mládeže Praha 10 – Dům UM



Příloha č. 1

**Označení předmětu nájmu dle ohraničení červeně:**

- čp. 26 na parcele parc. č. 385 o výměře 134,8 m<sup>2</sup>, celkem 1NP a 2NP 269,6 m<sup>2</sup>
- terasa na parcelách parc. č. 385 a parc. č. 386 o výměře 68,4 m<sup>2</sup>
- část pozemků parc. č. 385 a parc. č. 386 přiléhajících k čp. 26, jak je vyznačeno na obr. níže, o výměře cca 257 m<sup>2</sup>









Příloha č. 2

Majetek a vybavení v pronajímaných prostorách:

- plynový kotel (technická místnost v 2NP)
- zabezpečovací zařízení s ústřednou EZS v technické místnosti v 2NP)
- datové rozvody a rozvaděč umístěný v technické místnosti v 2NP
- zařizovací předměty (1NP: 2x umývadlo, 2x WC, 1x výlevka, 1x sprcha; 2NP: 1x umývadlo, 1x WC, 1x výlevka)
- topné žebříky umístěné v hygienických zařízeních
- osvětlení
- hasicí přístroj 3x

**DOLOŽKA**  
Potvrzujeme ve smyslu § 43 z.č. 131/2000 Sb.,  
že byly splněny podmínky pro platnost  
tohoto právního úkonu.  
Pověření členové  
zastupitelstva MC Praha - Dolní Počernice

V Praze dne .....