



MHMPXP8CXOMJ

Stejnopis

1

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. NAN/54/09/013420/2018

evidenční číslo OCP MHMP 35/2018

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

- 1. Hlavní město Praha**, se sídlem Mariánské nám. 2, 110 01 Praha 1
zastoupené RNDr. Štěpánem Kyjovským, ředitelem odboru ochrany prostředí MHMP
IČO: 00064581
DIČ: CZ00064581
bankovní spojení: [REDACTED]
(dále jen „*pronajímatel*“)

a

- 2. Berecová Barbora**
nar [REDACTED]
trvalé bydliště: [REDACTED]
(dále jen „*nájemce*“)

I.

Předmět nájmu

- Pronajímatel je vlastníkem objektu č.p. 11 v Královské oboře, bývalé myslivny (dále jen „objekt“). Objekt stojí na pozemku parc.č. 1769 v k.ú. Bubeneč (dále jen „pozemek“), obec Praha, vše zapsáno na LV č. 759 pro Katastrální úřad pro hl. město Praha, katastrální pracoviště Praha.
- Pronajímatel přenechává nájemci část objektu – podkroví - uvedeného v článku I. odst. 1. této smlouvy, o celkové výměře 76,1 m² (dále „předmět nájmu“). Předmět nájmu je vyznačen na plánu, který je přílohou č. 1 smlouvy a její nedílnou součástí.
- Pronajímatel upozorňuje nájemce, že nemovitost je nemovitou kulturní památkou ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Jakýkoliv zásah v předmětu nájmu nebo na něm, je možný pouze s písemným souhlasem pronajímatele a na základě předem vydaného závazného stanoviska příslušného orgánu státní památkové péče.

II.

Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2. za účelem užívání ateliéru k soukromým nekomerčním účelům a též za účelem poskytnutí nepřetržitého zajištění fungování technického zázemí pro Královskou oboru Stromovka.

III.
Doba nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu na dobu neurčitou, a to ode dne 1. 4. 2018.

IV.
Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2. za dohodnuté nájemné, které činí ročně celkem **30.440,- Kč/rok** (slovy třicetisíc-čtyřistačtyřicet korun českých), tj. dle dohodnuté sazby 400,- Kč/m²/rok.
2. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli úhradu nájemného vždy jednorázovým bezhotovostním převodem se splatností do dne 30. června kalendářního roku, za který se nájemné platí na bankovní účet pronajímatele u [REDAKCE]
[REDAKCE] Dnem zaplacení se rozumí den připsání částky na účet pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje uhradit za faktické užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. odst. 2 této smlouvy v období od 1.1.2018 do 31.3.2018 nájemné ve výši **7.505,- Kč** (slovy: sedmtisícpětsetpět korun českých), dle dohodnuté sazby 400 Kč/m²/rok . Úhrada za faktické užívání předmětu nájmu bude provedena společně s úhradou nájemného dle odst. 1. tohoto článku; celková částka za kalendářní rok 2018 bude činit **30.440,- Kč** (slovy: třicetisíc-čtyřistačtyřicet korun českých).
4. Datum 30. června je datum uskutečnění plnění. Toto plnění je osvobozeno od DPH podle ustanovení § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
5. Pronajímatel je oprávněn upravit výši sjednaného nájemného z důvodu inflace za podmínek dále uvedených:
 - a) Inflaci se rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok přecházející vyjádřená v procentech.
 - b) Vždy 1. ledna kalendářního roku dále do budoucna je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné z důvodů inflace, a to o tolik procent, kolik procent činila inflace v roce předcházejícím.
 - c) Nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané nájemné.
 - d) Zvýšil-li pronajímatel nájemné z důvodů inflace a nájemci již splatné nájemné podléhající tomuto zvýšení zaplatili, pak jsou nájemci povinni doplatek k již zaplacenému nájemnému pronajímateli zaplatit v termínu nejbliže splatného nájemného, pokud se strany nedohodnou jinak.
 - e) Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemcům písemně oznámit do 31. května příslušného roku, a to zasláním návrhu písemného dodatku k této smlouvě.
6. Nájemce se za účelem zvýšení nájemného zavazuje s pronajímatelem vždy uzavřít dodatek k této smlouvě. V případě, že do 3 měsíců od předložení návrhu písemného dodatku nedojde k jeho uzavření, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět podle čl. VII. odst. 3 této smlouvy.

V.

Úhrada za služby spojené s nájmem

Nájemce se zavazuje hradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (zejména: vodné, stočné, elektrická energie, plyn-vytápění, odvoz odpadků apod.), a to přímo dodavatelům těchto služeb, v případě podružných měření bude doložena smlouva s hlavním odběratelem a vyúčtování provede nájemce s hlavním odběratelem – Lesy hl.m.Prahy.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce přejímá předmět nájmu a je si vědom stavu, v jakém se nachází ke dni jeho předání pronajímatelem. O předání předmětu nájmu bude sepsán zápis za účasti obou smluvních stran a o celkovém stavu předmětu nájmu bude pořízena dokumentace (předávací protokol). Odpovědnou osobou za pronajímatele je Ing. Zuzana Hraničková – tel. [REDACTED], e-mail [REDACTED], specialistka investic městské zeleně odboru ochrany prostředí MHMP (dále jen „OCP“).
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu jen ke sjednanému účelu dle článku II. této smlouvy. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele změnit sjednaný účel užívání ani zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že nebude požadovat na pronajímateli úhradu nákladů, které vložil do předmětu nájmu. Nájemci nevzniká vůči pronajímateli žádný nárok na úhradu výše uvedených nákladů, a to ani při předčasném ukončení nájmu.
4. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užití v souladu s účelem této smlouvy tak, jak je specifikován v článku II. této smlouvy.
5. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele podmíněného závazným stanoviskem příslušných orgánů státní památkové péče ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, a následného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu nesmí nájemce na předmětu nájmu provádět změny, stavební úpravy nebo opravy přesahující rámec běžné údržby (objekt je zapsán jako jmenovitá památka – reg.č. 1-1560/2), především pokud se odchylují od stavu, v němž byl nájemci předmět nájmu předán. Takové činnosti na předmětu nájmu by nájemce provedl na svůj náklad.
6. Nájemce se zavazuje:
 - a) udržovat předmět nájmu a jeho bezprostřední okolí v čistotě a pořádku, případné znečištění je nájemce povinen bez průtahů na své náklady odstranit;
 - b) umožnit oprávněným zástupcům pronajímatele vstup na předmět nájmu za účelem provedení kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu v souladu s účelem nájmu;
 - c) pronajímatel, resp. správce je oprávněn vstoupit na předmět nájmu i za nepřítomnosti nájemce, a to v případě nezbytné nutnosti (např. havárie, požár na předmětu nájmu apod.);
 - d) zajistit pravidelné zákonem a vyhláškami požadované revize (elektro, plyn, hasicí přístroje atd.);
 - e) provádět na vlastní náklady na předmětu nájmu běžnou údržbu v ceně do 5.000,- Kč za jeden případ (slovy pět tisíc korun českých); běžnou údržbou se rozumí provádění

činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu, tzn. zejména úklid (čištění), malování vnitřních stěn, natírání vnitřních oken, dveří atd., revize (elektro, atd.), dále drobné opravy (zámečnické, sklenářské, truhlářské a elektroinstalace). Jelikož se jedná o kulturní památku, tak je tato památkově chráněná jako celek, tzn., že činnosti uvedené v tomto bodě nelze provádět bez závazného stanoviska orgánu památkové péče;

- f) nemontovat do objektu žádné další prvky (kotvení do zdí, podlah, stropu, dveří);
- g) hlásit neprodleně pronajímateli po dobu prvních pěti let užívání objektu veškeré zjištěné závady na objektu, z důvodu běžící záruční lhůty na stavbu;
- h) neužívat k soukromým účelům prostory v 1 NP a 1 PP, které nejsou předmětem nájmu, ale jsou nájemci přístupné; nájemce současně nesmí umožnit přístup cizím osobám do společných prostor objektu v 1 NP a 1 PP;
- i) dodržovat zákaz kouření v celém objektu.

7. Vrácení předmětu nájmu:

- a) při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli vyklizený předmět nájmu v řádném stavu (tj. opotřebení předmětu nájmu bude přiměřené době jeho užívání), nebude-li mezi smluvními stranami písemně dohodnuto jinak;
- b) v den ukončení nájmu bude předmět nájmu protokolárně předán zpět zástupci OCP MHMP.

8. Nájemce je povinen:

- a) odstranit veškeré závady na předmětu nájmu, za něž odpovídá, a jež budou zjištěny při předání předmětu nájmu pověřenému zástupci pronajímatele. Závady je nájemce povinen odstranit do 7 dnů ode dne předání předmětu nájmu, nebude-li smluvními stranami písemně dohodnuto jinak, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu;
- b) dodržovat obecně závaznou vyhlášku č. 8/2008 Sb. HMP, vyhláška o čistotě, a zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů;
- c) na předmětu nájmu plnit povinnosti původce odpadů dle ust. § 16 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů; dále udržovat čistotu kolem objektu 2 m všemi směry;
- d) oznámit bez zbytečného odkladu písemně pronajímateli veškeré změny skutečností uváděných v této smlouvě (změnu adresy sídla, apod.).

VII.

Výpověď smlouvy

1. Ve lhůtě šesti měsíců od podpisu této smlouvy je pronajímatel i nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu v tříměsíční výpovědní lhůtě.
2. Po uplynutí lhůty dle předchozího odstavce je pronajímatel i nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu v jednoměsíční výpovědní lhůtě.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě, poruší-li nájemce podmínky uvedené v čl. V. této smlouvy, při nezaplacení nájemného do jednoho měsíce po termínu splatnosti nebo nedojde-li do jednoho měsíce od předložení návrhu písemného dodatku podle čl. IV. odst. 5. této smlouvy k jeho uzavření.

- :
4. Pro doručování je kontaktní adresa pronajímatele: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1. Pro doručování je kontaktní adresa nájemce: Královská obora č.p. 11, Praha 7 – Bubeneč, PSČ 170 00.
 5. Pokud se kontaktní adresa pronajímatele nebo nájemce změní, jsou smluvní strany povinny tuto skutečnost si bez zbytečného odkladu písemně oznámit. Písemnost se považuje za doručenu druhé smluvní straně dnem, kdy byla doručena do její dispoziční sféry. Za doručení do dispoziční sféry se vždy považuje doručení na kontaktní adresu dle odstavce 4. tohoto článku.
 6. Výpovědní lhůty počínají běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

VIII.

Smluvní pokuty

1. Za nesplnění povinností dle této smlouvy se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli tyto smluvní pokuty:
 - a) za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu podle této smlouvy zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za jeden zjištěný případ,
 - b) v případě, že nájemce při skončení nájmu nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč (slovy: dvě tisíce korun českých) denně do doby protokolárního předání předmětu nájmu,
 - c) při nezaplacení nájemného do 30 dnů po termínu splatnosti zaplatí nájemce pronajímateli jednorázově smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jedentisíc korun českých),
 - d) za nedodržení každé další podmínky stanovené touto smlouvou smluvní pokutu ve výši 100,- Kč (slovy: jedno sto korun českých) za každý den, v němž bude toto porušení trvat.
2. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě se nijak nedotýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Z důvodů právní jistoty strany prohlašují, že jejich závazkový vztah založený touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem ve znění pozdějších předpisů a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. V souladu s ustanovením § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto hlavní město Praha potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada hlavního města Prahy usnesením č. 605 ze dne 20.3.2018. Záměr pronájmu nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy pod evidenčním číslem OCP-4081/2018 od 10.1.2018 do 25.1.2018.
3. Veškeré změny a doplňky smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemných dodatků, které se stávají po jejich podpisu oběma smluvními stranami nedílnou součástí této smlouvy.

úprava dispozície 27.9.2017

Č.M	NAZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA PODLAHA m ²	PLOCHA v väčš; než 1,3m m ²
2.2	ATELIER	42,4	36,8
2.3	ŠATNA	18,1	13,5
2.4	CHODBA	2,7	2,4
2.5	KOUPELNA	7,0	5,2
2.6	KOMORA	5,9	3,2
	celkom	76,1	61,1

