

Smlouva o nájmu nemovitostí

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**smlouva**“), mezi smluvními stranami:

Městská část Praha 14

se sídlem: Bratří Venclíků 1073, 198 21 Praha 9 – Černý Most
 IČO: 00231312
 DIČ: CZ00231312
 zastoupena: Jiřím Zajacem, starostou
 číslo účtu: 9021-9800050998/6000, PPF banka a.s., Praha 6

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

SP Černý Most, s.r.o.

zapsaná v: obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, oddíl C, vložka 197161
 se sídlem: Českobrodská 248/50, Hloubětín, 198 00 Praha 9
 IČO: 24249955
 DIČ: CZ24249955
 zastoupena:
 číslo účtu: 107-2911660287/0100, Komerční banka a.s.

(dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce společně dále jako „**smluvní strany**“)

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel vykonává na základě § 17 obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, při nakládání se svěřeným majetkem hl. m. Prahy, všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhoduje o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu, a to, mimo jiné, i k těmto nemovitostem:
 - pozemek parcelní číslo 9/1 (430 m²), jehož součástí je budova s č. p. 25,
 - pozemek parcelní číslo 9/3 (274 m²), jehož součástí je budova s č. p. 1610,
 - pozemek parcelní číslo 8/1 (261 m²),
 - pozemek parcelní číslo 9/2 (426 m²),
 - pozemek parcelní číslo 10/2 (851 m²),
 - pozemek parcelní číslo 11 (3245 m²),

všechny v katastrálním území Kyje, obec Praha, zapsané na LV č. 1686.
- 1.2. Nemovitosti uvedené v odst. 1.1. jsou dále v této smlouvě označovány jako „**Nemovitosti**“ nebo „**Předmět nájmu**“.
- 1.3. Mezi pronajímatelem a nájemcem byla dne 28. 3. 2014 uzavřena Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 0151/2014/OSMI/1070, jejímž předmětem je pronájem Nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že s účinností od 1. 10. 2021 uvedenou nájemní smlouvu č. 0151/2014/OSMI/1070 ruší a nahrazují ji v plném rozsahu touto smlouvou.

II.

Předmět smlouvy

- 2.1. Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání Předmět nájmu a nájemce se zavazuje Předmět nájmu užívat způsobem uvedeným v této smlouvě a platit za to pronajímateli stanovené nájemné.

- 2.2. Nájemce se zavazuje, že bude Nemovitosti užívat především pro poskytování podnájemního bydlení, s výjimkami specifikovanými v této smlouvě. Nájemce bude také zajišťovat správu, údržbu a provoz budov a funkčně souvisejících pozemků.
- 2.3. Smluvní strany činí nesporným, že v budově č. p. 25 se nachází 17 jednotek a v budově č. p. 1610 se nachází celkem 13 jednotek.

III.

Nájemné, platební podmínky a doba nájmu

- 3.1. Nájemné je stanoveno ve výši 1,- Kč za rok za celý Předmět Nájmu. Stejná výše nájemného platí i pro případ, kdy nájem nebude trvat celý rok.
- 3.2. Nájemné bude hrazeno nájemcem ročně vždy nejpozději do 31. 12. daného roku. Úhradou nájemného se rozumí připsání předmětné částky na účet pronajímatele.
- 3.3. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 3.4. Vzhledem k tomu, že nájemce ke dni uzavření této smlouvy Předmět nájmu užívá, Předmět nájmu nebude nájemci předáván a má se za to, že Předmět nájmu je nájemci řádně předán účinností této smlouvy.
- 3.5. Nájem dle této smlouvy může být ukončen písemnou dohodou nebo písemnou výpovědí bez udání důvodu, a to s šestiměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba počíná běžet prvního dne v měsíci, který následuje po měsíci, ve kterém byla druhé smluvní straně výpověď doručena.

IV.

Další práva a povinnosti

- 4.1. Podnájemní smlouvy bude nájemce uzavírat výhradně s podnájemci navrženými Odborem sociálních věcí a zdravotnictví Úřadu městské části Praha 14 (dále jen „**příslušný odbor ÚMČ**“) a schválenými Radou městské části Praha 14. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele Nemovitosti nebo jejich části dále podnájemat či jinak umožnit jejich užívání třetí osobou. Výměny bytů v rámci bytových jednotek je možné provádět pouze s předchozím písemným souhlasem příslušného odboru ÚMČ. Nájemce se zavazuje, že bude postupovat v souladu se Zásadami k pronájmu bytů ve svěřené správě městské části Praha 14 a že bude poskytovat pronajímateli a příslušnému odboru ÚMČ veškerou možnou součinnost k naplňování cílů stanovených v těchto zásadách.
- 4.2. Nájemce se zavazuje respektovat podmínku, že podnájemné bude stanoveno ve výši 90,- Kč/m²/měsíc, a to v souladu s usnesením Rady městské části Praha 14 č.: 644/RMČ/2019 ze dne 7. 11. 2019, které stanovuje výši nájemného ve všech bytech, které má ve svěřené správě městská část Praha 14. Rada městské části Praha 14 může v odůvodněných případech rozhodnout o snížení podnájemného až o 50 %. Pokud dojde ke snížení podnájemného dle tohoto odstavce, pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci rozdíl ve výši takto stanoveného podnájemného, a to až do výše, která by příslušela nájemci, kdyby k takovému snížení nedošlo.
- 4.3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce bude užívat prostor č. 1 (včetně příslušenství), který je umístěn v 1. NP budovy č. p. 1610, jako kanceláře. Přístup do tohoto prostoru je vlastním vchodem.
- 4.4. Nájemce se zavazuje, že umožní využití prostoru č. 7 (včetně příslušenství) v budově č. p. 25 nevládními neziskovými organizacemi v rámci sociálních programů podporovaných městskou částí Praha 14, kdy za podnájem tohoto prostoru bude podnájemcem hrazeno nájemci podnájemné ve výši 1,- Kč za měsíc. V době uzavření této smlouvy využívá tento prostor spolek Komunitní centrum Most, z.s., IČO: 26542943.
- 4.5. Nájemce je povinen písemně oznámit vedoucímu příslušného odboru ÚMČ skončení podnájemního vztahu nejpozději 8 týdnů před jeho skončením, a to spolu s informací, zda podnájemce požádal o prodloužení doby podnájmu. V případě skončení podnájemního vztahu před uplynutím doby podnájmu výpovědí ze strany podnájemce, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit bez zbytečného odkladu vedoucímu příslušného odboru ÚMČ. Stejnou

oznamovací povinnost má nájemce i v případě, že bude z jeho strany ukončen podnájemní vztah předčasně. V takovém případě bude nájemce informovat vedoucího příslušného odboru ÚMČ bez zbytečného odkladu po ukončení podnájemního vztahu.

- 4.6. Nájemce je povinen hradit vlastním nákladem všechny spotřebované energie a služby pro provoz Předmětu nájmu, zejména dodávku plynu, elektrickou energii, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, odvoz a likvidaci komunálního odpadu apod., a to dle skutečných stavů zjišťovaných měřidly. Tyto úhrady (včetně záloh) hradí nájemce svým jménem ve výši fakturované příslušným dodavatelem.
- 4.7. Nájemce je oprávněn na své náklady a odpovědnost vymáhat dlužné částky na podnájemném a službách spojených s užíváním jednotky. Nájemce je však povinen ve spolupráci s příslušným odborem ÚMČ učinit veškeré kroky vedoucí k tomu, aby dluhy nevznikaly. Při vymáhání dlužného podnájemného je nájemce povinen řídit se zásadou efektivního a hospodárného nakládání s finančními prostředky a svěřenými Nemovitostmi.
- 4.8. Nájemce je povinen na žádost pronajímatele umožnit provedení kontroly svých účetních záznamů a dokladů, souvisejících s plněním této smlouvy, a aktivně se spolupodílet na jejím provedení.
- 4.9. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět na Předmětu nájmu jakékoliv stavební úpravy.
- 4.10. Nájemce se zavazuje, že bude s Nemovitostmi zacházet tak, aby nedocházelo k jejich opotřebením nad obvyklou míru. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady zejména úklid, drobné opravy a běžnou údržbu Nemovitostí. Ohledně oprav a údržby se pronajímatel a nájemce řídí nařízením vlády č. 308/2015 Sb.
- 4.11. Nájemce se zavazuje, že bude celoročně zajišťovat na své náklady venkovní úklid chodníku před Nemovitostmi a v zimním období odstraňovat závady ve schůdnosti způsobené náledím nebo sněhem. Nájemce bude zajišťovat zachování pořádku v Předmětu nájmu.
- 4.12. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu všech generálních oprav Předmětu nájmu, které nelze pokládat za běžné či obvyklé a které je tedy povinen provést pronajímatel na své náklady. Při nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která porušením této povinnosti vznikla.
- 4.13. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli přístup do Předmětu nájmu za účelem generálních oprav, kontrol a revizí. Nájemce je také povinen na výzvu pronajímatele, která bude učiněna v dostatečném předstihu, umožnit pronajímateli provést potřebné rekonstrukční práce. Provoz kotelny a veškeré revize, které je nutné provádět v Předmětu nájmu, hradí na své náklady nájemce. Kopie revizních zpráv je nájemce povinen předložit pronajímateli nejpozději do 14 dnů od jejich provedení.
- 4.14. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, způsobenou provozně-podnikatelskou činností. Nájemce neodpovídá za běžné opotřebením Předmětu nájmu, způsobené jeho řádným užíváním.
- 4.15. Pronajímatel neodpovídá nájemci za případnou škodu, způsobenou třetími osobami (např. přerušení dodávky elektrické energie, vody či plynu).
- 4.16. Nájemce se zavazuje uzavřít pojištění vlastní odpovědnosti za škody způsobené při své podnikatelské činnosti v minimální výši pojistného plnění 1 000 000,- Kč, a toto pojištění udržovat po celou dobu platnosti této smlouvy.
- 4.17. Pronajímatel je povinen uzavřít pojistnou smlouvu k Předmětu nájmu pro případ poškození či zničení živelní událostí.
- 4.18. Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na drobné opravy a běžnou údržbu pronajatých prostor, a to ani po zániku nájmu.
- 4.19. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu v přiměřeném rozsahu opatřit firemním štítem, návěstím či podobným znamením. Při skončení nájmu je nájemce povinen tato označení odstranit a uvést Předmět nájmu do původního stavu. V případě prodloužení se splněním této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý den prodloužení.
- 4.20. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon nájemních práv dle této smlouvy.

- 4.21. Nájemce je povinen při užívání Předmětu nájmu dodržovat obecně závazné předpisy, zejména hygienické, bezpečnostní a požární.
- 4.22. Po skončení nájmu bude Předmět nájmu předán zpět pronajímateli. O předání bude sepsán písemný protokol. Nedojde-li k jiné dohodě smluvních stran, je nájemce povinen předat Předmět nájmu zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 4.23. Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech smlouvy následující kontaktní osoby:
- kontaktní osobou pronajímatele je vždy současně vedoucí příslušného odboru ÚMČ a vedoucí Odboru správy majetku Úřadu městské části Praha 14 (oba aktuální kontakty dostupné na webu pronajímatele www.praha14.cz),
 - kontaktní osobou nájemce je - spcm.ih@centrum.cz, tel.:
- 4.24. Smluvní strany jsou oprávněny změnit své kontaktní osoby i bez nutnosti uzavření dodatku k této smlouvě, přičemž každá ze smluvních stran samostatně odpovídá za splnění veškerých svých povinností s takovou změnou spojených. Smluvní strany jsou povinny na takovou změnu kontaktní osoby druhou smluvní stranu písemně upozornit

V. Závěrečná ustanovení

- 5.1. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem 1. 10. 2021. Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv, v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.
- 5.2. Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž 2 obdrží pronajímatel a 1 nájemce.
- 5.3. Uzavření této smlouvy schválila Rada městské části Praha 14 svým usnesením č. XXX/RMČ/2021 ze dne 20. 9. 2021.

Pronajímatel:

Nájemce:

V Praze dne _____

V Praze dne _____

Městská část Praha 14
Jiří Zajac, starosta

SP Černý Most, s.r.o.