

**MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 3**  
**Pro schůzi Rady městské části**  
**U S N E S E N Í**

**č. 758**

**ze dne 10.12.2012**

**Smlouva o nájmu uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb. - nebytový prostor Havlíčkovo nám. 11/746, Praha 3 uzavřená mezi pronajímatelem Městskou částí Praha 3 a nájemcem Teen Challenge International ČR**

Rada městské části

**I. b e r e n a v ě d o m í**

1. Smlouvu o nájmu

**II. s c h v a l u j e**

1. Uzavření Smlouvy o nájmu nebytového prostoru Havlíčkovo nám. 11/746, Praha 3 mezi pronajímatelem Městskou částí Praha 3 a nájemcem Teen Challenge International ČR

**III. u k l á d á**

1. Ing. Vladislavě Hujové, starostce
  - 1.1. podepsat Smlouvu o nájmu

**Smlouva o nájmu  
uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb.**

**Městská část Praha 3**

Havlíčkovo nám. 9

130 00 Praha 3

IČ 00063517

jednající Ing. Vladislavou Hujovou, starostkou

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Teen Challenge International ČR**

se sídlem Na Bendovce 103/24,

181 00 Praha 8

IČ: 68402686

DIČ: CZ68402686

zapsána v Rejstříku církevních právnických osob vedeným Ministerstvem kultury pod č. 1-036/1998,

zastoupena Petrem Ministrem, ředitelem

tel: 233 541 627

bank. spojení: Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4., č. účtu: 1051103952/5500

(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku smlouvu následujícího znění

**I.  
Úvodní ustanovení**

- 1) Hlavní město Praha je vlastníkem budovy č.p. 746 v katastrálním území Žižkov, přičemž správa této budovy byla ve smyslu zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze v platném znění a vyhlášky hl.m. Prahy č. 55/2000, kterou se vydává Statut hl.m. Prahy v platném znění, svěřena pronajímateli. Nájemce byl dosud nájemcem nebytových prostor v této budově na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 18.3.2004 ve znění dodatku č.1 ze dne 3.6.2005, dodatku č.2 ze dne 12.10.2002, dodatku č. 3 ze dne 24.3.2009 a dodatku č.4 ze dne 23.9.2010 a se souhlasem pronajímatele provedl vlastním nákladem rekonstrukci budovy v souladu s projektovou dokumentací Rekonstrukce objektu 11/746, Havlíčkovo náměstí vypracovanou Ing. Tomášem Fuitem v říjnu 2004 a s projektovou dokumentací Rekonstrukce objektu 11/746, Havlíčkovo náměstí, Dvorní trakt vypracovanou Ing. Tomášem Fuitem v prosinci 2009 (dále jen „projektové dokumentace“). Dokumentace skutečného provedení stavby byla zpracována architektonickým ateliérem WIZNER AA v dubnu roku 2012 pod č. 24/PW/03.

- 2) Byl zpracován znalecký posudek č. 3287/2012 ze dne 25.11.2012 znalce Hany Kaiprové, jmenované rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 14.2.1984, č.j. Spr 662/84, z něhož vyplývá znalecký závěr o ceně budovy před provedením rekonstrukce dle předchozího článku této smlouvy částkou ve výši 1,567.790,- Kč po zaokrouhlení. Znaleckým posudkem znalce Hany Kaiprové č. 3287/2012b ze dne 25.11.2012 pak byla stanovena cena uvedené budovy po rekonstrukci dle předchozího článku částkou ve výši 9,603.050,- Kč po zaokrouhlení.
- 3) Pronajímatel uznává zhodnocení předmětu nájmu na základě rekonstrukce provedené nájemcem ve výši dle výše uvedených znaleckých posudku, tj. ve výši 8,035.260,- Kč.

## **II. Předmět smlouvy**

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání veškeré nebytové prostory v budově č.p. 746 v katastrálním území Žižkov (dále jen „předmět nájmu“) a nájemce se zavazuje hradit nájemné dle čl. V. této smlouvy. Předmět nájmu má výměru 350,81 m<sup>2</sup>.

## **III. Účel nájmu**

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu za účelem provozování Centra dětí a mládeže Teen Challenge International ČR, sloužícího pro preventivní činnost v ohrožené skupině dětí a mládeže a v jejich rodinách. Tato činnost bude zahrnovat zejména doučování, přednášky a různé volnočasové aktivity, mezi které patří zřízení a provoz malé keramické a modelářské dílny.

## **IV. Doba nájmu**

Nájem se sjednává na dobu určitou, v délce 20 let počínaje dnem 1.1.2013.

## **V. Nájemné**

- 1) Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran. Jeho výše je stanovena na **částku 1,- Kč** ročně.
- 2) Nájemce zaplatí pronajímateli nájemné za celé období trvání nájmu ve výši 20,- Kč bankovním převodem na účet Městské části Praha 3, k němuž má dispoziční právo Správa komunálního majetku Praha 3, a.s. (dále jen „správce“) do posledního dne prvního měsíce trvání nájmu dle této smlouvy.

adresa banky: Česká spořitelna a.s., Koněvova 4, Praha 3

číslo účtu: 009021-2000781379/0800

variabilní symbol: **2074601912**

specifický symbol: **201900012**

## VI.

### Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

- 1) Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci po dobu trvání nájemního vztahu služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle specifikace uvedené ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
- 2) Nájemce se zavazuje platit úhrady za poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu formou měsíčních záloh, které jsou splatné nejpozději do posledního dne příslušného měsíce ve výši stanovené ve výpočtovém listě, na stejný účet jako nájemné. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele. Záloha se stanoví v souladu s platnými cenami a prováděcími předpisy. Nájemce bude pronajímateli hradit skutečné náklady na poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
- 3) Vyúčtování služeb provede pronajímatel v souladu s platnými předpisy vždy do tří měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nejpozději však do 30. 6. následujícího roku. Nedoplatky ze zúčtování záloh na služby jsou splatné do 15 dnů ode dne doručení příslušného vyúčtování nájemci.
- 4) Pronajímatel má právo upravovat výši zálohy podle skutečných nákladů na služby za uplynulé období nebo v případě zvýšení cen služeb jejich dodavatelí. Nová výše zálohy platí od prvního dne čtvrtletí následujícího po doručení oznámení o změně nájemci.
- 5) V případě prodloužení nájmu s placením nájemného a úhrad za služby ve sjednaném termínu náleží pronajímateli úroky z prodloužení ve výši stanovené obecně závazným právním předpisem.

## VII.

### Podmínky nájmu

- 1) Nájemce prohlašuje, že je s ohledem na rekonstrukci, kterou vlastními náklady uskutečnil podrobně seznámen se stavem předmětu nájmu a shledal jej vyhovujícím ke sjednanému účelu dle kolaudačního rozhodnutí odboru výstavby Úřadu městské části Prahy 3 ze dne 29.6.2012, č.j. OV/1371/12KZ .

- 2) Nájemce je povinen hradit na svůj náklad práce spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu, tj. zejména malování a tapetování, včetně souvisejících oprav omítek, drobné opravy najatých prostor, zasklívání oken, opravy a výměny zámků v předmětu nájmu, opravy kování, drobné opravy a výměny součástí zařizovacích předmětů, např. opravy vodovodních kohoutků a ostatní opravy, zejména ty, které si jsou podle platné právní úpravy povinni hradit sami nájemci.  
Nájemce je taktéž povinen zajišťovat na vlastní náklady úklid předmětu nájmu.
- 3) Nájemce odpovídá za případné škody způsobené porušením jeho povinnosti oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli nutnost příslušných oprav a za škody vzniklé neslžením jeho povinnosti provádět obvyklé udržování předmětu nájmu.
- 4) Nájemce je povinen dodržovat veškeré platné bezpečnostní, požární, hygienické a ekologické předpisy, případný řád budovy a pokyny pronajímatele, týkající se uzamykání a ostražky budovy. Nájemce je povinen na své náklady podrobit v předmětu nájmu stroje a technická zařízení (včetně rozvodů až k elektroměru a plynoměru) po dobu svého provozu pravidelným předepsaným kontrolám, zkouškám, revizím, údržbám a opravám v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen předložit platný doklad o pravidelném provádění těchto činností. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli sankce uložené orgány státního odborného dozoru pronajímateli z důvodu porušení výše uvedených povinností nájemcem.  
Taktéž je nájemce povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do předmětu nájmu. V případě, že v důsledku činností nájemce dojde k znečištění přilehlého chodníku či komunikace apod., je nájemce povinen znečištění bezodkladně na svůj náklad odklidit.

Porušení jakékoliv z povinností uvedených v čl. VII. odst. 4 této smlouvy nájemcem, kterou nájemce nenapraví bez zbytečného dokladu ani po písemném upozornění na porušování povinností ze strany pronajímatele, je důvodem pro výpověď této nájemní smlouvy pronajímatelem s výpovědní lhůtou, která činí tři měsíce a končí posledním dnem třetího měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

- 5) Nájemce odpovídá v předmětu nájmu na své náklady za organizaci a zajištění požární ochrany v souladu s platnými předpisy a technickými normami a dále, za vybavení věcnými prostředky požární ochrany a jejich pravidelnou kontrolou. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen předložit dokumentaci požární ochrany dle činnosti vykonávané v předmětu nájmu. Osoba pověřená pronajímatelem má právo kontrolovat dodržování požárních předpisů v předmětu nájmu. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli sankce uložené orgány státního požárního dozoru z důvodu porušení povinností nájemcem.

Porušení jakékoliv z povinností uvedených v čl. VII. odst. 5 této smlouvy nájemcem, kterou nájemce nenapraví bez zbytečného dokladu ani po písemném upozornění na porušování povinností ze strany pronajímatele, je důvodem pro výpověď této nájemní smlouvy pronajímatelem s výpovědní lhůtou, která činí tři měsíce a končí posledním dnem třetího měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

- 6) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému v této smlouvě. Porušení této povinnosti nájemcem je důvodem pro výpověď této nájemní

smlouvy pronajímatelem s výpovědní lhůtou, která činí tři měsíce a končí posledním dnem třetího měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

- 7) Nájemce je oprávněn v předmětu nájmu umístit na své náklady zařízení nutná ke své činnosti a je povinen svůj majetek pojistit (pojistku po celou dobu trvání nájmu udržovat) a zabezpečit odpovídajícím způsobem proti poškození a odcizení.
- 8) Nájemce je oprávněn dle pokynů pronajímatele umístit na své náklady na předmětu nájmu vhodné označení své provozovny.
- 9) Případné stavební úpravy, adaptace, rekonstrukce a jiné stavební práce či jiné úpravy, je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a pouze v souladu s projektovou dokumentací předem projednanou a schválenou pronajímatelem. Nájemce bere na vědomí, že mu mohou být pronajímatelem umožněny pouze takové stavební či jiné úpravy, které jsou nezbytné pro sjednaný účel nájmu. Daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do pronajatých prostor bude provádět po dobu trvání této smlouvy nájemce. Stavebními a jinými úpravami provedenými nájemcem na jeho náklad se vstupní cena nemovitosti nemění.
- 10) Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci na přístrojích a zařízeních, včetně programového vybavení počítačů, v důsledku poruch v dodávce elektrické energie, přepětí apod.; neodpovídá ani za jiné škody vzniklé nájemci v důsledku dočasných výpadků el. energie, přívodu či odvodu vody, přerušení telefonního spojení, apod.
- 11) Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část, jiné právnické či fyzické osobě do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, ani není oprávněn bez předchozího písemného povolení pronajímatele předmět nájmu sdílet s jinými subjekty, např. na základě smlouvy o sdružení. Porušení a obcházení tohoto zákazu je důvodem pro výpověď této nájemní smlouvy pronajímatelem s výpovědní lhůtou, která činí tři měsíce a končí posledním dnem třetího měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla výpověď doručena.
- 12) Nájemce bere tímto na vědomí, že není oprávněn umístit a provozovat v předmětu nájmu hrací automaty.
- 13) Správu celého předmětu nájmu vykonává za pronajímatele správce (viz. čl. V. odst. 2). Práva a povinnosti pronajímatele související se správou předmětu nájmu vykonává správce, a proto se nájemce bude po dobu nájemního poměru ve věcech souvisejících se správou předmětu nájmu (včetně vracení předmětu nájmu) obracet na něj, konkrétně na

**Správa komunálního majetku Praha 3, a.s.**  
Olšanská 2666/7, 130 00 Praha 3  
**domovní správa č. 2**  
Blahoslavova 4, Praha 3  
zastoupená její vedoucí Danou Holzknechtovou

- 14) V den skončení nájmu vrátí nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, případně k pronajímatelem povoleným stavebním úpravám. Vyklizený předmět nájmu musí předat nájemce protokolárně pronajímateli, resp. správci.

### **VIII.**

#### **Ukončení nájemního vztahu**

Nájemní vztah založený touto smlouvou končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán nebo:

- a) písemnou výpovědí pronajímatele danou nájemci z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. ve znění platném ke dni uzavření této smlouvy s tím, že výpovědní lhůta činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi;
- b) písemnou výpovědí pronajímatele danou nájemci dle čl. VI odst. 6), dle čl. VII. odst. 4, 5, 6 a 11 této smlouvy;
- c) písemnou výpovědí nájemce danou pronajímateli dle § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb. ve znění platném ke dni uzavření této smlouvy s tím, že výpovědní lhůta činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi;
- d) písemnou dohodou smluvních stran.

### **IX.**

#### **Sankce při porušení povinnosti nájemce**

- 1) Nezaplatí-li nájemce úhradu za služby po dvou po sobě následujících měsíčních obdobích, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.
- 2) Pokud nájemce v den ukončení nájemního vztahu nevyklidí a protokolárně nepředá předmět nájmu, má pronajímatel právo požadovat smluvní pokutu ve výši měsíční splátky nájemného a to za každý i započatý kalendářní měsíc prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele požadovat náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se smluvní pokuta vztahuje.

### **X.**

#### **Zvláštní ujednání**

- 1) V případě, že by byla tato smlouva vypovězena ze strany pronajímatele před uplynutím doby dle ust. čl. IV. této smlouvy, vyjma písemné výpovědi z důvodů dle § 9 odst. 1 písm. a), b), d), f) zákona č. 116/1990 Sb., nahradí pronajímatel nájemci na jeho žádost učiněnou do 1 měsíce po skončení nájemního poměru

zhodnocení předmětu nájmu dle čl. I. odst. 3 této smlouvy paušální částkou, jejíž výše (N) se určí takto:

$$N = N1 - (N1 \times t/20) \text{ kde,}$$

N je paušální částka k náhradě zhodnocení předmětu nájmu dle čl. I odst. 3 této smlouvy.

N1 je zhodnocení uskutečněné ve smyslu čl. I. odst. 3 této smlouvy vynaložené nájemcem na rekonstrukci předmětu nájmu ve výši dle znaleckých posudků dle čl. I. odst. 3 této smlouvy, tj. částka ve výši 8,035.260,- Kč.

t je počet ukončených let od 1.1.2013 (včetně roku uzavření této nájemní smlouvy) do doby předčasného skončení nájemního poměru

- 2) Nájemce nemá po skončení nájmu po uplynutí doby dle čl. IV. této smlouvy, ani při předčasném ukončení nájmu ze strany nájemce nárok na zhodnocení předmětu nájmu dle čl. I. odst. 3 této smlouvy. Tímto nejsou dotčeny povinnosti pronajímatele dle předchozího odstavce tohoto článku.

## **XI.**

### **Společná ujednání**

- 1) V případě, že dojde ke změně adresy k doručování písemností, je smluvní strana povinna tuto změnu neprodleně písemně oznámit druhé smluvní straně.
- 2) Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména výpovědi) se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi doručí. Sjednává se, že účinky doručení písemního adresného právního úkonu nastávají i tehdy, pokud doručená poštovní zásilka obsahující takový úkon, odeslaná adresátovi (druhé smluvní straně) nebyla pro okolnost na straně adresáta (druhé smluvní strany) doručena.  
V takovém případě se má za to, že doporučená poštovní zásilka odeslaná prostřednictvím České pošty, státní podnik byla doručena uplynutím třetího dne od jejího podání k poštovní přepravě. Za jednání, kterým dojde ke zmaření doručení písemnosti, se považuje i porušení oznamovací povinnosti uvedené v předchozím odstavci.
- 3) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou smluvních stran.
- 4) Tato smlouva nahrazuje s účinností od 1.1.2013 veškeré předchozí písemné i ústní dohody a ujednání vztahující se k předmětu nájmu.
- 5) Sjednává se, že práva a povinnosti smluvních stran, která tato smlouva neupravuje, se řídí pravidly obsaženými v zákoně č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění platném ke dni uzavření této smlouvy, jinak občanským zákoníkem.



Příloha č.1 - Smlouva o nájmu

- 6) Veškeré doplňky nebo změny této smlouvy je možné provádět pouze formou písemných dodatků k této smlouvě, podepsaných smluvními stranami.
- 7) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
- 8) Nájemce prohlašuje, že pan Petr Ministr je z titulu své funkce oprávněn uzavřít tuto smlouvu.
- 9) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu porozuměly a uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich vůle.  
Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne .....

V Praze dne .....

.....  
Ing. Vladislava Hujová  
starostka

.....  
Petr Ministr  
ředitel

Přílohy:

1. Výpočtový list