

SMLOUVA O NÁJMU

Tato SMLOUVA O NÁJMU („**Smlouva**“) byla uzavřena podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**OZ**“), mezi následujícími smluvními stranami:

(1) **Městská část Praha 10**

IČO: 00063941

se sídlem Vinohradská 3218/169, Strašnice, 100 00 Praha 10

zastoupená starostou Ing. Arch. Martinem Valovičem,

ke smluvnímu jednání oprávněn Ing. Roman Březina, vedoucí Odboru bytů a nebytových prostor

(dále jen „**Pronajímatel**“);

a

(2) **PRAHA 10 - Majetková, a.s.**

IČO: 27205703

se sídlem Vinohradská 3216/163, Strašnice, 100 00 Praha 10

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 9712

zastoupená předsedou představenstva Mgr. Petrem Janů a místopředsedou představenstva

Mgr. Petrem Scholzem

(dále jen „**Nájemce**“);

(Pronajímatel a Nájemce dále společně též jen „**Smluvní strany**“ a jednotlivě též jen „**Smluvní strana**“);

PREAMBULE

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Pronajímatel je městskou částí hlavního města Prahy ve smyslu zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů;
- (B) Pronajímatel je vlastníkem 100% podílu v Nájemci a Nájemce je tak dceřinou společností Pronajímatele;
- (C) tato Smlouva byla uzavřena bez zadávacího řízení v rámci vertikální spolupráce ve smyslu § 11 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů;
- (D) Nemovité věci specifikované v příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Nemovitosti**“) se nacházejí ve vlastnictví hlavního města Prahy a Pronajímatel vykonává v rámci svěřené správy ve smyslu zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a Statutu hlavního města Prahy vlastnická práva k těmto Nemovitostem.
- (E) Nemovitosti momentálně nejsou způsobilé k okamžitému užívání, je tak nezbytné nejprve provést jejich opravu;
- (F) Pronajímatel má zájem na tom, aby Nemovitosti sloužily k zajišťování bytových potřeb;
- (G) Nájemce disponuje personálními a administrativními kapacitami pro správu Nemovitostí, jakož i dostatečnými finančními prostředky pro zajištění opravy Nemovitostí;

- (H) Pronajímatel má s ohledem na výše uvedené zájem přenechat Nemovitosti Nájemci do užívání a Nájemce má zájem převzít Nemovitosti do užívání a platit za to Pronajímateli sjednané nájemné;
- (I) Smluvní strany mají zájem upravit vzájemná práva a povinnosti související s užíváním Nemovitostí Nájemcem;

DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1 Předmět Smlouvy

- 1.1 Pronajímatel za podmínek stanovených touto Smlouvou přenechává Nájemci Nemovitosti k dočasnému úplatnému užívání. Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou rovněž příslušné podíly na společných částech domů a pozemků, na kterých se Nemovitosti nacházejí.
- 1.2 Nájemce za podmínek stanovených touto Smlouvou přijímá od Pronajímatele Nemovitosti do užívání a zavazuje se za jejich užívání platit Pronajímateli nájemné ve výši a způsobem určeným dle této Smlouvy.

2 Účel nájmu a Opravy

- 2.1 Nájemce se zavazuje užívat Nemovitosti za účelem jejich dalšího pronajímání zájemcům o bydlení na území městské části Praha 10, a to po celou dobu trvání nájmu dle této Smlouvy.
- 2.2 Smluvní strany se dohodly, že před dalším pronajímáním Nemovitostí třetím osobám Nájemce provede nezbytné opravy Nemovitostí, příp. i stavební úpravy s technickým zhodnocením Nemovitostí, a to způsobem a v rozsahu dle svého výlučného uvážení při dodržení standardů běžných při opravách bytů prováděných Pronajímatelem, aby Nemovitosti mohly řádně sloužit účelu dlouhodobého bydlení (dále jen „**Opravy**“).
- 2.3 Nájemce se zavazuje provést Opravy na své náklady.
- 2.4 Pronajímatel prohlašuje, že má k dispozici projektové dokumentace pro opravy některých Nemovitostí označených v jejich seznamu v příloze č. 1 této Smlouvy pořadovými čísly 1 - 8. Smluvní strany se dohodly na tom, že Pronajímatel poskytne Nájemci tyto projektové dokumentace včetně souvisejících práv bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti této Smlouvy za úplatu ve výši nákladů na jejich pořízení a nájemce se zavazuje si tyto projektové dokumentace odkoupit a opravy nemovitostí v rozsahu dle těchto dokumentací provést
- 2.5 Pronajímatel se zavazuje poskytovat Nájemci v souvislosti s Opravou maximální možnou součinnost, zejména učinit veškerá právní či faktická jednání nezbytná pro získání případných veřejnoprávních povolení či rozhodnutí týkající se Opravy.
- 2.6 Nájemce nemá po uplynutí doby trvání této Smlouvy právo na žádnou kompenzaci ani náhradu nákladů vynaložených na Opravy ve smyslu § 2220 OZ v souvislosti se zhodnocením Nemovitostí v důsledku Opravy, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Bude-li však tato Smlouva ukončena předčasně Nájemcem dle čl. 8.4 nebo 8.6 této Smlouvy, má Nájemce právo na náhradu nákladů na provedení Oprav, a to ve výši 10 % ze všech skutečně vynaložených nákladů na Opravu za každý započatý rok, o který byla původní doba trvání nájmu dle této Smlouvy zkrácena. Bez ohledu na předchozí větu, dojde-li k předčasnému ukončení této Smlouvy z důvodů na straně Pronajímatele během prvních 24 měsíců trvání

Smlouvy, má Nájemce nárok na náhradu 100 % všech skutečně vynaložených nákladů na Opravy.

- 2.7 Pronajímatel souhlasí s tím, že náklady na stavební úpravy mající za následek technické zhodnocení Nemovitostí v důsledku Oprav je oprávněn po dobu nájmu daňově odepisovat Nájemce a nikoliv Pronajímatel, neboť Nájemce nese náklady Oprav.
- 2.8 Nájemce je povinen při provádění Oprav dodržovat veškeré závazné právní předpisy.
- 2.9 Oprava se považuje za dokončenou okamžikem, kdy budou Nemovitosti způsobilé sloužit k účelu dlouhodobého bydlení. O této skutečnosti je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu informovat Pronajímatele.

3 Předání Nemovitostí

- 3.1 Smluvní strany se dohodly, že Nemovitosti budou Nájemci předány bez zbytečného odkladu po účinnosti této Smlouvy. O předání Nemovitostí bude sepsán předávací protokol, který bude obsahovat případné nedostatky a vady zjištěné při předání Nemovitostí, ledaže se jedná o drobné vady, které budou odstraněny v rámci Oprav.

4 Nájemné a platební podmínky

- 4.1 Nájemce je povinen za užívání Nemovitostí hradit Pronajímateli nájemné ve výši a způsobem dle této Smlouvy (dále jen „**Nájemné**“).
- 4.2 Od účinnosti této Smlouvy až do doby, než bude kterákoliv jednotlivá Nemovitost, resp. byt opraven v rámci Oprav a poprvé poskytnut do podnájmu třetí osobě, nejpozději však do 6 kalendářních měsíců ode dne účinnosti této smlouvy, je Nájemce povinen hradit pouze snížené Nájemné ve výši 1 Kč za 1 m² podlahové plochy měsíčně ve vztahu k takové jednotlivé Nemovitosti. Ode dne, kdy nabude účinnosti první podnájmní smlouva k příslušné jednotlivé Nemovitosti, nejpozději však od počátku sedmého kalendářního měsíce po dni účinnosti této smlouvy, bude Nájemce hradit za takovou konkrétní Nemovitost plné Nájemné v souladu s čl. 4.3 Smlouvy. Smluvní strany pro vyloučení pochybností výslovně konstatují, že před úplným dokončením Oprav všech Nemovitostí je možné, aby ve vztahu k některým Nemovitostem bylo hrazeno snížené Nájemné dle tohoto článku a k některým Nemovitostem plné Nájemné dle čl. 4.3 Smlouvy, nebo, aby bylo ve vztahu k některé Nemovitosti za část měsíce hrazeno snížené Nájemné dle tohoto článku a za část měsíce plné Nájemné dle čl. 4.3 Smlouvy.
- 4.3 Po provedení Oprav některé z Nemovitostí a účinnosti první podnájmní smlouvy k takové Nemovitosti v souladu s čl. 4.2 Smlouvy se Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za nájem takové podnajaté Nemovitosti Nájemné ve výši 83 Kč za 1 m² podlahové plochy měsíčně, nejpozději však po uplynutí lhůty 6 kalendářních měsíců ode dne účinnosti této smlouvy. Smluvní strany pro vyloučení pochybností konstatují, že Nájemce je poté nadále povinen hradit plné Nájemné v souladu s tímto článkem, i pokud první uzavřená podnájmní smlouva k příslušné Nemovitosti následně zanikne.
- 4.4 V případě, že nájem dle této Smlouvy trval pouze část kalendářního měsíce, náleží Pronajímateli Nájemné za tento kalendářní měsíc v poměrné výši podle počtu dnů, po které nájem v tomto měsíci trval.

- 4.5 Nájemné bude hrazeno vždy zpětně za kalendářní měsíc, ve kterém trval nájem dle této Smlouvy, nejpozději do 15. dne následujícího kalendářního měsíce bezhotovostním převodem ve výši stanovené evidenčním listem, prostřednictvím správní společnosti.
- 4.6 Nájemné je uhrazeno řádně a včas, je-li nejpozději v den splatnosti připsána odpovídající částka na bankovní účet Pronajímatele.
- 4.7 Smluvní strany se dohodly na tom, že plnění dle této Smlouvy je osvobozeno od DPH ve smyslu § 51 a § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.
- 4.8 Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit Nájemné o částku odpovídající procentnímu nárůstu indexu spotřebitelských cen pro Českou republiku za předchozí kalendářní rok vyhlášeného Českým statistickým úřadem. Navýšení Nájemného bude realizováno tak, že Pronajímatel odešle Nájemci oznámení o zvýšení Nájemného do 1 měsíce od zveřejnění míry inflace ČSÚ. Zvýšení Nájemného bude účinné vždy k 1.1. příslušného kalendářního roku. Nájemce je povinen uhradit doplatek Nájemného bez zbytečného odkladu po doručení oznámení o zvýšení Nájemného. Oprávnění dle tohoto ustanovení je Pronajímatel oprávněn poprvé využít až v roce 2026.

5 Služby a jiná plnění spojená s užíváním Nemovitostí

- 5.1 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude zajišťovat veškeré služby související s užíváním Nemovitostí sám a na vlastní náklady. Pokud by v některém případě úhrada služeb přímo ze strany Nájemce nebyla možná, budou služby zajištěny Pronajímatelem a Nájemce je povinen platit pravidelnou měsíční zálohu za služby tak, jak je uvedeno v evidenčním listu, spolu s nájemným.
- 5.2 Pro změny zálohy a rozúčtování nákladů na služby platí pravidla vyplývající z platných právních předpisů, zejména ze zákona č. 89/2012 Sb. a zákona č. 67/2013 Sb.

6 Práva a povinnosti Pronajímatele

- 6.1 Pronajímatel je povinen umožnit plný a nerušený výkon práv Nájemce spojených s užíváním Nemovitostí po celou dobu trvání nájmu podle této Smlouvy.
- 6.2 Pronajímatel není povinen udržovat Nemovitosti ve stavu způsobilém k jejich užívání Nájemcem. Pronajímatel není povinen provádět běžnou údržbu ani drobné opravy Nemovitostí.
- 6.3 Pronajímatel je po dobu trvání této Smlouvy povinen zdržet se veškerých právních či faktických jednání, která by ohrozila naplnění účelu této Smlouvy.
- 6.4 Pronajímatel není oprávněn po dobu trvání této Smlouvy udělovat Nájemci jakékoliv pokyny týkající se Oprav (za podmínky dodržení běžných standardů oprav) ani nájmu Nemovitostí, zejména Pronajímatel nemá právo rozhodovat, komu a za jakých podmínek Nájemce přenechá Nemovitosti do podnájmu, či jakým způsobem bude Nemovitosti využívat.
- 6.5 Pronajímatel se zavazuje poskytovat Nájemci nezbytnou součinnost pro naplnění účelu této Smlouvy.
- 6.6 Pronajímatel je oprávněn kontrolovat provádění Oprav vstupem do Nemovitostí. Zjistí-li Pronajímatel při provádění Oprav jakékoliv nedostatky, informuje o tom Nájemce, který zhodnotí oprávněnost těchto výtek a případně zajistí nápravu.

- 6.7 Po dokončení Opravy je Pronajímatel oprávněn vstupovat do Nemovitostí pouze po předchozím souhlasu Nájemce, ledaže souhlas nebylo možné v s ohledem na bezprostředně hrozící újmu získat.
- 6.8 Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu informovat Nájemce o všech okolnostech, které mohou mít na plnění této Smlouvy a/nebo užívání Nemovitostí.

7 Práva a povinnosti Nájemce

- 7.1 Nájemce je povinen zajistit veškerou běžnou údržbu a drobné opravy Nemovitostí, a to na své náklady, a to i prostřednictvím svých podnájemců.
- 7.2 Nájemce je oprávněn užívat Nemovitosti v souladu s touto Smlouvou k dohodnutému účelu, a to po celou dobu trvání nájmu dle této Smlouvy.
- 7.3 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu po uzavření první podnájemní smlouvy ke každé jednotlivé Nemovitosti v souladu s čl. 4.2 Smlouvy o této skutečnosti e-mailem informovat Pronajímatele a sdělit mu datum účinnosti takové podnájemní smlouvy.

Nájemce je oprávněn dle svého výlučného uvážení rozhodnout, komu poskytne Nemovitosti do podnájmů a za jakých podmínek. Nájemce prohlašuje, že hodlá poskytovat Nemovitosti dalším osobám výhradně za účelem bydlení.

- 7.5 I po dokončení Opravy je Nájemce oprávněn provádět na Nemovitostech stavební či jiné úpravy, a to i bez souhlasu Pronajímatele. Pro účely této Smlouvy se stavebními úpravami rozumí veškeré úpravy zasahující do stavební a architektonické podstaty Nemovitostí. Nájemce nemá právo na náhradu nákladů vynaložených na úpravy, opravy nebo stavební úpravy Nemovitostí.
- 7.6 Nájemce je povinen hradit řádně a včas Nájemné.
- 7.7 Nájemce je oprávněn přenechat Nemovitosti nebo jakoukoli jejich část do podnájmů třetím osobám, a to i bez souhlasu Pronajímatele.
- 7.8 Nájemce neodpovídá za jakoukoliv škodu vzniklou na Nemovitostech v důsledku jednání třetích osob, a to včetně podnájemců Nájemce. Pronajímatel tímto výslovně zmocňuje Nájemce, aby jeho jménem vymáhal veškeré jeho nároky vůči třetím osobám v souvislosti se škodami na Nemovitostech. Bude-li to nezbytné, vystaví Pronajímatel za tímto účelem Nájemci příslušnou plnou moc.
- 7.9 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu informovat Pronajímatele o podstatných škodách na Nemovitostech a dalších okolnostech, které mohou mít vliv na plnění této Smlouvy.
- 7.10 Nájemce se zavazuje předkládat Pronajímateli vždy do 28.2. souhrnný přehled o stavu a využití Nemovitostí za uplynulý kalendářní rok.

8 Trvání nájmu

- 8.1 Nájem podle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou v délce 10,5 roku ode dne účinnosti této Smlouvy.

- 8.2 Závazek z této Smlouvy může být ukončen:
- (a) dohodou Smluvních stran; nebo
 - (b) písemnou výpovědí některé ze Smluvních stran z důvodů uvedených v této Smlouvě.
- 8.3 Nájemce je oprávněn ukončit tuto Smlouvu písemnou výpovědí i bez uvedení důvodů. Nájemce je rovněž oprávněn ukončit tuto Smlouvu pouze ve vztahu k některým Nemovitostem. Nájem zaniká po uplynutí výpovědní doby, která činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena Pronajímateli.
- 8.4 Nájemce je oprávněn ukončit tuto Smlouvu písemnou výpovědí, stanou-li se Nemovitosti nezpůsobilé k plnění účelu dle této Smlouvy, zejména poskytování Nemovitostí do podnájmu dalším osobám. Nájemce je rovněž oprávněn ukončit tuto Smlouvu pouze ve vztahu k některým Nemovitostem, stanou-li se nezpůsobilé pouze tyto Nemovitosti. Smlouva nebo její část ve vztahu k nezpůsobilým Nemovitostem v takovém případě zaniká uplynutím kalendářního měsíce, ve kterém byla výpověď doručena Pronajímateli. Bez zbytečného odkladu po doručení výpovědi se Smluvní strany zavazují uzavřít dodatek k této Smlouvě nebo dohodu o narovnání, kterou bude řešena náhrada nákladů Nájemce za provedení Oprav těchto Nemovitostí a poměrné snížení Nájemného, trvá-li jinak Smlouva ve zbytku nadále. Nedohodou-li se Smluvní strany ve lhůtě 2 měsíců, může se kterákoliv ze Smluvních stran obrátit na soud, aby spravedlivě určil vzájemná práva a povinnosti Smluvních stran po učinění výpovědi, tj. zejména stanovil novou výši Nájemného a poměrnou výši nákladů na Opravu, kterou je Pronajímatel povinen Nájemci nahradit.
- 8.5 Pronajímatel je oprávněn ukončit tuto Smlouvu písemnou výpovědí, porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti podle této Smlouvy a toto porušení neodstraní ani v dodatečné lhůtě, která nebude kratší než 30 kalendářních dnů. Nájem zaniká po uplynutí výpovědní doby, která činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena Nájemci.
- 8.6 Kterákoliv ze Smluvních stran je oprávněna ukončit tuto Smlouvu písemnou výpovědí, bude-li rozhodnuto o úpadku druhé Smluvní strany. Nájem v takovém případě zaniká okamžikem doručení výpovědi druhé Smluvní straně.
- 8.7 Smluvní strany vylučují veškeré další jednostranné způsoby ukončení této Smlouvy.
- 8.8 Po zániku této Smlouvy jsou Smluvní strany povinny vypořádat veškeré vzájemné pohledávky a dluhy vzniklé z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní do 60 dnů ode dne, kdy závazek z této Smlouvy zanikne s výjimkou vyúčtování Služeb, které bude vypořádáno v zákonných lhůtách. Nájemce je zejména v této lhůtě povinen předat Nemovitosti zpět Pronajímateli, tj. zejména zajistit zánik podnájemných smluv k Jednotkám, ve stavu způsobilému k jejich dalšímu užívání, nedohodne-li se s Pronajímatelem jinak. O předání Nemovitostí Pronajímateli bude Smluvními stranami sepsán předávací protokol.

9 Závěrečná ujednání

- 9.1 Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem 15. 9. 2024, nejdříve však okamžikem zveřejnění v registru smluv. Zveřejnění Smlouvy, jakož i jakýchkoli případných budoucích dodatků, v registru smluv se zavazuje zajistit Pronajímatel.

- 9.2 Tato Smlouva a veškeré její dodatky se řídí právním řádem České republiky.
- 9.3 Tuto Smlouvu lze změnit či doplnit pouze dodatky uzavřenými v písemné formě.
- 9.4 V případě, že jakékoli ujednání této Smlouvy je či se v budoucnu stane neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, zůstávají ostatní ujednání této Smlouvy v platnosti a účinnosti, pokud z povahy takového neplatného, neúčinného či nevymahatelného ujednání nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplývá, že je nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. Smluvní strany se pro takový případ zavazují nahradit neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ujednání této Smlouvy jiným ujednáním, které svým obsahem, účelem a smyslem odpovídá nejlépe původnímu ujednání a této Smlouvě jako celku.
- 9.5 Tato Smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každý má povahu originálu. Každá ze Smluvních stran obdrží 1 stejnopis.
- 9.6 Nedílnou součástí této Smlouvy je následující příloha:
Příloha č. 1 – Seznam nemovitostí
- 9.7 V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto Pronajímatel potvrzuje, že před uzavřením této Smlouvy byly splněny všechny zákonné požadavky nezbytné pro platné uzavření této Smlouvy.
- 9.8 Každá ze Smluvních stran prohlašuje, že si tuto Smlouvu řádně přečetla, jejímu obsahu plně porozuměla, že tato Smlouva je projevem její pravé a svobodné vůle a na důkaz svého souhlasu s obsahem této Smlouvy připojuje sama či její oprávněný zástupce níže svůj vlastnoruční podpis.

V Praze dne *dle elektronického podpisu*

V Praze dne *dle elektronického podpisu*

Městská část Praha 10

PRAHA 10 - Majetková, a.s.

Podpis: _____
Jméno: Ing. Roman Březina
Funkce: vedoucí Odboru bytů a nebytových
prostor

Podpis: _____
Jméno: Mgr. Petr Janů
Funkce: předseda představenstva

Podpis: _____
Jméno: Mgr. Petr Scholz
Funkce: místopředseda představenstva

Příloha č. 1 – Seznam nemovitostí

Pořadové číslo	adresa	č. bytu	výměra m ²	podlaží
1	Ukrajinská 811/17	4	95,3	1
2	Ukrajinská 811/17	11	75,5	2
3	Sportovní 824/12	6	78,1	3
4	Na Louži 1306/19	4	62,1	3
5	U Nových vil 943/28	20	32,1	2
6	U Nových vil 943/28	36	26,9	3
7	Francouzská 233/114	21	101	3
8	Murmanská 1246/13	12	79,4	5
9	Ruská 1211/138	8	70,45	4
10	Ruská 1243/182	12	55,8	4
11	Ruská 1243/182	1	54,66	-1
12	Ruská 1244/184	1	79,58	-1
13	Ruská 1313/194	12	57,6	4
14	Ruská 18/142	2	41,81	1
15	Ruská 21/144	9	61,34	3
16	Ruská 562/20	8	111,05	2
17	Ruská 579/130	8	53,95	3
18	Ruská 579/130	6	52,95	2