

Důvodová zpráva

Dětské centrum Paprsek, IČO: 70875413 (dále jen DC Paprsek) má zájem o pronájem nebytového prostoru v 1. NP na adrese U Vršovického nádraží 30/30, Praha 10, pro účely nové sociální služby. V uvedených prostorách bude poskytovat pobytovou odlehčovací službu pro děti ve věku od 3 do 18 let s mentálním a kombinovaným postižením.

Z toho důvodu uzavřelo DC Paprsek s Městskou částí Praha 10 (dále je MČ) dne 27. 4. 2021 Smlouvu o smlouvě budoucí nájemní č. 2021/OBN/0417, jejíž součástí je jako příloha č. 1 Smlouva o nájmu bytu na dobu určitou (*Příloha č. 2*).

Pro tyto účely je ale nutné nebytový prostor zkolaudovat na byt. Stavební úpravy a následná kolaudace jsou v řešení, ale dochází k velmi výraznému časovému posunu, a to o cca 22–25 týdnů. Z tohoto důvodu a z naléhavých potřeb rodin, které potřebují ve své péči odlehčit, připravilo DC Paprsek alternativní řešení, kterým je zájem pronajmout si uvedený prostor zatím jako nebytový prostor a poskytovat v něm ambulantní odlehčovací službu. To znamená, že klienti by v uvedených prostorách pobývali pouze během dne bez možnosti přespání. Tato varianta není ideální, ale vnímají ji jako dočasné řešení, které pomůže adaptaci dětí a jejich rodičů na nové prostředí. Po kolaudaci prostoru začne být služba poskytována jako pobytová.

Pro potřeby registrace odlehčovací služby je nutné uzavřít nájemní smlouvu o nájmu prostor za účelem poskytování sociální služby, proto žádají o co možná nejrychlejší spolupráci. V měsíci říjnu tohoto roku budou řešit dotaci na poskytování zaregistrovaných služeb z Ministerstva práce a sociálních věcí České republiky.

Výše nájemného je v souladu se Zásadami hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10, kde v odst. 5.3.3 je stanoveno nájemné pro nebytové prostory pronajímané v zájmu MČ (např. pro orgány státní správy, veřejnoprávní instituce, vzdělávací zařízení, neziskové organizace apod.) v minimální výši 200 Kč/m²/rok.

Záměr pronájmu nebytového prostoru byl zveřejněn v termínu od 13. 7. 2021 do 29. 7. 2021 na úřední desce Úřadu městské části Praha 10.

Vyjádření OBN/NP: Nemá námitek k uzavření smlouvy o nájmu nebytového prostoru na adrese U Vršovického nádraží 30/30, Praha 10, s Dětským centrem Paprsek, na dobu určitou, do data nabytí účinnosti smlouvy o nájmu bytu na dobu určitou.

Žádost o pronájem nebytového prostoru



MČ Praha 10
k rukám
místostarosty Ing. Petra Beneše
vedoucího odboru bytů a nebytových prostor
Ing. Romana Březiny

Č.j. 420/21

Vyřizuje: Ivana Hejlová

V Praze dne 5. 8. 2021

Věc: žádost o pronájem nebytového prostoru na adrese U Vršovického nádraží 30/30 Praha 10

Dětské centrum Paprsek je příspěvkovou organizací hl. m. Prahy, která poskytuje sociální služby lidem s mentálním a kombinovaným postižením.

Na základě spolupráce MČ Praha 10 a paní radní hl. m. Prahy pro oblast sociální politiky a zdravotnictví Mgr. Milenou Johnovou byl domluven pronájem prostor na adrese U Vršovického nádraží 30/30 na Praze 10 pro účely nové sociální služby. V uvedených prostorách bude DC Paprsek poskytovat pobytovou odlehčovací službu pro děti ve věku od 3 do 18 let s mentálním a kombinovaným postižením. Pro tyto účely je nutné prostor zkolaudovat na byt. Stavební úpravy a následná kolaudace jsou v řešení, ale dochází k velmi výraznému časovému posunu, a to o cca 22 – 25 týdnů.

Z výše uvedeného důvodu a z naléhavých potřeb rodin, které potřebují ve své péči odlehčit, připravilo DC Paprsek alternativní řešení.

DC Paprsek má zájem pronajmout si uvedený prostor zatím jako nebytový a poskytovat v něm ambulantní odlehčovací službu. To znamená, že klienti by v uvedených prostorách pobývali pouze během dne bez možnosti přespání. Tato varianta není ideální, vnímáme ji jako dočasné řešení, které pomůže adaptaci dětí a jejich rodičů na nové prostředí. Po kolaudaci začne být služba poskytována jako pobytová.

Pro potřeby registrace odlehčovací služby je nutné uzavřít nájemní smlouvu o pronájmu prostor za účelem poskytování sociální služby. V této věci žádáme o co možná nejrychlejší spolupráci. V měsíci říjnu se řeší dotace z MPSV na poskytování zaregistrovaných služeb a pokud bychom neměli s MČ Praha 10 uzavřenou nájemní smlouvu, tak bychom o dotaci na rok 2022 nemohli požádat.

Pevně věřím, že se nám v první polovině září podaří podepsat nájemní smlouvu na nebytový prostor, který je DC Paprsek přislíben a smluvně ošetřen Smlouvou o smlouvě budoucí nájemní č. 2021/OBN/0417, uzavřené 27. 4. 2021.

Děkuji za spolupráci.



Mgr. Ivana Hejlová, ředitelka DC Paprsek

**DC Paprsek**

Šestajovická 580/19, 198 00 Praha 9 tel./fax: 281 866 654 www.dcpaprsek.org
IČ: 70875413 bankovní spojení: 2001420006/6000

Příspěvková organizace
hl. m. Prahy

Smlouva o smlouvě budoucí nájemní č. 2021/OBN/0417



Smlouva o smlouvě budoucí nájemní č 2021/OBN/0417

Městská část Praha 10

se sídlem: Vršovická 1429/68, 101 38 Praha 10

IČO: 00063941

zastoupený: starostkou Renatou Chmelovou

ke smluvnímu jednání oprávněn: Mgr. Michal Kočí, uvolněný člen Rady m. č. Praha 10

(dále jen „budoucí pronajímatel“)

a

Dětské centrum Paprsek

se sídlem: Šestajovická 580/19, 198 00 Praha 9 – Hloubětín

IČO: 70875413

Jednající Mgr. Ivanou Hejlovou, ředitelkou

(dále jen „budoucí nájemce“)

uzavírají podle § 1785 a násl. zák.č.89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

tuto smlouvu o smlouvě budoucí nájemní

(dále jen „Smlouva“)

Čl. I. Úvodní ustanovení a účel Smlouvy

1. Budoucí pronajímatel má na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, dle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a dle obecně závazné vyhl. č. 55/2000, Sb. hl. m. Prahy, Statutu hl. m. Prahy, svěřen do správy objekt Komunitního centra, na adrese Praha 10, Vršovice, ul. U Vršovického nádraží 30/30, v k. ú. Vršovice, který je součástí parcely parc. č. 107, vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1035 pro k.ú. Vršovice (dále jen „budova“). Budova je rozdělena na jednotky, resp. na byty a nebytové prostory (dále jen „jednotky“) a ty budou nebo již jsou v současné době pronajímány budoucím pronajímatelem jednotlivým nájemcům.
2. V budově se nachází nebytový prostor denního stacionáře o velikosti 103.84 m², nacházející se v parteru 1. nadzemního podlaží budovy.
3. Budoucí nájemce má zájem na využití nebytového prostoru uvedeného v čl. I. odst. 2. (dále jen „nebytového prostoru“) této smlouvy jako bytu pro poskytování pobytové odlehčovací služby pro rodiny dětí s postižením, a to formou nájmu (dále jen „budoucí využití“).
4. Budoucí nájemce prohlašuje, že pro způsob využití uvedený v čl. I. odst. 3 této smlouvy a pro získání nezbytných provozních a dalších dotací je nezbytná změna účelu užívání (rekolaudace) předmětného nebytového prostoru na byt.

5. Za účelem budoucího využití ze strany budoucího nájemce si nechal budoucí pronajímatel zpracovat na své náklady projektovou dokumentaci s názvem „KOMUNITNÍ CENTRUM – BYT U Vršovického nádraží 30, PRAHA 10“ vypracovanou firmou DESIGN arcom s.r.o., se sídlem Praha 3, Příběnická 981/4, PSČ 13000, IČ: 27176975 dne 12. 3. 2012 pod číslem 0321. Uvedená dokumentace včetně předpokládané výše nákladů tvoří samostatnou přílohu této smlouvy (dále jen „projektová dokumentace“).
6. S ohledem na společný zájem obou smluvních stran na využití nebytového prostoru způsobem uvedeným v čl. II. odst. 3. této smlouvy dohodli se strany této smlouvy na následujícím:

Čl. II. Základní ustanovení

1. Budoucí pronajímatel provede na své náklady změnu užívání nebytového prostoru na byt a tím spojené stavební a technické úpravy dle projektové dokumentace s předpokládaným termínem kolaudace 30. 9. 2021. Předpokládaný finanční rozsah stavebních úprav (dle rozpočtu) činí : 269 398,35 Kč bez DPH.
2. Budoucí nájemce prohlašuje, že mu rozsah předmětného projektu pro účely budoucího využití vyhovuje a postačuje a nepožaduje již po budoucím pronajímateli jiné či další úpravy předmětného nebytového prostoru (dále též i „budoucího bytu“) v projektu neuvedené.
3. Bude-li budoucí nájemce jiné úpravy budoucího bytu v projektu neuvedené v budoucnu vyžadovat, zajistí si je sám na vlastní náklady za podmínky předchozího písemného souhlasu budoucího pronajímatele vydaného na základě jiné samostatné dohody. Budoucí nájemce si též zajistí sám na svůj náklad vybavení bytu.
4. Budoucí pronajímatel a budoucí nájemce se zavazují uzavřít spolu po dokončení stavebních úprav předmětného nebytového prostoru, nejpozději však do 30 dnů ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, smlouvu o nájmu bytu ve znění, které je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy a s doplněním podmínek dle této smlouvy. Nadto budou součástí smlouvy o nájmu přílohy, a to předávací protokol na byt a evidenční list, jež budou uzavřeny ve zněním obvyklém pro nájemní smlouvy na byty uzavírané budoucím pronajímatelem a s doplněním podmínek dle této smlouvy. Po dokončení stavebních úprav (tím se rozumí den fyzického dokončení stavebních prací a jejich předání budoucímu pronajímateli ze strany zhotovitele stavebních prací písemným předávacím protokolem), nejpozději však v den zahájení kolaudačního řízení, vyzve budoucí pronajímatel písemně budoucího nájemce k uzavření nájemní smlouvy a současně mu zašle i doplněný návrh nájemní smlouvy k podpisu. Budoucí nájemce se zavazuje takto zasláný návrh nájemní smlouvy podepsat a doručit jej zpět budoucímu pronajímateli nejpozději do 30 dnů ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí (tím, se rozumí i tzv. „kolaudační souhlas“).
5. Budoucí pronajímatel a budoucí nájemce prohlašují, že:
 - a) Nájem bude uzavřen na dobu určitou 2 let ode dne účinnosti nájemní smlouvy s možností dalšího prodloužení vždy o 2 roky za podmínky zájmu obou smluvních stran.
 - b) Nájemné za byt bude v evidenčním listu stanoveno sazbou ve výši 550 Kč/m²/rok. Vedle nájemného bude budoucí nájemce povinen hradit budoucímu pronajímateli i služby uvedené v evidenčním listě v obvyklém rozsahu poskytovaném v budově ostatním nájemcům.
 - c) Účinnost nájemní smlouvy a tedy právo užívání bytu budoucím nájemcem k dohodnutému účelu nastane nejdříve dnem právní moci kolaudačního rozhodnutí.

- d) Budoucí pronajímatel umožní budoucímu nájemci vstup do bytu po provedení předmětných stavebních úprav za účelem přípravy předmětu nájmu (jeho vybavení) pro jeho využití. V ostatním bude s budoucím nájemcem uzavřena nájemní smlouva obvyklá s nájemními smlouvami na byty uzavíranými budoucím pronajímatelem, jejíž vzor upravený o specifika budoucího využití bytu je samostatnou přílohou této smlouvy.

Čl. III. Ostatní a závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je uzavírána na základě usnesení Zastupitelstva m. č. Praha 10 č. 23/9/2021 ze dne 12. 4. 2021.
2. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a souvisejících právních předpisů.
3. V případě vyšší moci se smluvní strany zavazují jednat o úpravě vzájemných práv a povinností tak, aby bylo dosaženo účelu této smlouvy.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami za podmínky zveřejnění smlouvy v registru smluv dle příslušného právního předpisu. Zveřejnění zajistí budoucí pronajímatel neprodleně po podpisu smlouvy, nejpozději však v zákonných lhůtách.
5. Změny této smlouvy je možno provádět pouze písemně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
6. Tato smlouva o třech číslovaných stranách textu a jedné samostatné a jedné nedílné příloze je vyhotovena v třech stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží budoucí nájemce a dvě vyhotovení budoucí pronajímatel.

V Praze dne



budoucí pronajímatel

V Praze dne

27.4.2021



budoucí nájemce

DOLOŽKA

Potvrzuji ve smyslu § 43 zák. č. 131/2000 Sb., že byly splněny podmínky pro platnost tohoto právního jednání, které bylo schváleno usnesením Rady m. č. Praha 10 č. ze dne / usnesením Zastupitelstva m. č. Praha 10 č. 23/9/2021 ze dne 12. 4. 2021

Záměr tohoto právního jednání byl v souladu s § 36 odst. 1) zák. č. 131/2000 Sb. zveřejněn na úřední desce ÚMČ Praha 10 od do 26. 04. 2021

V Praze dne

3

Příloha č. 1) Smlouva o nájmu bytu na dobu určitou

Na jedné straně

Městská část Praha 10

se sídlem: Vršovická 68, Praha 10
 IČ: 00063941
 DIČ: CZ00063941
 zastoupená starostkou Renatou Chmelovou
 k smluvnímu jednání oprávněn Ing. Roman Březina, vedoucí odboru bytů a nebytových prostor

(dále jen „*pronajímatel*“)

a na straně druhé

Dětské centrum Paprsek

se sídlem : Šestajovická 580/19, 198 00 Praha 9 – Hloubětín
 IČ : 70875413
 Jednající Mgr. Ivanou Hejlovou, ředitelkou

(dále jen „*nájemce*“)

(pronajímatel a nájemce dále společně také jen jako „*účastníci*“)

na základě Smlouvy o smlouvě budoucí nájemní ze dne [BUDE DOPLNĚNO] čj. [BUDE DOPLNĚNO] a na základě usnesení Rady m.č. Praha 10 č. [BUDE DOPLNĚNO] ze dne [BUDE DOPLNĚNO] spolu níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě svobodného a vážného projevu vůle a v souladu zejména s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „*OZ*“), uzavřeli tuto

**Smlouvu o nájmu bytu
 na dobu určitou
 číslo 20 /OBN/**

Čl. 1.

**Úvodní prohlášení
 Předmět smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy je z jedné strany závazek pronajímatele přenechat nájemci k užívání na dočasnou dobu předmět nájmu ve smyslu čl. 2, a z druhé strany závazek nájemce platit za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši uvedené v evidenčním listu, který tvoří přílohu této smlouvy a je její nedílnou součástí.
2. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu bude užívat k poskytování pobytové odlehčovací služby dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociální službách, svým klientům.

3. S ohledem na existenci právního výkladu, dle kterého z povahy věci právnická osoba nemůže uzavřít smlouvu o nájmu na uspokojování svých bytových potřeb, tj. smlouvu o nájmu bytu dle § 2235 a násl. OZ, se smluvní strany dohodly, že tuto obecnou smlouvu o nájmu ve smyslu § 2201 OZ smluvně podřizují zákonné právní úpravě nájmu bytu dle § 2235 a násl. OZ v maximálně možném rozsahu, ve kterém to neodporuje obecným ustanovením o nájmu dle § 2201 a násl. OZ a ve kterém to připouští právní povaha nájemce jako právnické osoby.

Čl. 2

Předmět nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci byt č. [BUDE DOPLNĚNO], ve [BUDE DOPLNĚNO], podlaží, o velikosti [BUDE DOPLNĚNO] pokojů a [BUDE DOPLNĚNO] kuchyně s příslušenstvím, v domě č. p. 30 v kat. úz. Vršovice v ulici U Vršovického nádraží or. č. 30 v Praze 10 (dále jen „*byť*“). Příslušenství bytu je uvedeno v evidenčním listu, který tvoří přílohu této smlouvy a je její nedílnou součástí.
2. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že pronajímatel přenechává nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této smlouvy; nájemce toto své prohlášení činí s ohledem na skutečnost, že si byt prohlédl bezprostředně před uzavřením smlouvy/si byt ze své vůle neprohlédl bezprostředně před uzavřením smlouvy, ač k tomu měl pronajímatelem vytvořeny odpovídající podmínky.

Čl. 3

Práva a povinnosti účastníků

1. Pronajímatel zpřístupní nájemci byt způsobilý k nastěhování a obývání.
Den zpřístupnění je den, kdy došlo k uzavření protokolu o předání a převzetí bytu oběma účastníky a k předání klíčů nájemci; to neplatí, pokud účelem této smlouvy je prodloužení stávajícího nájmu.
2. Nájemce je oprávněn byt užívat v souladu s nájemní smlouvou obvyklým způsobem ke stanovenému účelu a nezpůsobí-li to zvýšené zatížení i pro účely pracovní či podnikatelské. Mělo-li by dojít ke zvýšenému zatížení, je nájemce povinen písemně požádat pronajímatele předem o souhlas k takové činnosti.
3. Nájemce je povinen po dobu nájmu dodržovat pravidla určená individuálně pronajímatelem s cílem zajistit v domě a jeho okolí náležitý pořádek a vůbec v maximální možné míře se chovat mravně, brát ohled na ostatní obyvatele domu a pronajímatele a šetřit jejich práva.
4. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu, nebude-li přijat právní předpis určující jejich rozsah a další související otázky, vychází se z nařízení vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění.
5. Nájemce je oprávněn provádět úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu jen se souhlasem pronajímatele. Souhlas musí být udělen písemně.
6. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned písemně pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli písemně bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda.
7. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
8. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas písemně pronajímateli. Současně písemně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí a doloží její souhlas; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou

osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.

9. Pronajímatel má po předchozím oznámení právo na prohlídku bytu a přístup do něj za účelem opravy nebo údržby, k níž je dle právních předpisů povinen. Předchozí oznámení se nevyžaduje, hrozí-li nebezpečí z prodlení.

Čl. 4

Užívání bytu

1. Z důvodu specifík sociálních služeb poskytovaných v bytě se účastníci pro potřeby účtování služeb poskytovaných s nájmem bytu dohodli na průměrném užívání bytu v počtu 5 osob.
2. Pronajímateli je vyhrazeno právo souhlasu s navýšením průměrného počtu osob oprávněných byt užívat. Má-li nájemce zájem na navýšení průměrného počtu osob oprávněných byt užívat, oznámí tuto skutečnost písemně pronajímateli. Nevyrozumí-li pronajímatel nájemce do 10 pracovních dní ode dne oznámení písemně, že s přijetím souhlasí, souhlas nebyl dán.
3. Uvedené v předchozím odstavci neplatí, jedná-li se případy zvláštního zřetele hodné.
4. Nájemce bere na vědomí, že poskytne-li útulek v domácnosti osobě s nebezpečnými vlastnostmi nebo jí ve své domácnosti pověří určitou činností, nahradí společně a nerozdílně s ní škodu způsobenou nebezpečnou povahou takové osoby.
5. Vedle případu dle odst. 4 nájemce odpovídá taktéž za škodu, která byla způsobena osobami, kterým umožnil do bytu přístup.
6. V bytě smí pobývat jen takový počet lidí, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě pobývat v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Čl. 5

Podnájem

1. Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, ať již v bytě sám trvale bydlí či nebydlí, jen s písemným souhlasem pronajímatele. Ohledně oznámení zájmu byt podnajímat, souhlasu pronajímatele a neoznámení vzniku podnájmu platí čl. 4 odst. 2 a 3 této smlouvy obdobně.
2. Porušení pravidel dle odst. 1 představuje hrubé porušení povinností ze strany nájemce.

Čl. 6

Nájemné, služby a placení

1. Účastníci si ujednávají nájemné ve výši, jak je uvedeno v evidenčním listu za jeden měsíc trvání nájemního vztahu.
2. Stran průběžného ročního zvyšování nájemného byla ujednána tato pravidla:

Pronajímatel má právo upravit nájemné s účinností k 1. lednu každého kalendářního roku dle přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí období od posledního inflačního zvyšování (tedy za jednotlivé kalendářní roky následující po kalendářním roce uzavření smlouvy, za které nebylo ještě inflační zvyšování provedeno) dle statistiky zveřejněné Českým statistickým úřadem. Pronajímatel doručí nájemci písemné oznámení o nové výši nájemného co nejdříve, avšak v každém případě nejpozději do čtyř (4) měsíců po dni úpravy. Do obdržení takového oznámení nájemce i nadále hradí nájemné v původní výši. V prvním termínu splatnosti nájemného po obdržení oznámení pronajímatele stanovíci novou výši nájemného uhradí nájemce kromě nájemného v nové výši i částku odpovídající rozdílu mezi novou výši nájemného a nájemným za období od příslušného 1. ledna do dne úhrady nájemného v nové výši. Při úpravě nájemného postupuje pronajímatel dle následujícího vzorce:

$$N_1 = N_0 \times (I+1)$$

- příčemž platí, že:
- N0** Při první indexaci – částka nájemného, která je uvedena v odst. 1 tohoto článku; při druhé a každé další indexaci – částka nájemného po poslední provedené indexaci;
- N1** upravené Nájemné;
- I** Součet hodnot přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní roky, v nichž nebylo nájemné podle této smlouvy indexováno, zveřejněných Českým statistickým úřadem. Přírůstek musí být vyjádřen desetinným číslem ve vztahu k celku – např. 2 % = 0,02 z celku.

Pronajímatel je oprávněn přistoupit ke zvyšování nájemného i dle ustanovení § 2249 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Pronajímatel má právo vybrat si pro každé zvýšení nájemného jeden ze dvou shora uvedených, a tedy touto smlouvou dohodnutých způsobů zvyšování nájemného, tedy buď inflační navýšení nájemného dle smlouvy nebo zvýšení dle ustanovení § 2249 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

3. Pronajímatel zajistí pro nájemce nejpozději ke dni nastěhování plnění a služby spojené s užíváním bytu uvedené v evidenčním listu.
4. Za poskytované služby bude nájemce platit pravidelnou měsíční zálohu, jak je uvedeno v evidenčním listu. 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.
5. Nájemné a zálohy na služby dle tohoto článku bude nájemce hradit prostřednictvím správní společnosti za každý měsíc vždy do posledního dne daného měsíce.
6. Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného, je pronajímatel oprávněn od nájemce požadovat úroky z prodlení ve výši zákonné sazby.
7. Nastane-li prodlení s placením záloh za služby či jiného peněžitého plnění souvisejícího s poskytováním služeb, uplatní se pravidla dle platných právních předpisů.
8. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli částku představující bezdůvodné obohacení nájemce za užívání bytu bez právního důvodu ve výši vypočítané shodně jako dohodnuté nájemné dle této smlouvy za celé období ode dne ukončení předchozího nájemního vztahu k bytu do dne, od kterého je nájemce povinen hradit nájemné dle této smlouvy. Nájemce je povinen uhradit za období bezsmluvního užívání bytu i služby shodným způsobem a ve shodné výši, jak je stanoveno v této smlouvě. Na úhradu uvedeného bezdůvodného obohacení a služeb budou pronajímatelem použity platby zaplacené nájemcem za byt a za období bezsmluvního užívání. Pokud vznikl v neprospěch pronajímatele rozdíl mezi nájemcem již provedenými platbami za celé uvedené bezsmluvní období a výši bezdůvodného obohacení a služeb za celé uvedené bezsmluvní období vypočítanou způsobem shodným jako nájemné a služby v této smlouvě, doplatí nájemce pronajímateli zjištěný rozdíl.

Čl. 7

Zvláštní ujednání

1. Nájemce dává souhlas s prováděním úprav, přestaveb nebo jiných podobných změn v bytě nebo domě i tehdy, mohou-li způsobit snížení hodnoty poskytování služeb či mu mohou přivodit větší nepohodlí.
2. Nájemce může v bytě chovat zvíře jedině tehdy, nebude-li chovem pronajímateli či ostatním obyvatelům domu působit obtíže nepřiměřené poměrům v domě, zejména v podobě obtěžování hlukem, pachem atp. Dojde-li chovem zvířete ke zvýšení nákladů na údržbu společných částí domu, je povinen je v plném rozsahu nájemce uhradit pronajímateli. Nejpozději do 15 dní od okamžiku, kdy nájemce s chovem započne, oznámí tuto skutečnost písemně pronajímateli; stejně platí i pro ukončení chovu. V oznámení bude uvedena jasná specifikace zvířete. Je třeba jej učinit o každém zvířeti, jenž nájemce chová, zvlášť.

3. Právo požadovat plnění peněžité povahy podle této smlouvy se promlčí 10 let ode dne, kdy mohlo být vykonáno poprvé, nejpozději však 15 let ode dne, kdy dospělo.
4. Účastníci na sebe berou nebezpečí změny okolností.

Čl. 8

Doba trvání a ukončení nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu určitou v trvání dvou let ode dne její účinnosti.
2. Nájem lze skončit písemnou výpovědí. Výpověď musí být doručena druhému účastníku. Je-li s výpovědí spojena výpovědní doba, počne plynout prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé straně.
3. Nájem lze ukončit dohodou účastníků.
4. Nájemce může vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou, změní-li se okolnosti, z nichž účastníci při vzniku nájmu vycházeli, do té míry, že po něm nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Za tento výpovědní důvod se považuje i skutečnost, že nájemce neobdržel z rozhodnutí zřizovatele (hl. m. Praha) finanční příspěvek na poskytování sociálních služeb v bytě na další kalendářní rok.
5. Pronajímatel může vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou:
 - a. poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - b. je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
 - c. má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
 - d. je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
6. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Nájemce svou povinnost poruší zvláště závažným způsobem zejména tehdy:
 - a. nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
 - b. poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - c. způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, nebo
 - d. užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
7. Nájemce je povinen odevzdat pronajímateli byt ke dni skončení nájmu. Nestanoví-li jiná písemná smluvní ujednání nebo podmínky písemného souhlasu pronajímatele se stavebními úpravami provedenými nájemcem něco jiného, nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehlédě na běžné opotřebení při běžném užívání.
8. Odevzdáním bytu se rozumí protokolární předání a převzetí bytu společně s odevzdáním klíčů od bytu pronajímateli prostřednictvím správní firmy a odstranění všech překážek, které by mu mohly bránit v přístupu do něj a v jeho užívání.
9. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného i služeb, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu, až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.
10. V době tří měsíců před dnem skončení nájmu, bude-li tento účastníkům znám, je nájemce povinen v návaznosti na oznámení pronajímatele umožnit přístup do bytu v nezbytném rozsahu za účelem jeho prohlídky zájemci o pozdější nájem bytu. Prohlídka se uskuteční za účasti zástupce nájemce a zástupce pronajímatele.

11. Užívání bytu ze strany nájemce po skončení nájmu ve smyslu tohoto článku či platných právních předpisů bez ohledu na jeho dobu nelze za žádných okolností považovat za ujednání o pokračování, obnovení nebo sjednání nového nájmu.

Čl. 9

Závěrečná ustanovení

1. Pro uzavření této dohody neplatí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. o možnosti přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou či ustanovení o možnosti uzavření smlouvy bez ujednání náležitosti.
2. Tato smlouva nabývá platnosti připojením podpisu obou účastníků a účinnosti dnem právní moci kolaudačního rozhodnutí (resp. kolaudačního souhlasu) povolujícího pronajímateli užívání předmětu nájmu, a to za podmínky zveřejnění smlouvy v registru smluv dle příslušného právního předpisu. Zveřejnění zajistí budoucí pronajímatel neprodleně po podpisu smlouvy, nejpozději však v zákonných lhůtách.
3. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak či neplyne-li jinak z právních předpisů, je nájemce povinen všechny skutečnosti týkající se vztahu účastníků oznámit písemně pronajímateli nejpozději v době do 15 dní ode dne jejich vzniku.
4. Označení správní společnosti provede pronajímatel nejpozději ke dni nabytí účinnosti této smlouvy. Změna správní společnosti je v dispozici pronajímatele. Pronajímatel změnu oznámí nájemci alespoň 15 dní předem.
5. Pokud ve smlouvě nejsou práva a povinnosti zvlášť upraveny, vztahují se na ně příslušná ustanovení občanského zákoníku a platného právního řádu České republiky.
6. Tato smlouva a obsah nájemního vztahu jí založeného může být měněn či doplňován pouze písemnou dohodou účastníků.
7. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno pare obdrží nájemce, jedno pare správní firma pověřená správou bytového fondu, tři pare pronajímatel.

V Praze dne _____

V Praze dne _____

pronajímatel

nájemce

Zápis (výňatek) z jednání KMN ze dne 30. 8. 2021 (poř. č. 3/2)

Strana 1
P10-370542/2021

**Zápis z jednání komise majetkové a nebytových prostor (KMN) Rady
Praha 10, které se konalo dne 30. srpna 2021, na ÚMČ Praha 10,
Vršovická 68, v zasedací místnosti 411a)
od 17:06 do 20:02 hodin**

Přítomní členové: Mgr. David Satke – předseda KMN, doc. Ing. Lucie Sedmíhradská Ph.D., Ing. Romana Šimová, MBA, Mgr. Václav Vlček, Ing. Michal Narovec, JUDr. Pavel Šutka a Ing. Pavel Hájek

Omluvení členové: -

Neomluvení členové: -

Hosté: Ing. Petr Beneš - místostarosta, MgA. David Kašpar – místostarosta, MgA. Petr Prokop – Ústředna s.r.o., Jan Macola – Ústředna s.r.o., Bc. Iva Petřinová – vedoucí oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace, Josef Klogner - vedoucí referátu nebytových prostor a Ing. Zdeněk Pistora, CSc. - vedoucí referátu stavebně – technického, pověřený vedením oddělení přípravy a realizace oprav a investic

Jednání KMN bylo zahájeno v 17:06.

Navržený program jednání:

1. Zahájení komise a hlasování o přítomnosti na jednání komise pro:
Ing. Petra Beneše – místostarostu, MgA. Davida Kašpara – místostarostu, MgA. Petra Prokopa – Ústředna s.r.o. a Jana Macolu – Ústředna s.r.o.
2. Schválení programu
3. Projednání předložených materiálů referátu nebytových prostor
4. Projednání předložených materiálů oddělení přípravy a realizace oprav a investic
5. Projednání předložených materiálů oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace
6. Projednání předložených materiálů referátu výkonu vlastnických práv
7. Různé
8. Závěr

K bodu 1. - Zahájení komise a hlasování o přítomnosti na jednání komise pro Ing. Petra Beneše – místostarostu, MgA. Davida Kašpara – místostarostu, MgA. Petra Prokopa – Ústředna s.r.o. a Jana Macolu – Ústředna s.r.o.

Průběh hlasování: 7

Pro: 7

Proti: 0

Zdržel se: 0

Nehlasoval: 0

přítomnost všech **byla schválena**

K bodu 2. – Schválení programu:

Průběh hlasování: 7

Pro: 7

Proti: 0

Zdržel se: 0

Nehlasoval: 0

program jednání byl schválen

Popis průběhu jednání: Zasedání KMN zahájil a od 17:06 hod. vedl předseda KMN Mgr. David Satke. Komise zahájila jednání v plném počtu 7 členů. V bodě 6/1 z jednání odešel Ing. Michal Narovec. Komise až do konce jednala v počtu 6 členů a byla tak po celou dobu jednání usnášeníšopná. Jednání bylo ukončeno v 20:02 hod.

Součástí zápisu jsou stanoviska KMN k bodům jednání Poř. č.: 3/1, 3/2, 3/3, 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 4/5, 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 5/7, 5/8, 5/9, 6/1, 6/2, 6/3, NA STŮL I. a NA STŮL II.

Petr Stejskal TAJ KMN



Mgr. David Satke - předseda KMN



V Praze dne 31. 8. 2021

Přílohy: 1 – 22 Stanoviska k jednotlivým bodům

STANOVISKO Komise majetkové a nebytových prostor k bodu Poř. č. 3/2 ze dne 30. 8. 2021 k projednání žádosti: **Projednání žádosti o pronájem nebytového prostoru - Dětské centrum Paprsek**

Komise majetková a nebytových prostor

I. SOUHLASÍ

s uzavřením smlouvy o nájmu nebytového prostoru na adrese U Vršovického nádraží 30/30, Praha 10, s Dětským centrem Paprsek, na dobu určitou, do data nabytí účinnosti smlouvy o nájmu bytu na dobu určitou

Průběh hlasování:

PRÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
7	6	0	1	0

Podpis předsedy KMN



DAVID ŠIMEK