

Městská část Praha 1 se sídlem Praha 1, Vodičkova 18, PSČ 115 68, IČO 00063410, zastoupená na základě zmocnění Rady MČ Praha 1 č. u06\_0939 ze dne 11.12.2006 v návaznosti na usnesení č. u06\_0919 ze dne 27.11.2006 zástupcem starosty Michalem Valentou bankovní spojení: 9021-2000727399/0800, VS 1620100071

dále uváděna jako pronajímatel

a

Ing. Dana Minaříková, nar.

dále uváděni jako nájemce

uzavřeli dnešního dne tuto :

## **SMLOUVU č. B – 2009/0182 O NÁJMU BYTU**

1 čl. I

### **Úvodní ustanovení**

Bytová jednotka č. 18/20 v budově č. p. 18 na pozemku č. parc. 29, zastavěná plocha, k. ú. Josefov, Žádecká 5, zaps. u Katastrálního úřadu pro HMP na LV č. 491 pro obec hl. m. Praha, je v souladu s ust. § 3 zákona č.172/1991 Sb. ve vlastnictví hl. m. Prahy a na základě obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut HMP, jsou tyto nemovitosti svěřeny Městské části Praha 1.

čl. II

### **Předmět nájmu**

Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu mezonetovou bytovou jednotku č. 18/20 nacházející se v šestém nadzemním podlaží domu č. p. 18 v Praze 1, ulice Žádecká 5, k.ú. Josefov, o celkové velikosti 270,30 m<sup>2</sup>, 1. kategorie, vybudovanou oprávněným nájemcem jako půdní vestavba.

Přesné specifikace pronajímaných prostor jsou stanoveny kolaudačním rozhodnutím čj. Výst. 022752/2006-Hk-5/18 ze dne 11. 6. 2007, pravomocným dne 28. 11. 2007, uvedeným na příloze č. 1, jako nedílné součásti této smlouvy, a v dohodě o nájemném na příloze č. 2 této smlouvy.

Nájemce bytu a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají současně s užíváním bytu právo užívat společné prostory a zařízení domu i používat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

čl. III

### **Povinnosti smluvních stran**

Pronajímatel se zavazuje zejména :

- zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu

Nájemce se zavazuje zejména :

- užívat byt dohodnutým způsobem a odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo příslušníci jeho domácnosti,

- řádně a včas platit nájemné a dále poplatky za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu,

- neprovádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad,

- nepřenechat byt nebo část bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,

- provádět vlastním nákladem veškeré opravy v bytě, související s jeho užíváním a s běžnou údržbou,

- dbát, aby na majetku pronajímatele nevznikla škoda a v případě hrozící škody řádně a bez zbytečného odkladu uvědomit o této skutečnosti pronajímatele.

**čl. IV**

**Spolubydlicí osoby**

S nájemcem budou jako příslušníci jeho domácnosti užívat byt tyto osoby:

- syn, narozen [ ] ; – druh, narozen [ ]

**čl. V**

**Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu**

Nájemné, které smluvní strany dohodly do 30. 6. 2056 je vyčísleno na příloze č. 2 této smlouvy, která tvoří její nedilnou součástí.

Nájemné placené po dni 30. 6. 2056 bude hrazeno v souladu s obecně platnými právními předpisy a v případě, že výše nájemného nebude upravena právnimi předpisy, bude stanoveno ve výši obvyklé v místě a čase formou písemného dodatku ke smlouvě o nájmu bytu.

Výše úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen „úhrada za služby“) stanoví společenství vlastníků jednotek podle cenových předpisů platných v době uzavření této smlouvy a bude vyčíslena pronajímatelem bytové jednotky ve výpočtovém listě.

Nájemné a zálohy na úhrady za služby je nájemce povinen hradit na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy vždy k 15. dni běžného kalendářního měsice. V případě prodlení nájemce se splátkou nájemného nebo záloh na úhradu za služby o více jak 5 dní je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % dlužné částky za každý započatý týden prodlení. Tímto ustanovením není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škod tímto nesplněním závazků vzniklých.

Nájemce je povinen oznámit pronajímatele všechny skutečnosti rozhodné pro stanovení výše nájemného a záloh na úhrady za služby.

**čl. VI.**

**Odpovědnost nájemce**

Nájemce je povinen oznámit pronajímatele písemně veškeré změny užívání a spoluúžívání bytu jinými osobami, k nimž dojde oproti stavu zachycenému touto smlouvou a jejimi přílohami, a to nejpozději do třiceti dnů. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen pronajímateli uhradit veškeré škody tímto vzniklé a dále smluvní pokutu ve výši 10,- Kč za každý započatý den prodlení.

Nájemce je povinen pronajímateli bez zbytečného odkladu oznámit všechny závady v bytě, jejichž odstranění je povinností pronajímatele. V případě opomenutí této povinnosti odpovídá pronajímateli za veškeré škody tímto opomenutím způsobené.

Nájemce odpovídá pronajímateli za škody způsobené jím, spolubydlicími osobami a dalšími osobami, jímž umožnil do bytu a domu přístup. Stejná odpovědnost se vztahuje na škody způsobené domácími zvířaty nájemce či zvířaty, jímž nájemce umožnil přístup domu nebo bytu. Nájemce je povinen tyto škody vlastním nákladem odstranit, a to nejpozději do 15-ti dnů ode dne jejich vzniku. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen pronajímateli uhradit vzniklou škodu a dále zaplatit smluvní pokutu ve výši 50,- Kč za každý započatý den prodlení.

Nájemce je povinen umožnit po obdržení písemné výzvy vstup pracovníkům, pověřeným pronajímatelem za účelem kontroly řádného užívání bytu či za účelem provedení těch oprav v bytě, jejichž provedení je povinností pronajímatele. Porušení tohoto ustanovení bude považováno za výpovědní důvod ve smyslu ust. § 711 odst. 1 písm. c), d) Občanského zákoníku. Vznikne-li tímto porušením pronajímateli škoda na majetku či bude-li hrozit vznik značné škody na majetku pronajímatele, je pronajímatel oprávněn ve smyslu ust. čl. IX této smlouvy s okamžitou platností odstoupit od smlouvy.

**čl. VII**

**Časové vymezení účinnosti smlouvy**

Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou.

**čl. VIII**

**Skončení nájmu**

Nájem zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědi za podmínek uvedených v ust. § 711 Občanského zákoníku. Ke dni zániku nájmu je nájemce povinen předmětný byt vyklidit a ve stavu způsobilému dalšímu užívání jej předat pronajímateli.

V případě, že nájemce byt nevykliď a nepředá ve smyslu ustanovení předcházejícího odstavce, je pronajímateli povinen zaplatit za každý započatý den prodlení náhradu způsobené škody a smluvní pokutu ve výši pětinásobku dohodnutého nájemného, nejméně však 200,- Kč za každý započatý den prodlení.

**IX.**

**Odstoupení od smlouvy**

Pokud nájemce přenechá bez písemného souhlasu pronajímatele byt nebo jeho část do podnájmu či byt dlouhodobě bez vážného důvodu neužívá, čímž pronajímateli vzniká škoda nebo hrozí vznik značné škody a nezačne byt řádně a v souladu s touto smlouvou užívat ani přes písemnou výstrahu, je pronajímatel oprávněn ve smyslu ust. § 679 Občanského zákoníku odstoupit s okamžitou platností od smlouvy.

Obdobně je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud nájemce úmyslně svou činností poškozuje majetek pronajímatele.

**X.**

**Kontaktní adresy**

Pronajímatel: Městská část Praha 1, zastoupená Michalem Valentou, zástupcem starosty

Správce: Společenství vlastníků jednotek domu Žatecká 5, čp. 18, Praha 1  
předseda výboru: MUDr. Jiří Šimek, CSc., IČ 281 74 984

Nájemce: Ing. Dana Minaříková,

**čl. XI**

**Zvláštní ujednání**

V případě, že dojde k ukončení nájmu bytu z důvodu smrti nájemce před datem uvedeným v odstavci prvním článku V. této smlouvy, je pronajímatel povinen uhradit nájemci, resp. jeho dědicům na jejich účet zůstatek neodbydleného nájemného, a to nejpozději do tří měsíců ode dne právní moci usnesení o dědictví.

Při výměně bytu v případě udělení souhlasu pronajímatele s jeho výměnou je pronajímatel povinen uhradit nájemci na jeho účet zůstatek neodbydleného nájemného. Nájemní smlouva s případným novým nájemcem bytu bude uzavírána na základě obecně platných právních předpisů a za podmínek obvyklých v mistě a čase.

Za zůstatek neodbydleného nájemného dle předchozích dvou odstavců se pro účely této smlouvy považuje rozdíl splacené zálohy na nájemné a všech částek nájemného, které se staly splatnými ke dni skončení nájmu z důvodů uvedených v předchozích dvou odstavcích.

Pokud se vlastník předmětného domu rozhodne rozprodat jednotlivé bytové jednotky jejich uživatelům dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění, má nájemce k předmětnému bytu předkupní právo. Do kupní ceny bytu, stanovené stejným způsobem jako v případě ostatních bytů v uvedené nemovitosti, bude započítán případný zůstatek neodbydleného nájemného.

čl. XII

**Závěrečná ustanovení**

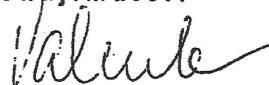
Ve věcech touto smlouvou neupravených se vztahy mezi smluvními stranami řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a ostatními obecně platnými právními předpisy.

Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, z nichž každá ze smluvních strana obdrží po dvou vyhotoveních. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu jejich účastníků.

V Praze dne

1-2-87-7005

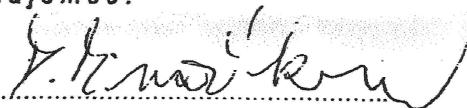
Pronajímatel:



Městská část Praha 1

Michal Valenta, zástupce starosty

Nájemce:



ing. Dana Minaříková

MĚSTSKÁ ČASŤ PRAHA 1

**ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI**

**ODBOR VÝSTAVBY**

Vodičkova 18, 115 68 Praha 1

ústředna: 210 97 111, fax/závn.: 222 32 469

Č.j.: Výst. 3332/00-Do-5/18

Vyřizuje: Ing. Dočekalová

Praha, dne 19.4.2001

Toto rozhodnutí nabylo  
právní moci dne 16.5.2001

**ROZHODNUTÍ**

Odbor výstavby Úřadu městské části Praha 1, jako stavební úřad příslušný podle § 117 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), ve stavebním řízení prezkomal podle § 62 stavebního zákona žádost o stavební povolení na stavební úpravy, kterou dne 25.8.2000 podal a 18.4.2001 doplnil

Ing. Dana Minaříková, J.

Otakar Pajer,

Ing. Bohuslav Kabátek

1,

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto prezkomání podle § 66 stavebního zákona a § 19 a 20 vyhlášky č. 132/1998 Sb.

**výdává stavební povolení**

na stavbu

půdní vestavba bytu a ateliérů

Praha 1, Josefov č.p. 18, Žatecká 5

(dále jen "stavba").

**Stavba obsahuje:**

- stavební a dispoziční úpravy podkroví za účelem výstavby podkrovního bytu a ateliérů, ET

**Pro provedení stavby se stanoví tyto podmínky:**

1. Stavba bude provedena podle ověřené dokumentace, která se jako součást tohoto rozhodnutí předá stavebníkovi.
2. Stavbu bude provádět oprávněná organizace podle § 44 odst. 1 stavebního zákona. Bude oznámena písemně před zahájením stavby s uvedením jména a čísla telefonu odpovědné osoby a doložena kopie oprávnění. Případná změna zhotovitele stavby a odpovědné osoby musí být předem odsouhlasena stavebním úřadem.
3. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
4. Při použití kompresorů budou tyto výhradně na elektrický pohon.
5. Stavební práce včetně manipulace se sutí musí být prováděny tak, aby nedocházelo k obtěžování okoli nadměrným hlukem a prachem.
6. Na stavbě bude prováděn denní úklid všech prostor dotčených stavbou.
7. Nejpozději do 30 dnů před zahájením zvláštního užívání veřejného prostranství pro účely provádění stavby požádejte odbor dopravy OÚ-1 o povolení záboru pro staveniště, případně o vydání dopravně-inženýrského rozhodnutí.
8. Po celou dobu provádění prací na stavbě musí být zachován přístup a příjezd ke stavbě a k přilehlým stavbám a pozemkům pro požární a záchranné vozy a vozy svozu odpadu.
9. Odpadní hmota při provádění stavby budou průběžně odstraňovány.

**Účastníci řízení (podle § 59 stavebního zákona):**

Dana Minaříková, Otakar Pajer, Ing. Bohuslav Kabátek

#### Odůvodnění:

Dne 25.8.2000 podal stavebník žádost o vydání stavebního povolení na výše uvedenou stavbu, uvedeným dnem bylo zahájeno stavební řízení.

Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl stavebník dne 22.9.2000 vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno. Žádost byla doplněna dne 18.4.2001.

Stavební úřad oznámil zahájení stavebního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům státní správy. K projednání žádosti současně nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením na 22.9.2000, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Stavební úřad v provedeném stavebním řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 62 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány státní správy a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Projektová dokumentace stavby splňuje obecné technické požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

#### Stavebník k žádosti předložil:

- 2 x projektovou dokumentaci
- doklad o vlastnictví
- plnou moc k zastupování
- smlouvu o smlouvě budoucí ze dne 30.11.1994 a 8.12.1997
- dohodu o provedení změny stavby s majitelem domu včetně zmocnění ze dne 19.2.2001
- odborný posudek komínů ze dne 14.9.2000

Dále bylo předloženo:

- stanovisko MěHS-1 zn. ŽP/4914/2000 ze dne 4.1.2001
- stanovisko HZS-1 zn. 544/01/P1/11/M ze dne 29.1.2001
- rozhodnutí OPP MHMP zn. MHMP/91363/00/Štv ze dne 30.3.2001, nabyla právní moci 17.4.2001
- stanovisko PP a.s. zn. 5960/00/OŘP, 5961/00/OŘP ze dne 22.6.2000
- stanovisko ODŽ ÚMČ P1 zn. ODŽ - I/35/01/Krup ze dne 1.2.2000
- stanovisko DOP MHMP zn. MHMP 13190/2001/DOP-04/J-J-PO1 ze dne 14.2.2001

Námitky účastníků nebyly v řízení uplatněny.

#### Pozornění:

Stavba nesmí být zahájena dříve, dokud toto povolení nenabude právní moci.

Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže do dvou let ode dne, kdy nabyla právní moci, nebude stavba zahájena.

Před zahájením stavby je nutné umístit u vstupu na staveniště štítek s údaji o povolené stavbě a ponechat jej tam až do kolaudace.

Před dokončením stavby je třeba podat stavebnímu úřadu návrh na kolaudaci. Ke kolaudačnímu řízení budou předloženy doklady stanovené § 31 odst. 1 vyhlášky č. 132/1998 Sb. zejména:

- seznam kolaudačních dokladů předkládaných ke kolaudaci stavby včetně data jejich vyhotovení
- 2x hlavní stavební výkresy skutečného provedení stavby v trvanlivém provedení (xerox, tisk)
- prohlášení dodavatele, že pro stavbu byly použity pouze ověřené výrobky a technologie
- protokol o zkoušce těsnosti vnitřních rozvodů kanalizace
- protokol o tlakové zkoušce vodovodní instalace
- zápis o revizi elektrického zařízení
- zpráva o tlakové zkoušce plynoinstalace
- revizní zpráva plynoinstalace
- odborný posudek na správnost odkouření plynových spotřebičů
- zápis o topné a tlakové zkoušce ÚT (ET)
- zápis o prohlídce hydroizolací před jejich zakrytím

- - protokol o měření neprůzvučnosti konstrukcí
- - doklad o recyklaci odpadu ze stavební činnosti případně doklad o uložení nezpracované suti na skládku
- - doklad o uložení kontaminované suti na spec. skládku
- Zábor veřejného prostranství není předmětem tohoto povolení.
- Je třeba dodržet ustanovení vyhlášky č. 8/1980 Sb. NVP o čistotě v hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů.
- Při provádění stavby je nutno dodržovat bezpečnostní předpisy týkající se bezpečnosti práce a dbát o ochranu osob na staveništi.
- Nepoužívat hlučné mechanizmy a zařízení v době nočního klidu a v době pracovního volna z důvodu ochrany životního prostředí (§13 odst. 1 vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze ).

**Poučení o odvolání:**

Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru výstavby MHMP, podáním u zdejšího stavebního úřadu.

vedoucí odboru výstavby ÚMČ P1  
Ing. Ivana Souralová



-6-

**Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů položky 16 odst. 1 písm. e/ ve výši 300,- Kč byl zaplacen.

**Příloha:**

- ověřená projektová dokumentace (podle § 21 odst. 1 vyhlášky č. 132/1998 Sb.) a štítek "Stavba povolena" (bude předáno stavebníkovi po nabytí právní moci rozhodnutí)

**Obdrží:**

účastníci (doručenky)

stavebníci - Dana Minaříková,

Otakar Pajer,

Ing. Bohuslav Kabátek,

vlastník domu - Úřad městské části - OIP, Vodičkova 18/681, 115 68 Praha 1

zplnomocněný zástupce sousední nemovitosti - čp.17 - Jaroslav Langei

čp.19 - Vladimíra Prunerová,

Helena Mašková,

dotčené orgány státní správy

Hasičský záchranný sbor, Újezd 28, 110 00 Praha 1

Hl. m. Praha MHMP OPP, Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

Městská hygienická stanice, Hybernská 30, 110 00 Praha 1

na vědomí

Státní památkový ústav v hlavním městě Praze, Národní 37, 110 00 Praha 1

Úřad městské části – ODŽ, Vodičkova 18/681, 115 68 Praha 1

pisy

technik+ověřená dokumentace

referent

Příloha č. 2 ke Smlouvě č. 2008/0182 o nájmu bytu

**Dohoda o nájemném**

za užívání bytové jednotky č. 18/20 v budově č. p. 18 na pozemku č. parc. 29, zastavěná plocha, k. ú. Josefov, Žatecká 5:

I.

Smluvní strany sjednaly nájemné ve výši 720,- Kč/m<sup>2</sup>/rok na dobu ode dne podpisu této smlouvy do 30. 6. 2056 s tím, že 600,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bude odbydlováno z předplaceného nájemného v celkové výši 8,633.860,- Kč a 120,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bude placeno v hotovosti.

II.

Skladba bytu :	plocha místnosti (m <sup>2</sup> )
pokoj 1	25,00
pokoj 2	35,40
pokoj 3	12,10
pokoj 4	18,10
pokoj 5	12,90
pokoj 6	15,90
pracovna	11,90
zimní zahrada	31,40
galerie	26,70 (nezapočítává se pro účely privatizace)
kuchyně	39,60
předsíň	6,50
koupelna s WC 1	4,00
koupelna s WC 2	6,30
koupelna s WC 3	7,10
koupelna s WC 4	6,30
chodba 1	7,00
chodba 2	6,10
chodba 3	2,90
hala	14,80
komora 1	1,00
komora 2	1,90
sklad	4,10
celkem	297,00

III.

Náklady na vybudování bytu činí dle znaleckého posudku č. 2673-083/08 ze dne 3. 9. 2008 znalce ing. Jana Beneše při celkové velikosti bytu 297,00 částku 8,633.860,- Kč, kterou lze považovat za technické zhodnocení – investice.

Předplacené nájemné : 8,633.860,- Kč.

IV.

Měsíční nájemné s účinností ode dne 1. 1. 2009 placené do 30. 6. 2056 čini:

$$297,00 \times 120 = 35.640,- \text{ Kč ročně, tj. } 2.970,- \text{ Kč měsíčně.}$$

s tím, že nájemce je povinen zaplatit úhradu za užívání bytu v období od 1. 4. 2008 do 31. 12. 2008, tj. celkem za 9 měsíců, částku 26.730,- Kč na účet pronajímatele, uvedený v záhlavi smlouvy, a to nejpozději do 15. 1. 2009.

V Praze dne

L 2 -09 2008

Pronajímatel :

*Valent*

Nájemce :

*J. Hlaváček*