

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ
č. 19/3140/2002

PRONAJÍMATEL: Servisní středisko pro správu svěřeného majetku
Městské části Praha 8,

se sídlem na adrese: Šišková čp. 1223/2, 182 00 Praha 8 – Kobylisy,

IČ: 006 39 524,

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

zastoupený: p. Mgr. Martinem Roubíčkem,
ředitelem Servisního střediska

(dále jen "pronajímatel"),

a

První NÁJEMCE: Soukromá vyšší odborná škola a První soukromá obchodní
akademie, spol. s r. o.,

se sídlem na adrese: Lindnerova čp. 575/1, 180 00 Praha 8 – Libeň,

IČ: 256 14 584,

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

zastoupený: pí Ing. Lucií Markovou, jednatelkou společnosti a ředitelkou školy,
registrován v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod spisovou zn.:
oddíl C., vložka 54948

(dále jen "první nájemce"),

a

Druhý NÁJEMCE: Soukromá vysoká škola ekonomických studií, s. r. o.,

se sídlem na adrese: Lindnerova čp. 575/1, 180 00 Praha 8 – Libeň,

IČ: 261 98 037,

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

zastoupený: p. Ing. Miloslavem Markem, jednatelem společnosti a rektorem školy,
registrován v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod spisovou zn.:
oddíl C., vložka 78977

(dále jen "druhý nájemce")

(a společně a nerozdílně první a druhý nájemce jako „nájemce“),

uzavírají s platností ode dne podpisu oběma smluvními stranami následující nájemní smlouvu:

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je na základě své Zřizovací listiny, ve spojení s usnesením č. 917/4.RMČ/2002 Rady Městské části Praha 8 ze dne 17. prosince 2002, oprávněn zastupovat Městskou část Praha 8 (obec) jako „vlastníka“, a to vlastním jménem u majetku jemu cit. Zřizovací listinou vymezeného.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory v objektu čp. 575 stojícím na pozemku parc. č. 109, vše na k. ú. Libeň a na adrese: ulice Lindnerova č. or. 1, 180 00 Praha 8,
 - podlaží: 1.PP, 1., 2. a 3. NP,
 - č. nebytových prostorů: 602101,
 - počet místností: viz plánec (přílohu č. 2 této smlouvy),
 - o celkové podlahové výměře: 2331,70 m²,a to pro účely: „školství“, v souladu s rozhodnutími o zařazení do sítě škol, předškolních zařízení a školských zařízení a o udělení státního souhlasu a akreditace Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy a obsahem výpisů z obchodního rejstříku uvedenými v příloze č. 3 této smlouvy.
3. Pronajímané prostory jsou popsány v plánu (příloha č. 2 této smlouvy), který je nedílnou součástí této smlouvy.

II. Doba trvání nájemního vztahu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s řádnou výpovědní lhůtou (tj. při výpovědi bez kvalifikovaného důvodu) čtyři roky, která počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Tato výpověď (bez kvalifikovaného důvodu) může však být dána vždy pouze k 31. červenci běžného roku tak, aby nájemní poměr skončil po uplynutí čtyřleté výpovědní lhůty k 31. červenci běžného roku.
2. Nájemní vztah vzniká dnem 1. ledna 2003.
3. O předání a převzetí nebytových prostorů, vymezených v článku I. této smlouvy, bude smluvními stranami pořízen písemný „Protokol o předání a převzetí nebytových prostorů“, podepsaný zástupci obou smluvních stran, a to nejpozději do 14 dnů od podpisu smlouvy.

V tomto protokolu bude řešeno mj. zpřístupnění a uzamykání objektu a budou jim předány klíče od pronajatých místností.

III. Cena nájmu a poskytovaných plnění (služeb)

1. Nájemné se stanovuje dohodou smluvních stran

A/ Roční sazba nájmu

2 331,70 m² za 348,- Kč/m²/rok.

tj. celkem ročně za 2331,70 m² **811 432,- Kč,**

(slovy: Osm set jedenáct tisíc čtyři sta třicet dvě Koruny české).

Rozpočet úhrad za nájem

Roční úhrada celkem 811 432,- Kč,

čtvrtletní úhrada celkem	202 858,- Kč,
měsíční úhrada celkem	67 619,- Kč,
denní úhrada celkem	2 223,- Kč.

Nájemce zaplatí v roce, v němž tato smlouva nabyla účinnosti, a v roce, v němž skončí nájemní vztah podle této smlouvy, poměrnou část ročního nájemného, pokud nájemní vztah nezačne 1. ledna či neskončí 31. prosince běžného roku.

2. Splatnost nájemného je stanovena čtvrtletně.

Splátky nájemného se nájemce zavazuje hradit pronajímateli ve čtvrtletních splátkách Kč 202 858,- (slovy: Dvě stě dva tisíce osm set padesát osm) na základě pronajímatelem vystavených a zasláných faktur na adresu nájemce s tím, že faktura bude zaslána vždy nejpozději do 1. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí, s termínem splatnosti 14 dnů ode dne jejího doručení. Smluvní pokuta je stanovena 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení a nenahrazuje platby nájemného.

3. Poměr nájemců na úhradách nájemného:

a/ Příslušná čtvrtletní úhrada nájemného (čl. III. odst. 1. a 2.) se mezi prvního a druhého nájemce rozdělí v závislosti na poměru počtu žáků (studentů) studujících u prvního nájemce a u druhého nájemce k celkovému počtu žáků (studentů).

Výše čtvrtletní úhrady nájemného pro prvního a druhého nájemce se vždy vypočte jako součin celkové čtvrtletní úhrady nájemného a procenta na celkovém podílu žáků (studentů) připadajícího na jednotlivého nájemce.

b/ Příslušné procento poměru počtu žáků (studentů) studujících u jednotlivých nájemců k celkovému počtu žáků (studentů) platné pro období od 1. října do 30. září následujícího kalendářního roku sdělí (doručí) první a druhý nájemce společně písemným způsobem pronajímateli vždy nejpozději k 15. říjnu kalendářního roku. Neučiní-li tak, platí poměr stanovený pro předchozí období.

c/ Na období od účinnosti této smlouvy do 30. září 2003 se ve smyslu odst. 1. a 2. tohoto článku smlouvy stanoví tento poměr mezi prvním a druhým nájemcem:

10 : 90, tedy

první nájemce : 10 %

druhý nájemce: 90 %.

d) Včas nezaplacenou úhradu nájemného jedním nájemcem, může pronajímatel požadovat po druhém z nájemců.

e) První nájemce a druhý nájemce jsou z nájemní smlouvy odpovědni společně a nerozdílně.

4. Sjednané nájemné dle odst.1. tohoto článku smlouvy se každoročně, počínaje rokem 2003, zvýší vždy k 1. 4. běžného roku o nárůst souhrnného "Indexu spotřebitelských cen", oficiálně zveřejňovaný Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Nový výpočet nájemného oznámí pronajímatel nájemci zasláním písemného oznámení.

5. Nájemce je dále povinen uzavřít vlastním jménem smlouvu o přistavení sběrných nádob a odvozu odpadů s příslušnou svozovou společností (provozovatelem této služby). Pronajímatel tuto službu nájemci nezajišťuje.

6. Nájemce je oprávněn uzavřít vlastním jménem samostatné smlouvy na dodávky elektrické energie, plynu, vody (vodné, stočné) a případných dalších služeb. V případě potřeby se pronajímatel zavazuje nájemci k těmto účelům vystavit příslušnou plnou moc.

IV.

Stav pronajímaných prostorů

1. Nájemce prohlašuje, že stav pronajímaných prostorů je mu dobře znám, *tento stav bude popsán v "Protokolu o předání a převzetí nebytových prostorů"*, a v tomto stavu je od pronajímatele přejímá.
2. Náklady na běžnou údržbu, úklid a opravy běžných závad (tj. odstranitelných bez porušení zdiva) si hradí nájemce. V příloze č. 1 této smlouvy je uveden rozsah prací, které nepatří do běžné údržby a zajišťuje je pronajímatel. Provádět stavební úpravy většího rozsahu, na něž je třeba stavební povolení nebo "ohlášení stavebnímu úřadu", je nájemce oprávněn provádět pouze po písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení povinností dle stavebního zákona a předpisů souvisejících, v platných zněních.

V.

Investice a vnitřní úpravy

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajaté prostory jsou dosud stavebně určeny jako „prostory pro školu“.
2. a) Nájemce je oprávněn v pronajatých nebytových prostorech provádět stavební úpravy po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen vždy nejpozději 25 kalendářních dnů před podáním příslušného návrhu stavebnímu úřadu předložit pronajímateli k odsouhlasení projektovou dokumentaci.
b) Provedené investiční úpravy bude nájemce odepisovat v odpisových sazbách stanovených příslušnými zvláštními právními předpisy. Provedené investiční úpravy jsou vlastnictvím pronajímatele. Nájemce není s ohledem na prováděné odepisování oprávněn po skončení nájmu po pronajímateli požadovat protihodnotu toho, oč se zvýšila hodnota pronajaté věci (nebytových prostorů), pokud neskončí nájem před uplynutím příslušné odpisové lhůty – v takovém případě může nájemce požadovat pouze hodnotu vložené investice, která nebyla dosud odepsána.
c) Pokud o to pronajímatel nejpozději před skončením odepisování nájemce požádá, je nájemce po skončení nájmu povinen uvést pronajaté nebytové prostory do původního stavu.
3. Nájemce je oprávněn vlastními technickými prostředky přiměřeně zabezpečit ochranu svého majetku v pronajatých prostorech.
4. Pronajímatel souhlasí s instalací kabeláže pro provoz informačních systémů nájemce.
5. Pronajímatel souhlasí s umístěním návěští s označením nájemce na průčelí domu nebo u hlavního vchodu objektu a podobným způsobem též označením užívaných prostorů.
6. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady zákonem stanovené revize, přičemž kopie revizních zpráv je povinen zaslat vždy do 15 dnů od jejich doručení revizní firmou pronajímateli.

VI.

Základní práva a povinnosti smluvních stran

1. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu se řídí touto smlouvou, zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostorů, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími zvláštními právními předpisy.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých prostorech příslušné bezpečnostní, hygienické a požární předpisy a řídit se i dalšími zvláštními právními předpisy.

VII.

Ostatní povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli:
 - a) změnu adresy sídla (včetně PSČ),
 - b) změnu bankovního spojení,
 - c) změnu nebo ztrátu způsobilosti k provozování činnosti, pro kterou byly nebytové prostory pronajaty,
a to nejpozději do 8 dnů od vzniku každé z těchto změn;
 - d) neprodleně každou závadu nebo událost, pro kterou se pronajaté prostory stanou nezpůsobilé ke smluvenému způsobu užívání,
 - e) bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést (jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla).
2. Nájemce je povinen zpřístupnit pronajaté prostory osobám pověřeným pronajímatelem, a to kdykoli na požádání oprávněného zástupce pronajímatele, za účelem kontroly dodržování ustanovení této nájemní smlouvy nebo za účelem údržby nebo oprav prováděných pronajímatelem. Tuto kontrolu nebo provádění údržby nebo oprav oznámí pronajímatel nájemci zpravidla 3 dny předem. Při této kontrole nesmí být bez závažných důvodů narušován chod školy.

VIII.

Podstatná porušení smlouvy

1. Za podstatné porušení této smlouvy nebo zvláštních právních předpisů se považuje zejména:
 - nezaplacení nájemného a úhrad za poskytované služby do 30 dnů od jejich splatnosti,
 - opakovaně opožděné placení nájemného a úhrad za plnění (služby),
 - porušování bezpečnostních hygienických a požárních předpisů,
 - provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele,
 - provádění stavebních úprav v rozporu se stavebním zákonem nebo ostatními zvláštními právními předpisy,
 - sjednání podnájmu pronajatých prostorů ve prospěch třetí osoby, bez souhlasu pronajímatele,
 - opakované porušení povinností stanovených v čl. VII. této nájemní smlouvy,
 - užívání předmětu nájmu v rozporu s dohodnutým účelem nájmu.
2. Pokud nájemce poruší, příp. nedodrží, výše uvedené povinnosti, je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu v kratší výpovědní lhůtě ve smyslu čl. IX. této smlouvy a uplatnit u nájemce nárok na náhradu škod, vzniklých mu jednáním nájemce.

IX.

Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah končí v případě:
 - výpovědi, uplynutím výpovědní lhůty,
 - dohody, dnem sjednaným v dohodě.
2. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu nebo:
 - a) stane-li se nájemce bez svého zavinění nezpůsobilým k provozování činnosti, pro kterou si nebytové prostory najal,
 - b) stane-li se předmět nájmu bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání,
 - c) poruší-li pronajímatel hrubě své povinnosti vyplývající z této smlouvy, resp. ze zvláštních právních předpisů,

V těchto případech je výpovědní lhůta jednoměsíční a počíná běžet prvého dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Pronajímatel je oprávněn kdykoli vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu.

Řádná výpovědní lhůta (tj. při výpovědi bez kvalifikovaného důvodu) činí čtyři roky a počíná běžet od prvého dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Tato výpověď (bez kvalifikovaného důvodu) může však být dána vždy však pouze k 31. červenci běžného roku tak, aby nájemní poměr skončil po uplynutí čtyřleté výpovědní lhůty k 31. červenci běžného roku.

Pronajímatel je rovněž oprávněn vypovědět smlouvu z důvodů uvedených v čl. VIII. této smlouvy. V takovém případě je mimořádná výpovědní lhůta jednoměsíční a počíná běžet prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

4. Smluvní strany se dohodly, že veškerou korespondenci adresovanou nájemci budou považovat za doručenou i zasláním na posledně známou adresu sídla nájemce, a to dnem vrácení poštovní zásilky provozovatelem poštovních služeb (držitelem poštovní licence) „pro nedoručitelnost“ z důvodu nepřevzetí zásilky, odmítnutí jejího převzetí, příp. z důvodu včas neoznámené změny adresy dle čl. VII. odst. 1. této smlouvy.
5. Ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit, provést v nich úklid a protokolárně je předat pronajímateli ve stavu, v jakém byly převzaty a případně se souhlasem pronajímatele upraveny, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce nedodrží tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn zajistit na náklady a nebezpečí nájemce vyklizení těchto nebytových prostorů, a to kdykoliv po uplynutí jednoho týdne ode dne, kdy povinnost předání nebytových prostorů vznikla.

X.

Smluvní pokuty

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce zaplatí pronajímateli smluvní pokutu v případě, že:
 - a) nájemné, včetně úhrad za poskytované služby, nebude hrazeno včas a ve sjednané výši,
 - b) nájemce bude v prodlení s vyklizením a předáním pronajatých prostorů dle čl. IX. odst. 5. této smlouvy.

Výše smluvní pokuty se stanovuje dohodou smluvních stran ve výši:

- ad a) 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení,
- ad b) 5 % z průměrné denní úhrady za nájem a služby za každý den prodlení.

2. Smluvní pokuta sjednaná v této smlouvě nevyklučuje nárok pronajímatele vůči nájemci na náhradu vzniklé škody.
3. Sjednanou výši smluvní pokuty, vzniklé v daném měsíci, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli vždy do 5. dne následujícího měsíce za předchozí měsíc.

XI. Prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy jsou zrušeny nájemní smlouvy nebo dohody dříve uzavřené, které se týkaly pronajímaných prostorů, a že na pronajímaných prostorech neváznou žádné právní závady.
2. Obě smluvní strany shodně konstatují, že pronajímané nebytové prostory jsou schopné samostatného užívání a provozu bez kolize na celkový provoz objektu.
3. Nájemce rovněž bere na vědomí, že v pronajímaných prostorech nesmí nikdo bydlet, nelze zde zřídit bytovou jednotku či jakékoliv ubytovací zařízení.
4. Pronajímatel se zavazuje nájemce včas informovat o případném záměru zcizit předmět nájmu nebo o případném uvolnění prostorů v příslušném objektu nájemci dosud nepronajatých.

XII. Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem, neupravené touto smlouvou, se řídí výše cit. zákonem č.116/1990 Sb., dále Občanským zákoníkem (zákonem č.40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a ostatními zvláštními právními předpisy.
2. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn se souhlasem obou smluvních stran, a to pouze formou písemných číslovaných dodatků ke smlouvě.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, z nichž po 2 vyhotoveních obdrží každá smluvní strana.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
6. Tato smlouva nahrazuje nájemní smlouvu ze dne 13. srpna 1990, ve znění jejích Dodatků, uzavřenou mezi smluvními stranami.

7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že její ustanovení jsou jim jasná a srozumitelná a že ji uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle, bez nátlaku a nikoli v omylu nebo tísní, za nápadně či jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují zástupci obou smluvních stran své právoplatné podpisy.

V Praze dne 30.12.2002

V Praze dne 31.12.2002

Za pronajímatele:

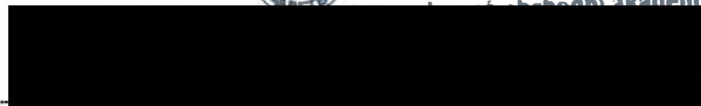


Mgr. Martin Roubíček

Za prvního nájemce:



Soukromá vyšší odborná škola
a podniková akademie



Ing. Lucie Marková



**Soukromá vysoká škola
ekonomických studií, s. r. o.**
Lindnerova 575/1, 180 00 Praha 8
-2-

Za druhého nájemce:

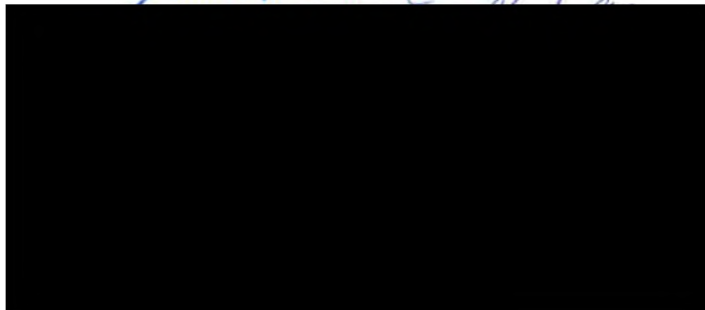


Ing. Miloslav Marek

SOUHLAS S UZAVŘENÍM ZA MČ PRAHA 8:



DOLOŽKA (1)
Potvrzujeme ve smyslu § 43 z.č. 131/2000 Sb.,
že byly splněny podmínky pro platnost
tohoto právního úkonu.



Příloha č. 1 (viz čl. IV./2.) Smlouvy o nájmu nebytových prostorů
(č. .../3140/2002)

Nájemce nebytových prostorů je povinen zajistit tuto drobnou údržbu:

- pravidelný úklid pronajatých prostorů (podlahy, mytí oken),
- malba pronajatých prostorů, včetně úklidu souvisejících prostorů,
- oprava, event. výměna zámků, oprava kování dveří a oken,
- výměna těsnění baterií, oprava splachovacích nádržek, doplnění sedátek WC, čištění sifonů, čištění ucpaných odpadů,
- výměna a pravidelná údržba kohoutů topení, včetně odvodušnění radiátorů,
- výměna žárovek, zářivek, včetně krytů, vypínačů a zásuvek,
- sklenářské práce (zasklení oken, dveří),
- truhlářské opravy vybavení, pokud je součástí pronajatých prostorů,
- údržba přístupových chodníků, včetně úklidu sněhu a zajištění schůdnosti,
- náhrada poškozeného vybavení (umyvadlo, mísa WC, dveře, podlahová krytina),
- vyčištění dešťových vpustí na plochých střechách, v případě pronájmu celého objektu nebo jedné jeho ucelené části.