

2014/047/0547



NÁJEMNÍ SMLOUVA

Městská část Praha 10
se sídlem Vršovická 68, PSČ 101 38 Praha 10
zastoupená starostou Mgr. Vladislavem Lipovským
ke smluvnímu ujednání oprávněn [REDACTED] 1. zástupce starosty
IČ: 00063941
DIČ: CZ00063941
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., Praha 10
č.ú.: [REDACTED]
variabilní symbol: [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

Základní škola, Praha 10, Kodaňská 16/658
se sídlem Kodaňská 16/658, 101 00 Praha 10
zastoupená ředitelkou školy Mgr. Ivanou Vaňkovou
IČ: 47611057
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., Praha 10
č.ú.: [REDACTED]

(dále jen nájemce)

uzavírají podle § 663 a násl. Občanského zákoníku
tuto

smlouvu o nájmu nemovitosti

I.

Předmět nájmu

1. Pro účely této smlouvy se konstatuje, že níže uvedené nemovitosti jsou ve vlastnictví obce-hlavního města Prahy. Pronajímatel prohlašuje, že má v souladu se zákonem č. 132/2000 Sb., v aktuálním znění a s platným zněním Statutu hl.m. Prahy předmětné nemovitosti svěřeny do správy a že je na základě uvedených právních předpisů oprávněn s majetkem nakládat a tudíž ho i přenechat nájemci do nájmu.
2. Předmětem nájemního vztahu založeného touto smlouvou jsou nemovitosti sloužící k činnosti Základní školy v Praze 10, Kodaňská 16/658 v katastrálním území Vršovice, zapsané na LV č.1035, s výjimkou částí nemovitosti specifikované v odst. 4 tohoto článku. Dále jen předmět nájmu.

3. Specifikace předmětu nájmu

Předmětem nájmu jsou tyto nemovitosti:

- budova č.p.658 na pozemku parc.č.517 včetně cihelné zdi tvořící oplocení objektu
- budova klubovny umístěná na stávajícím pozemku parc.č.520/1
(geometrickým plánem č.1117-19/2008 byly nově odděleny pozemky parc.č. 520/3 a parc.č.523/4)

4. Součástí pronajímané nemovitosti je služební byt o velikosti 2+1 , nacházející se v přízemí budovy školy. Tento byt není předmětem nájmu a zůstává i nadále trvale v péči a rozhodovací pravomoci pronajímatele.

II.

Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu specifikovaný v článku I. této smlouvy výhradně k výkonu povinností plynoucích ze z.č. 561/2004 Sb., školský zákon v platném znění, včetně hlavních i doplňkových činností uvedených ve zřizovací listině.

III.

Doba a ukončení smlouvy


1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r ě i t o u**.
2. Nájem sjednaný touto smlouvou může být ukončen:
 - a) dohodou smluvních stran
 - b) výpovědí podle §677 OZ
3. Obě smluvní strany mají možnost ukončit nájemní vztah i bez uvedení důvodů, a to výpovědí, avšak vždy pouze k 31.8. běžného roku tak, aby nájemce mohl dokončit školní rok započatý před podáním výpovědi.

IV.

Nájemné a úhrada za služby

1. Výše nájemného se sjednává dohodou v souladu s obecně závaznými právními předpisy takto:

roční nájemné za nebytové prostory užívané ZŠ.....330.588,-Kč
(slovy třístatřicetisícpětsetosmdesátosm korun českých)

Nájemné bude zasláno na účet pronajímatele, 

roční nájemné za nebytové prostory užívané Školní jídelnou.....29.112,-Kč
(slovy dvacetdevět tisíc jednodvanáct korun českých)

Nájemné bude zasiláno na účet pronajímatele

roční nájemné celkem **359.700,-Kč**

(slovy třistapadesátdevět tisíc sedm set korun českých)

2. Nájemné bude hrazeno nájemcem na účet pronajímatele ve čtyřech čtvrtletních splátkách ve výši:

čtvrtletní nájemné za nebytové prostory užívané ZŠ.....82.647,-Kč
(slovy osmdesát dvacet tisíc šest set čtyřicet sedm korun českých).

čtvrtletní nájemné za nebytové prostory užívané Školní jídelnou.....7.278,-Kč
(slovy sedm tisíc dvě stě sedmdesát osm korun českých)

čtvrtletní nájemné celkem **89.925,-Kč**

(slovy osmdesát devět tisíc devět set dvacet pět korun českých)

Nájemné je splatné vždy k 5.dni druhého měsíce příslušného čtvrtletí na něž je nájem placen.

3. Takto stanovené nájemné má pronajímatel právo každoročně zvýšit, v závislosti na nárůstu indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok vyhlášením Českým statistickým úřadem. Nájemné platné pro předcházející kalendářní rok je nájemce oprávněn zvýšit až o 100% indexu nárůstu spotřebitelských cen. Procentuální část, o kterou se v příslušném kalendářním roce skutečně zvýší nájemné, stanoví svým rozhodnutím RMČ Praha 10. Nájemné bude zvyšováno vždy za celý kalendářní rok, tedy k 1. lednu příslušného kalendářního roku zpětně. Změnu ve výši nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou nejpozději do 30.6. příslušného kalendářního roku. Pokud tak neučiní, zůstává výše nájemného nezměněna. Pronajímatel je oprávněn poprvé zvýšit nájemné v kalendářním roce následujícím po podpisu této smlouvy.
4. V nájemném není zahrnuta úhrada služeb s nájmem spojených. Tyto se nájemce zavazuje zajistit samostatně, včetně připojovacích poplatků, na vlastní účet a riziko a za tím účelem se zavazuje uzavřít příslušné smluvní vztahy, a to do 10 dnů po podpisu této smlouvy.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel odevzdává předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Nájemce se seznámil se stavem nemovitostí a v tomto stavu jej přijímá.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo využít objektů nebo jejich částí při odstraňování následků živelních pohrom, havárií a jiných mimořádných událostí. Po dohodě s nájemcem si vyhrazuje právo využít svěřený majetek k zajištění voleb a dalších veřejně prospěšných akcí.

3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s právním řádem a dobrými mravy. Nájemce se zavazuje pronajatý předmět nájmu užívat s péčí řádného hospodáře. Chránit jej před poškozením ztrátou nebo zničením, či jiným zneužíváním a udržovat po celou dobu nájmu ve stavu způsobilém užívání, v čistotě a pořádku a je povinen jej v maximální míře šetřit. Nájemce nebude v pronajatých prostorách provozovat činnost, kterou by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval okolí.
4. Nájemce odpovídá za škody na předmětu nájmu, způsobené pronajímateli zaviněním svých zaměstnanců i podnájemci, nebo jinými osobami, které se v předmětu nájmu zdržují; přitom je povinen ohlásit pronajímateli zjištěné škody neprodleně po jejich zjištění, bez ohledu na to, zda je způsobil sám, nebo někdo jiný.
5. Nájemce zajistí vlastním nákladem na předmětu nájmu drobné opravy a běžnou údržbu včetně výměny drobných součástí předmětu vnitřního vybavení objektu. Minimální rozsah drobných oprav a běžné údržby je blíže specifikován v příloze č.1 této smlouvy. K zajištění těchto činností je oprávněn využít též správní firmu určenou pronajímatelem pro správu předmětu nájmu. (dále jen SF)
6. Nájemce průběžně informuje pronajímatele prostřednictvím SF o nutnosti větších změn, oprav, rekonstrukcí a modernizací přesahujících rámec činností uvedených v odst. 5 tohoto článku. Návrhy na rekonstrukce a modernizace podává nájemce pronajímateli k jejich zařazení do plánu na následující rok v dostatečném časovém předstihu, to je vždy v průběhu III. čtvrtletí každého kalendářního roku.
7. Stavební i veškeré ostatní opravy, údržbu, úpravy či změny předmětu nájmu nepodléhající dohodnutému režimu drobných oprav a běžné údržby je nájemce oprávněn provádět na svůj náklad pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to za podmínek, které pronajímatel v tomto souhlasu nebo v samostatné písemné smlouvě stanoví. Žádost o vydání souhlasu je nájemce povinen předložit pronajímateli v písemné podobě a s náležitostmi stanovenými pronajímatelem, zejména s písemným vyjádřením SF.
8. Nájemce se dále zavazuje neumísťovat na předmětu nájmu vývěsní štíty, osvětlení, zařízení sloužící k reklamě apod. bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pokud nájemce toto ustanovení poruší, bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn požadovat odstranění těchto úprav a nájemce je povinen neprodleně na vlastní náklady tyto úpravy odstranit.
9. V případě havárie v předmětu nájmu je nájemce povinen zajistit provedení zásahu, který zamezí vzniku dalších škod na majetku pronajímatele jakož i třetích osob. Dále je povinen neprodleně informovat pronajímatele o škodách, závadách či ztrátách, k nimž došlo takovouto mimořádnou událostí. Nájemce nese odpovědnost za případnou škodu vzniklou neprovedením včasného zásahu směřujícího k zamezení škod.
10. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu nájmu veškeré příslušné bezpečnostní (BOZP), požární, technické a hygienické obecně závazné právní předpisy a normy, platné na území České republiky. Dále se nájemce zavazuje dodržovat veškeré písemné bezpečnostní (BOZP) a protipožární předpisy a písemné pokyny, vydané pronajímatelem pro příslušnou nemovitost, s těmito předpisy musí být nájemce sám nebo prostřednictvím jeho zaměstnance písemně seznámen a být o nich řádně poučen. Nájemce

se zavazuje nést případnou odpovědnost, za škody vzniklé v souvislosti s nesplněním těchto povinností a zavazuje se uhradit pronajímateli vzniklé škody a sankce, uložené pronajímateli v souvislosti s nesplněním výše uvedených smluvních podmínek, přiměřených pokynů v této souvislosti pronajímatelem jednostranně písemně uložených, nebo povinností plynoucích z platných právních předpisů. Tímto ustanovením nejsou dotčena obecná ustanovení o náhradě škody, dle platných právních předpisů a ostatní ustanovení této smlouvy.

11. Nájemce se dále zavazuje umožnit po dobu nájmu včasné a řádné provádění revizí všech zařízení a součástí předmětu nájmu, u nichž to právní předpisy vyžadují, a na své náklady zajistit včasné a řádné odstranění zjištěných závad nepřesahujících rámec běžných oprav a údržby a zajišťovat plnění revizemi předepsaných povinností. K odstraňování zjištěných závad je na své náklady povinen pronajímatel pouze v případě, že po věcné a finanční stránce budou tyto náklady přesahovat rámec běžných oprav a údržby dle této smlouvy, ke kterým je povinen nájemce. Nájemce je povinen bezodkladně pronajímatele písemně upozornit na nezbytnost odstranění závad nad rámec běžných oprav a údržby. Nájemce je povinen zajišťovat podle potřeby na vlastní náklady provádění dezinfekce a deratizace předmětu nájmu, zajišťovat na vlastní náklady pravidelný a účinný úklid předmětu nájmu a bezprostředního okolí předmětu nájmu a zajišťovat na vlastní náklady čištění střešních žlabů a střešních vpustí. Dále je nájemce povinen provádět na vlastní náklady revize, doplnění a příp. výměnu ručních hasicích přístrojů ve lhůtách, stanovených právními předpisy. Ve lhůtách, stanovených právními předpisy, je nájemce povinen na vlastní náklady zajistit provedení revizí elektromechanického přenosného nářadí a zařízení. Nájemce je povinen též na vlastní náklad zajišťovat pravidelný a účinný úklid a schůdnost a sjízdnost (zejména v zimním období) v prostoru vstupu do předmětu nájmu, cest na pronajatých pozemcích a na chodníku přilehlém k nemovitosti.
12. Nájemce je povinen nakládat na vlastní náklady s odpady, které vznikají při užívání předmětu nájmu z činnosti nájemce a jeho zaměstnanců nebo osob blízkých, případných podnájemců a jejich zaměstnanců nebo osob blízkých, a návštěvníků předmětu nájmu. Při nakládání s takovými odpady je nájemce povinen dodržovat příslušné platné obecně závazné právní předpisy (zákony a platné vyhlášky hl. m. Prahy v oblasti nakládání s odpady) a dále se nájemce zavazuje podřídit se při nakládání s těmito odpady písemným pokynům pronajímatele. Nájemce je povinen při skladování nebo používání hořlavých látek (pohonné hmoty, nafty, barva a ředidla) a výbušných látek (PB – acetylen, kyslík) postupovat podle zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb., zákona č. 40/1994 Sb., zákona č. 203/1994 Sb. a vyhlášky MV ČR č. 247/2001 Sb.
13. Nájemce je povinen kdykoli za trvání této smlouvy umožnit v předem smluveném termínu pronajímateli nebo osobám pověřeným pronajímatelem vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly a plnění podmínek stanovených touto smlouvou a kontroly technického stavu předmětu nájmu. V případě nebezpečí musí umožnit vstup v jakoukoli denní i noční dobu. Nájemce se zavazuje umožnit provedení kontroly a stanovit svého zástupce, který se kontroly zúčastní a poskytne pronajímateli požadovaná vysvětlení.
14. Nájemce se zavazuje přijímat písemnosti od pronajímatele na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy (dále jen smluvená adresa).
15. Za den doručení písemnosti (výpovědi, odstoupení od smlouvy, nebo jakékoliv jiné písemnosti) od pronajímatele nájemci bude pro účely této smlouvy též považován den.

kdy nájemce odmítl písemnost od pronajímatele převzít, nebo též den, kdy uplynul při druhém pokusu o doručení poslední den doby pro uložení doporučeně zasláné písemnosti na příslušné poště v obvodu smluvené adresy, v případě že si nájemce písemnost nepřevzme.

16. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a protokolárně předat pronajímateli, a to ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení, jinak je povinen uhradit pronajímateli vzniklou škodu. Rozsah předání bude odpovídat rozsahu, ve kterém nájemce předmět nájmu převzal, se změnami, ke kterým došlo v průběhu nájmu. Datum podepsání předávacího protokolu je rozhodný pro posuzování vzájemných vztahů. Nájemce je povinen vyklidit a pronajímateli předat předmět nájmu tak, aby svým jednáním nezpůsobil pronajímateli či třetím osobám škody. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli též :

- a) veškerou projektovou a stavebně technickou dokumentaci, revizní knihy k předmětu nájmu, předávací doklady a protokoly za jednotlivé nebytové prostory, které nájemce za dobu nájmu sám opatřil nebo od pronajímatele protokolárně převzal;
- b) potvrzení všech poskytovatelů služeb (médií) do předmětu nájmu, že ke dni skončení nájmu nemají pohledávky vůči nájemci ani jeho případným podnájemcům za dodávky služeb do předmětu nájmu;
- c) přehled stavu veškerých elektroměrů, vodoměrů a plynoměrů.

VI.

Ustanovení o podnájmu

1. Nájemce je oprávněn přenechat část předmětu nájmu jiné právnické nebo fyzické osobě do podnájmu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele s výjimkou případů uvedených v odst.6. tohoto článku.
2. K žádosti o písemný souhlas připojí nájemce návrh smlouvy o podnájmu, včetně uvedení výše podnájemného, kterou chce po jejím schválení uzavřít.
3. Podnájemné musí být alespoň ve výši obvyklé pro místo, čas a účel podnájmu. Pronajímatel si vyhrazuje právo odmítnout vydat souhlas s podnájmem mimo jiné je-li podnájemné nepřiměřeně nízké.
4. Podnájemní smlouva uzavřená bez předchozího souhlasu pronajímatele je od počátku absolutně neplatná.
5. Nájemce se zavazuje doručit pronajímateli jedno vyhotovení každé uzavřené podnájemní smlouvy, včetně smluv uzavřených podle odst. 6 tohoto článku, a to ve lhůtě do jednoho týdne od jejího uzavření.
6. Uzavřením této smlouvy **uděluje** pronajímatel nájemci **souhlas s uzavíráním krátkodobých podnájemních smluv** za podmínek tímto odstavcem specifikovaných. Nájemce je oprávněn přenechat část předmětu nájmu, který spravuje a užívá, jiné

právnícké nebo fyzické osobě do podnájmu, a to pouze na dobu určitou a za těchto podmínek:

- a) doba podnájmu nepřesáhne **3 měsíce**
nebo
- b) podnájem bude uzavřen **maximálně na dobu jednoho školního roku** a zároveň doba podnájmu nepřesáhne **10 hodin týdně**.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí se práva a povinnosti pronajímatele a nájemce příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a předpisy souvisejícími.
2. Tato smlouva může být měněna pouze číslovanými písemnými dodatky, které obě smluvní strany odsouhlasí a jsou nedílnou součástí této smlouvy.
3. Smlouva je vyhotovena v šesti čístopisech s platností originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží nájemce a čtyři vyhotovení pronajímatel.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti prvního dne měsíce následujícího po podpisu této smlouvy.
5. Nabytím platnosti a účinnosti této smlouvy pozbývá účinnosti nájemní smlouva ze dne 28.6.2001
6. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich pravé svobodné vůle a že s jejím obsahem souhlasí. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 12. 7. 2001



pronajímatel



nájemce



Ověřujeme, že byly splněny podmínky platnosti tohoto právního úkonu
MČ P10 podle § 43 zák. č. 131/2000 Sb.

Úřední deska MČ P10 vyvěšeno od č.

Usnesení Rady m.č. Praha 10 (MČ P10) č. 424 ze dne 11. 6. 2001

Usnesení Zastupitelstva m.č. Praha 10 (ZMČ P10) č. ze dne

Ověřovatelé 1. 2.