

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

dle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
(dále jen „Nájemní smlouva“)

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi

Městskou částí Praha -Troja

se sídlem Trojská 96, 170 00 Praha 7-Troja
zastoupenou starostou Ing. Tomášem Bryknarem
bankovní spojení: ČS, a.s.
číslo účtu: [REDACTED]
IČ: 45246858
DIČ: CZ45246858
(dále jen „pronajímatel“)

a

Trojským gymnáziem, s.r.o.

se sídlem Trojská 110/211, 171 00 Praha 7 -Troja
zastoupeným ředitelem a jednatelem Mgr. Radimem Jendřejasem, MBA
IČ: 25142101
DIČ: CZ25142101
bankovní spojení: ČSOB a.s., Praha 8
číslo účtu: [REDACTED]
(dále jen „nájemce“)

Článek I. Úvodní ustanovení

1. Hlavní město Praha je vlastníkem stavby Základní škola čp. 211, Trojská ulice, na pozemku parc. č. 314/1 k.ú.Troja, katastrální území Troja, zapsaných na listu vlastnictví č. 875 u Katastrálního úřadu hl.m.Prahy, katastrální pracoviště Praha.
2. Městské části Praha -Troja je v souladu s ustanovením §19 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tento majetek svěřen do správy a v souladu s ust. § 17 vyhlášky č. 55/2000 Sb., Hl. město Praha, kterou vydává Statut hl. města Prahy, vykonává při nakládání se svěřeným majetkem všechna práva a povinnosti vlastníka a je tudíž oprávněna disponovat s těmito nemovitostmi.

Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory sloužící podnikání sestávající z:

Přízemí	- Učebna - jih - vedle kanc. Sodexho	57,1 m2	výuková plocha v.p.
	- Jazyková učebna – jih	21,6 m2	v.p.
	- Učebna přízemí – jih	52,9 m2	v.p.
	- Kabinet - jih	20,3 m2	ostatní plocha o.p.
	- Učebna – východ	52,2 m2	v.p.
	- Knihovna	18,8 m2	o.p.
	- Učebna - východ zadní	54,4 m2	v.p.
	- Kabinet - východ	19,9 m2	o.p.
	- Laboratoř	24,3 m2	v.p.
	- Učebna v přístavbě	14,38 m2	v.p.
1. Patro	- Učebna –jih	71,0 m2	v.p.
	- Kancelář	15,9 m2	o.p.
	- Ředitelna	28,2 m2	o.p.
	- Kabinet	20,1 m2	o.p.
	- Učebna VT	31,1 m2	v.p.
	- Učebna východ	49,5 m2	v.p.
	- Kabinet východ	19,4 m2	o.p.
	- Učebna východ zadní	51,1 m2	v.p.
	- Kabinet	19,5 m2	o.p.
	- Učebna – západ	33,3 m2	v.p.
	- Chodba 1.p. před WC	7,2 m2	o.p.
	- Hala 1.p	120,6 m2	o.p.
	- Sociální zař. 1p	36,5 m2	o.p.

Výukových prostor je 491,28 m2 a ostatních prostor je 348,0 m2, celkem 839,28 m2.

2. Předmětem nájmu je dále velký a malý sál tělocvičny základní školy.
3. Pronajímatel přenechává touto smlouvou předmět nájmu do nájmu nájemci a nájemce předmět nájmu do nájmu přijímá, a to v rozsahu a za podmínek uvedených v této smlouvě.

Článek III. Účel nájmu

Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat za účelem provozování soukromého gymnázia s denním studiem.

Článek IV. Stav předmětu nájmu

1. Předmět nájmu je ke dni uzavření této smlouvy ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Nájemce byl seznámen se stavem předmětu nájmu.

Článek V. Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu **určitou od 1. 7. 2019 do 30. 6. 2024.**
2. Nájem lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí z důvodů sjednaných v této smlouvě.
3. Pronajímatel může nájem dle této smlouvy vypovědět, jestliže:
 - a) má být dům, v němž se předmět nájmu nachází, odstraněn, anebo přestavován tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, nebo
 - b) nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli.
4. Nájemce může nájem dle této smlouvy vypovědět, jestliže:
 - a) předmět nájmu se stane nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
 - b) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy,
 - c) nájemce ztratil způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen, nebo zaniklo-li oprávnění nájemce k výkonu činnosti uvedené v čl. III této smlouvy.
5. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Jestliže však smluvní strana porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem, a tím působí značnou újmu druhé smluvní straně, má dotčená smluvní strana právo nájem vypovědět bez výpovědní doby; nájemce má právo nájem vypovědět bez výpovědní doby též v případě uvedeném v odstavci 4 písm. a) tohoto článku.

Článek VI. Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory uvedené v čl. I za dohodnuté nájemné stanovené roční sazbou za 1 m², a to:
 - výukové plochy 616,30 Kč /m², tj. 491,28 m² á 616,30 Kč = 302 776,- Kč
 - ostatní plochy 538,- Kč /m², tj. 348,00 m² á 538,- Kč = 187 224,- Kč
 - tělocvična velký sál 400,-Kč/ hod při počtu 280 hodin za rok je to 112 000,-Kč
 - tělocvična malý sál 200,-Kč/ hod při počtu 120 hodin za rok je to 24 000,- Kč.

Roční nájemné celkem činí 626 000,00 Kč (slovy šestsetdvacetšesttisíckorun českých).

2. Nájemce se zavazuje platit nájemné pronajímateli čtvrtletně v částce ve výši **156 500,00 Kč** na účet pronajímatele u České spořitelny a.s., č. účtu 9021-2000725369/0800, a to nejpozději do 15. dne prvního kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí, za nějž je nájemné hrazeno.
3. Smluvní strany se dohodly, že sjednaná výše nájemného dle čl. V. bodu 1. této smlouvy bude od roku 2020 zvýšena, pokud tak pronajímatel rozhodne, o částku odpovídající roční míře inflace vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen oficiálně vykázaným za běžný rok ČSÚ. Zvýšení se provede automaticky bez nutnosti vyhotovení písemného dodatku této smlouvy a vůči nájemci je účinné na základě písemného oznámení pronajímatele, přičemž písemné oznámení bude obsahovat výpočet částky doplatku nájemného, zvýšení nájemného a novou výši nájemného.

4. Doplatek nájemného odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle bodu V. 3 této smlouvy hradí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu pronajímatele při nejbližším řádném termínu úhrady nájemného.
5. Výše úroku z prodlení se stanoví podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.

Článek VII. Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit náklady za služby spojené s užíváním nebytových prostor, a to vodné, stočné, náklady na dodávku tepla, odběr el. energie a odvoz komunálního a tříděného odpadu formou měsíčních záloh ve výši:

vodné, stočné	2 400,- Kč
dodávka tepla	20 000,- Kč
el. energie	17 000,- Kč
odvoz odpadu	600,- Kč

Celková výše měsíčních záloh za služby činí **40 000,-Kč**.

Tyto částky jsou závazným podkladem pro fakturaci úhrad služeb nájemci.

2. Zálohy za služby jsou splatné vždy společně s termínem platby nájemného. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede pronajímatel za každý kalendářní rok do 4 měsíců od skončení příslušného kalendářního roku. Finanční vyrovnání vyplývající z vyúčtování provedou pronajímatel a nájemce do 15 dnů od předložení vyúčtování nájemci.
3. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení stanovených záloh v případě zvýšení cen služeb.
4. Úhrady za služby objednané nájemcem, které nejsou uvedeny v této smlouvě, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb, s nimiž je nájemce povinen uzavřít samostatné smlouvy.

Článek VIII. Povinnosti a práva stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a s obecně závaznými právními předpisy;
 - b) udržovat najaté prostory v takovém stavu, který odpovídá běžnému opotřebení. Za tím účelem je povinen na vlastní náklady provádět úklid, malování stěn a stropů, výměna žárovek, výměna těsnění u vodovodní baterie, čištění odpadů, čištění podlahové krytiny, a dále drobné opravy, jimiž se rozumí oprava běžných poruch elektrické instalace, rozvodu vody a sociálního zařízení, oprava a výměna zámků ve dveřích, zasklívání oken, výměna kování dveří a oken a další práce podobného charakteru.
 - c) odstranit závady a poškození v pronajatých nebytových prostorách, které způsobil on, jeho pracovníci nebo ostatní osoby prodlévající v nich s jeho souhlasem, popřípadě nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu

- d) umožnit pronajímateli a správci objektu po předchozím ohlášení za přítomnosti nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do všech prostor předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu a způsobu jeho užívání
 - e) provádět změny v předmětu nájmu včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, není-li sjednáno jinak;
 - f) přenechat předmět nájmu třetí osobě do podnájmu pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele;
 - g) umožnit pronajímateli využít halu v prvním patře k uspořádání akcí městské části pro veřejnost v čase, kdy nebude narušena výuka Trojského gymnázia s.r.o. nebo po dohodě s vedením školy.
 - h) dodržovat protipožární předpisy, předpisy o bezpečnosti objektu a pokyny pronajímatele a včas hlásit závady, které by mohly jakkoliv ohrozit objekt;
 - i) být pojištěn tak, že ochrání pronajímatele od jakékoliv zodpovědnosti vůči svým zaměstnancům, zákazníkům i veřejnosti na předmětu nájmu;
 - j) odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání;
 - k) odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání a k vadám, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu;
 - l) odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak;
 - m) odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn neřádá; pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele;
2. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
3. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
4. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
5. Nájemce je oprávněn:
- a) po dohodě s ostatními uživateli předmětu nájmu dle čl.I, bod 1. užívat venkovní prostory – hřiště, dětské hřiště, zahradu.
 - b) daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do pronajatých prostor v souladu s předchozími odstavci bude provádět po dobu trvání této smlouvy nájemce.

- c) nájemcem na jeho náklad realizovanými stavebními a jinými úpravami, provedenými v souladu s ustanoveními předchozího odstavce se vstupní cena nemovitosti nemění a nemá vliv na výši nájemného.

6. Pronajímatel je povinen:

- a) odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat;
- b) odstranit na základě oznámení nájemce neprodleně závady předmětu nájmu, nejde-li jen o drobnou opravu;
- c) zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s nájmem;
- d) předávat nájemci kopie revizních zpráv, které se týkají pronajímaných prostor nebo mají vazbu na pronajímané prostory
- e) umožnit nájemci, jeho pracovníkům nebo jiným osobám, s jejichž přítomností v předmětu nájmu nájemce souhlasí, vstup do předmětného domu a do předmětu nájmu,
- f) při výkonu svých práv postupovat s nejvyššími ohledy na práva a oprávněné zájmy nájemce. Zejména je povinen oznámit nájemci plánované opravy či jiné zásahy v předmětu nájmu nebo v předmětném domě, pokud mohou jakkoliv zasahovat do činnosti nájemce, nejméně 14 dní předem,

Článek IX.

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele při pronájmu tělocvičny

1. Nájemce se zavazuje

- a) sdělit pronajímateli jméno vedoucího skupiny jednotlivých cvičících družstev, který musí být při cvičení přítomen a zodpovídá za dodržování povinností nájemce
- b) dodržovat provozní řád předmětu nájmu a zákaz kouření v objektu předmětu nájmu,

2. Nájemce je oprávněn užívat prostory předmětu nájmu v rozsahu dle předloženého rozvrhu hodin pouze za účelem sportovní činnosti. Jakákoliv podnikatelská činnost organizovaná nebo zajištěná nájemcem v době konání akce v předmětu nájmu je možná pouze na základě žádosti nájemce a písemného dodatku k této smlouvě podepsaného oběma smluvními stranami. Přemístování majetku a jakékoliv jiné změny předmětu nájmu nájemcem jsou možné pouze po výslovném souhlasu pronajímatele.

3. Nájemce se zavazuje respektovat, že vylepování plakátů a tiskovin na objekt haly, vstupní prosklené dveře a jiné plochy, je možné pouze za souhlasu pronajímatele a způsobem stanoveným pronajímatelem (umístění, použití speciální lepicí pásky). Umístování plakátů nebo jiných věcí na dřevěné obložení ve vestibulu haly je výslovně zakázáno.

4. Nájemce se zavazuje organizovat svou sportovní činnost v časech dohodnutých v příloze této smlouvy, kterou nájemce předloží pronajímateli každoročně do 1.8.

5. Nájemce je povinen informovat pronajímatele písemně dopisem, faxem nebo emailem v případě, že je očekávána návštěva 300 a více diváků na akci či utkání a zavazuje se v tom případě uhradit náklady na požární hlídku.

6. Pronajímatel umožní pracovníkům nájemce, event. pracovníkům jiné organizace, která pro nájemce zajišťuje sportovní činnost a utkání po stránce technické a organizační vstup do objektu předmětu nájmu za účelem přípravy, realizace a likvidace příslušné akce.
7. Smluvní strany se dohodly, že
 - a) sportovní akce a utkání zabezpečí pořadateli, resp. ostrahou nájemce. Pronajímatel mimo jiné doporučuje nájemci zabezpečit také, aby provedl pořadateli ostrahu šaten uvnitř objektu.
 - b) pokud nebude dodržena časová doba nájmu uvedená v rozvrhu hodin, pronajímatel si vyhrazuje právo účtovat za každou započatou hodinu dvojnásobek příslušné ceny podle čl. IV, odst.1 této smlouvy.
 - c) sankce při nedodržení článku VII. odst.1b) je při prvním porušení 1 000,-Kč, při druhém 2000,-Kč atd. a je splatná ihned.

Článek X. Zvláštní ujednání

1. Vzhledem k charakteru činnosti nájemce se mohou smluvní strany v době 6 měsíců před uplynutím doby nájmu dohodnout o prodloužení nájmu.
2. Pronajímatel pojistí pronajímané prostory proti živelným pohromám nebo zničení jakoukoliv událostí.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo využít pronajaté prostory školní budovy nebo jejích částí při odstraňování následků živelných pohrom, havárií nebo jiných mimořádných událostí k nouzovému ubytování a stravování evakuovaných osob nebo při jiných událostech (volby, slety atd.).
4. O předání a převzetí předmětu nájmu budou pořízeny předávací protokoly. V protokolu se uvede zejména popis předmětu nájmu, jeho aktuální stav, popř. závady.

Článek XI. Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami příslušnými obecně platnými právními předpisy.
2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran s výjimkou bodu V. 3. této smlouvy.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
4. Pronajímatel se zavazuje tuto smlouvu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od její platnosti, uveřejnit v registru smluv, a to způsobem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Pronajímatel obdrží 2 stejnopisy a nájemce obdrží 2 stejnopisy.
7. Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Doložka podle §43 zákona č. 131/2000 Sb. v platném znění:

Záměr obce pronajmout předmětnou nemovitost byl řádně zveřejněn na úřední desce městské části od 12. 6. 2019 do 1. 7. 2019. Záměr obce pronajmout tělocvičnu základní školy byl řádně zveřejněn na úřední desce městské části od 14.12.2012 do 31.12.2012. Pronájem nemovitostí za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen starostou městské části ve funkci Rady městské části dne 28.6.2019.

.....
Ing. arch. Tomáš Drdácký
člen zastupitelstva městské části

.....
Ing. Tomáš Bryknar
člen zastupitelstva městské části

V Praze - Troji dne 1. 7. 2019

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Ing. Tomáš Bryknar
starosta

.....
Mgr. Radim Jendřejas
ředitel a jednatel