

S M L O U V A
E v i d e n ě n í č í s l o 2 0 1 9 / 0 2 0 3

o nájmu prostoru sloužícího k podnikání uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi:

Čl. I
Smluvní strany

1. **Městská část Praha 17**
se sídlem: Žalanského 291/12b, 163 02 Praha 6 – Řepy
IČ: 00231223, DIČ: 00231223
zastoupená: Mgr. Jitkou Synkovou, starostkou městské části
(dále jen „pronajímatel“)

2. **Soukromá střední umělecká škola designu, s.r.o.**
se sídlem: Laudova 10/1024, 163 00 Praha 6 - Řepy
IČ: 48589373, DIČ: CZ 48589373
zastoupená: Ing. Viktorem Lehkým, jednatelem
(dále jen „nájemce“)

Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé k právním úkonům a po vzájemném projednání a ve shodě uzavírají tuto smlouvu v následujícím znění.

Čl. II
Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a na základě obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. HMP Statut hlavního města Prahy, v platném znění, má svěřenu správu k pozemkům parcelní číslo 57 o celkové výměře 1.369 m², k objektu č. p. 68 (budově staré školy) umístěném na části tohoto pozemku, vše ve vlastnictví hlavního města Prahy.

Čl. III
Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu dle této smlouvy je nájem prostoru sloužícího k podnikání, nacházejícího se v budově specifikované v čl. II, o celkové výměře 882 m², z toho v 1. nadzemním podlaží – učebna 2x, kabinet 2x, WC dívky, WC chlapci, úklidová místnost, schodiště, prádelna, o celkové výměře 257 m², ve 2. nadzemním podlaží – učebna 3x, kabinet 2x, WC dívky, WC chlapci, úklidová místnost, schodiště, o celkové výměře 301 m², ve 3. nadzemním podlaží – učebna 3x, kabinet 2x, WC dívky, WC chlapci, úklidová místnost, schodiště o celkové výměře 301 m², dále pak mezipatro u půdy - pracovna, kuchyňka, předsíň, WC, o celkové výměře 23 m² (dále jen „Předmět nájmu“).
2. Smluvními stranami bylo ujednáno, že poskytování veškerých energií a služeb spojených s pronájmem Předmětu nájmu, s výjimkou vodného a stočného, jak je v této smlouvě ujednáno, bude nájemce hradit svým nákladem přímo jejich dodavatelům či

poskytovatelům, zejména se jedná o úhrady za dodávky např. elektrické energie, plynu, odvoz komunálního a jiného odpadu, úhrada za užívání telefonních linek a jejich údržbu apod. Vodné a stočné bude nájemce hradit pronajímateli na základě faktur vystavených pronajímatelem. Nájemce je povinen na vyzvání sdělit pronajímateli stav vodoměru objektu, a to k pronajímatelem stanovenému datu. Pokud tak nájemce neučiní, pronajímatel provede vyúčtování vodného a stočného podle dostupných informací.

3. Předmět nájmu dle článku III. této smlouvy byl smluvními stranami před podpisem smlouvy prohlédnut, odsouhlasen a rozsah užívání tak byl smluvními stranami učiněn nesporným.
4. Pronajímatel prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by bránily uzavření této smlouvy. O předání Předmětu nájmu pronajímatelem nájemci bude sepsán písemný protokol, jehož součástí bude též fotodokumentace stavu Předmětu nájmu a stav měřidel jednotlivých energií, to vše ke dni předání Předmětu nájmu.
5. Pronajímatel prohlašuje a nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu je podle stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu, jak je v této smlouvě ujednáno, a toto užívání odpovídá charakteru Předmětu nájmu tak, jak upravují příslušné právní normy, zejména pak příslušné zákony nebo jiné obecně závazné právní předpisy.

Čl. IV

Účel nájmu

1. Účelem nájmu je využití předmětných nebytových prostor k provozování Soukromé střední umělecké školy designu, s.r.o. Nájemce bude nebytové prostory využívat ke vzdělávání, zejména ke střednímu vzdělávání v oborech:
82-41-M/01 Užitá malba,
82-41-M/05 Grafický design,
82-41-M/07 Modelářství a návrhářství oděvů.
2. Nájemce tímto prohlašuje, že je oprávněn dle platných právních předpisů provozovat podnikatelskou činnost, pro kterou bude Předmět nájmu na základě této smlouvy nájemci pronajat.

Čl. V

Doba trvání nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1. 9. 2019.

Čl. VI

Nájemné

1. Smluvními stranami bylo ujednáno, že nájemné na základě posudku znalce činí 950,- Kč za každý, byť započatý, metr čtvereční za jeden kalendářní rok.
Nájemné za jeden rok je 837 900,- Kč (slovy: osm set třicet sedm tisíc devět set korun českých), tedy za jeden měsíc 69 825,- Kč (slovy: šedesát devět tisíc osm set dvacet pět korun českých).
2. Touto smlouvou bylo ujednáno, že nájemné bude nájemcem hrazeno výlučně bankovním převodním příkazem na účet pronajímatele, který je zřízen u České spořitelny, a.s., č.

účtu: 9021-2000700399/0800 pod [REDAKCE] a to vždy nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce. Za den splatnosti se považuje den, kdy příslušná finanční částka byla připsána na účet pronajímatele. Případná změna peněžního ústavu nebo čísla účtu musí být pronajímatelem druhé smluvní straně oznámena **nejméně 10 pracovních dnů před** splatností příslušných faktur.

3. Smluvními stranami bylo ujednáno, že pokud bude nájemce v prodlení s placením nájemného podle této smlouvy, zaplatí pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené příslušnými právními předpisy, a to za každý započatý den prodlení.
4. Pro účely této smlouvy si pronajímatel vyhrazuje právo zvýšení nájemného, v případě, že míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, které stanoví každým rokem Český statistický úřad za rok předcházející, převýší v roce následujícím 1 % roku minulého, a to od 1. následujícího kalendářního měsíce. Nájemné takto může být zvýšeno maximálně o míru inflace. Každé zvýšení nájemného musí být pronajímatelem nájemci písemně oznámeno v přiměřené lhůtě předem.

Čl. VII Skončení smlouvy

Tato smlouva zaniká:

- a) výpovědí, přičemž výpovědní doba činí jeden rok,
- b) písemnou dohodou smluvních stran,
- c) zánikem Předmětu nájmu,
- d) stane-li se Předmět nájmu bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému účelu nájmu,
- e) odstoupením od této smlouvy dle článku VIII této smlouvy.

Čl. VIII Odstoupení od smlouvy

1. Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit v případě, že
 - a) nájemce je v prodlení s platbou nájemného dle této smlouvy a neuhradí dlužné nájemné ani ve lhůtě 14 dnů poté, co jej na toto prodlení pronajímatel písemně upozorní, nebo
 - b) nájemce porušuje podmínky ujednané touto smlouvou, zejména pak užívá Předmět nájmu jiným způsobem, než jak je v této smlouvě ujednáno, nebo
 - c) nájemce i přes písemnou výstrahu užívá Předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda, nebo
 - d) je to nezbytně nutné, a to s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu státní správy, pronajaté nemovitosti vyklidit, nebo
 - e) nájemce přenechal Předmět nájmu pronajatý touto smlouvou třetí osobě, a to bez písemného souhlasu pronajímatele.
2. Při písemném odstoupení od smlouvy nastanou právní účinky odstoupení od této smlouvy dnem, kdy dojde k doručení takového projevu vůle jedné ze smluvních stran do sídla druhé smluvní strany.
3. V případě, že došlo k odstoupení od této smlouvy způsobem a za podmínek, jak shora v této smlouvě ujednáno, je nájemce povinen vyklidit a odevzdat pronajímateli Předmět nájmu ve lhůtě třiceti kalendářních dnů od doby, kdy nastaly právní účinky odstoupení

od této smlouvy, přičemž je nájemce povinen předat Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal, a to s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení, ale i s ohledem na jím provedené rekonstrukce, modernizace a technické zhodnocení, které nájemce provedl.

Čl. IX Ostatní ujednání

1. Pronajímatel se zavazuje, že odevzdá Předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. V tomto stavu pronajímatel bude svým nákladem udržovat Předmět nájmu s tím, že pronajímatel je povinen udržovat střechu, nosné konstrukce, fasády, popř. odstraňovat následky havárií zaviněných pronajímatelem nebo nepředvídatelnými událostmi, tzv. vis maior.
2. Pronajímatel se podpisem této smlouvy zavazuje, že nájemci umožní, aby užíval Předmět nájmu v době, kterou si sám stanoví.
3. Nájemce je podle této smlouvy povinen, na své náklady a nebezpečí, provádět údržbu, opravy a úklid Předmětu nájmu a další nezbytně nutné činnosti k zajišťování způsobilosti užívání Předmětu nájmu.
4. Nájemce je podle této smlouvy povinen zajistit provedení všech revizí, které jsou nezbytné v souladu s příslušnými předpisy.
5. Nájemce se zavazuje, že při své činnosti nebude obtěžovat své okolí nadměrným hlukem, exhalacemi nebo jiným způsobem.
6. Nájemce se zavazuje, že odvoz komunálního (domovního) odpadu zajistí na své náklady, přičemž odpad, který vznikne jeho činností je povinen ukládat do svých (vlastních) nádob – kontejnerů, které si objedná u firmy provádějící odvoz odpadu.
7. Nájemce je podle této smlouvy, a to bez zbytečného odkladu, povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel podle této smlouvy provést a umožnit provedení těchto oprav i jiných nezbytných úprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností podle tohoto odstavce pronajímateli vzniká.
8. V případě havarijních stavů znemožňujících užívání Předmětu nájmu způsobem ujednaným touto smlouvou, je nájemce oprávněn provést nezbytně nutné opravy vedoucí k odstranění havárie na svůj náklad s tím, že o tom neprodleně vyrozumí pronajímatele.
9. V případě, že pronajímateli vznikne škoda, která bude způsobena nájemcem nebo třetí osobou v rámci užívání Předmětu nájmu podle této smlouvy, je právem pronajímatele domáhat se uhrazení takové škody u nájemce a ten se zavazuje, že takto vzniklou škodu neprodleně uhradí.
10. V případě, že nájemci vznikne škoda, která bude způsobena pronajímatelem v rámci užívání Předmětu nájmu podle této smlouvy, je právem nájemce domáhat se uhrazení takové škody u pronajímatele a ten se zavazuje, že takto vzniklou škodu neprodleně uhradí.

11. Nájemce se touto smlouvou zavazuje, že umožní pronajímateli přístup do Předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu bez souhlasu nájemce jen v případě vzniku havárie nebo jiných mimořádných událostí, které sám zjistil.
12. Nájemce se zavazuje, že po skončení nájmu předá Předmět nájmu podle této smlouvy pronajímateli písemně, tzn. protokolem o předání a převzetí Předmětu nájmu, ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení a s přihlédnutím k případnému technickému zhodnocení, rekonstrukcím a modernizacím, které zde po předchozím výslovném písemném souhlasu pronajímatele uskuteční nájemce.
13. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu přiměřeně k jeho povaze a určení a dále se nájemce zavazuje dodržovat v Předmětu nájmu hygienické předpisy, protipožární předpisy a předpisy bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.
14. Nájemce není oprávněn Předmět nájmu, respektive jeho část, pronajmout třetí osobě do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.
15. Pronajímatel souhlasí s tím, že je nájemce oprávněn v Předmětu nájmu instalovat vlastní zařízení, které je potřebné k účelu, k jakému si nájemce Předmět nájmu pronajal, tzn. za předpokladu, že nedojde k žádnému stavebnímu zásahu do konstrukce objektu, anebo k jinému poškození Předmětu nájmu nebytových prostor.
16. Pojištění majetku a osob v Předmětu nájmu zajistí nájemce na své náklady.
17. Nájemce bere na vědomí, že v prostorách areálu školy není možné parkovat vozidla.
18. V případě, že nájemce bude v prodlení s vyklizením Předmětu nájmu, tj. v době po skončení nájmu, touto smlouvou se zavazuje, že zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý započatý den prodlení.
19. Pojištění nemovitosti, v níž se nachází Předmět nájmu a které jsou specifikovány v čl. II, zajistí na své náklady pronajímatel, s tím, že nájemce je povinen neprodleně nahlásit škodní událost pronajímateli.

Čl. X Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv ve smyslu ustanovení § 6 odstavec 1 zákona o registru smluv.
2. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat jen na základě dohody uzavřené v písemném dodatku k této smlouvě a podepsaném všemi jejími účastníky. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na právní nástupce obou smluvních stran.
3. Právní vztahy touto smlouvou neupravené, právní poměry z ní vznikající a vyplývající, se řídí příslušnými obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012Sb., občanským zákoníkem.

