



V případě tohoto právního úkonu Středočeského kraje jsou splněny podmínky uvedené v § 23 zákona č. 129/2000 Sb. o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, nezbytné k jeho platnosti.

V Praze dne 30.4.2008

# Nájemní smlouva

dle § 663 a násl. občanského zákoníku v platném znění

## I.

### Smluvní strany

**Židovská obec v Praze, IČ: 445258**, se sídlem Praha 1, Maiselova 250/18 zastoupena na základě komisionářské smlouvy ze dne 28.2.1995 společností **Matana a. s.** se sídlem Malá Štupartská 1/646, 110 00 Praha 1 zapsána v obchodním rejstříku dne 31.01.1992 pod zn.: Rg. B 1325, vedená u Městského soudu v Praze zastoupená předsedou představenstva [redacted] a na základě rozhodnutí představenstva ze dne 10. 3. 2008 Ředitelem společnosti [redacted] **IČ: 41 69 12 11**, dále jako pronajímatel na straně jedné

a

**Středočeský kraj** se sídlem Zborovská 11, 150 21 Praha 5 zastoupený panem [redacted] ředitelem Základní umělecké školy Václava Talicha, se sídlem Husovo náměstí 77, 266 01 Beroun 2 **IČ: 70 89 10 95** pro Základní uměleckou školu Václava Talicha, se sídlem Husovo náměstí 77, 266 01 Beroun 2, **IČ 70845921** dále jako nájemce na straně druhé

## II.

### Úvodní ustanovení

- 2.1. Židovská obec v Praze je jediným vlastníkem domu č. p.77 na stavební parcele č. 204, kat. úz. Beroun na adrese Husovo nám. 77, Beroun, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, na listu vlastnictví 2384.
- 2.2. Matana a.s. je na základě komisionářské smlouvy uzavřené s Židovskou obcí v Praze jako komitentem, oprávněna uzavřít tuto smlouvu týkající se výše uvedené nemovitosti jako pronajímatel.
- 2.3. Komisionář jedná vždy vlastním jménem a na účet komitenta.

## III.

### Předmět a účel nájmu

- 3.1. Na základě této nájemní smlouvy pronajímatel přenechává nájemci za podmínek stanovených dalšími ustanoveními této nájemní smlouvy budovu uvedenou v čl. 2.1. této nájemní smlouvy, včetně pozemku parc. č. st. 204 (nebytové prostory 1 178,20 m<sup>2</sup> + atrium 308 m<sup>2</sup>). Nemovitost č.p.77 je složena ze tří objektů označených v příloze č.1 písmeny A, B, C a atriem. Příloha č.1 je nedílnou součástí této nájemní smlouvy. Předmětem nájmu nejsou prostory nacházející se v objektu A vyznačené v příloze č.2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 3.2. Obě smluvní strany konstatují, že je jim znám stav předmětných nemovitostí, a nájemce tyto nemovitosti, mimo prostory nacházející se v objektu A vyznačené v příloze č.2 přejímá do svého užívání ve stavu, v jakém se ke dni podpisu této smlouvy nachází.

**3.3. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem zajištění provozu Základní umělecké školy.**

**IV.**

**Doba trvání nájmu**

**4.1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou a to od 01.01.2009 do 31.12.2014.**

**4.2. Nájemní vztah zaniká:**

- uplynutím doby nájmu
- písemnou dohodou smluvních stran
- písemnou výpovědí ke dni uplynutí výpovědní lhůty.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemní smlouvu před uplynutím doby stanovené touto smlouvou po předchozím písemném upozornění nájemci na možnost výpovědi, nedojde-li v pronajímatelem stanovené lhůtě k odstranění závadného stavu a to pouze ze zákonných důvodů uvedených v § 9 odst. 2) písm. c), f), j) zák. č. 116/1990 Sb.

Nájemce je oprávněn vypovědět nájemní smlouvu po předchozím písemném upozornění daném pronajímateli, a to ze zákonných důvodů uvedených v § 9 odst. 3) zák. č. 116/1990 Sb. Obě smluvní strany se pro tyto případy dohodly na **dvanáctiměsíční** výpovědní lhůtě, která počíná běžet prvního dne následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.

**4.3. Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel může vypovědět tuto nájemní smlouvu s **jednoměsíční** výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně jestliže:**

- nájemce nedodrží platby dohodnuté podle této nájemní smlouvy a bude v prodlení s jejich úhradou o více než jeden měsíc,
- nájemce by dal do podnájmu předmětné nebytové prostory třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- nájemce by užíval předmětné nebytové prostory v rozporu s účelem nájmu stanoveným v čl.3.3. této nájemní smlouvy,
- nájemce by provozoval a trpěl v pronajatých nebytových prostorech takovou činností, která by podněcovala rasovou, náboženskou či sociální nesnášenlivost a která by mohla mít negativní vliv na jméno vlastníka nemovitosti, tj. Židovské obce v Praze.

**4.4. Pokud budou v průběhu trvání této nájemní smlouvy dodrženy všechny podmínky nájmu a nájemce zašle nejpozději do 30.06.2014 písemnou žádost o prodloužení smlouvy, bude následně nájemní smlouva prodloužena o dalších pět let za nově stanovené nájemné v dané době a lokalitě obvyklé. V případě, že nájemce do 30.06.2014 neprojeví zájem dalšího nájmu, končí nájemní smlouva dle bodu 4.1. této smlouvy a pronajímatel využije práva nabídnout předmětné prostory jinému zájemci.**

**4.5. V případě ukončení nájemního vztahu je dosavadní nájemce povinen vrátit pronajaté nemovitosti vyklizené a ve stavu popsaném v pasportu domu, který bude vyhotoven ke dni účinnosti smlouvy, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak. Pokud tak neučiní, je povinen platit smluvní pokutu z prodlení ve výši **25 000,- Kč** za každý započatý týden prodlení. V případě, že přes vyzvání svoje věci nevyklidí, je pronajímatel oprávněn nebytové prostory vyklidit na náklady nájemce.**

**4.6. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy s okamžitou účinností v případě, že nájemce je v prodlení s platbou nájemného po dobu delší než 20 dnů a byl předtím pronajímatelem na možnost odstoupení písemně upozorněn alespoň 10 pracovních dnů předem.**

**4.7. V případě zániku smlouvy v důsledku odstoupení od smlouvy smluvní strany sjednávají, že smlouva nezaniká od samého počátku, ale zaniká k poslednímu dni, ke kterému má nájemce zaplacené nájemné.**

**4.8. Odstoupení od smlouvy musí být provedeno doporučeným dopisem zaslaným druhému účastníkovi smlouvy.**

## V.

### Nájemné

5.1. Obě smluvní strany se dohodly, že základní nájemné za předmětné nebytové prostory včetně pozemku činí:

nebytové prostory o ploše 1 178,20 m <sup>2</sup> x 750,- Kč/m <sup>2</sup> /rok .....	883 650,- Kč ročně
atrium o ploše 308 m <sup>2</sup> x 375,- Kč/m <sup>2</sup> /rok .....	115 500,- Kč ročně
<b>celkem</b>	<b>999 150,- Kč ročně</b>

V případě změny zákona o DPH č.235/2004 § 56 odst.4 se toto nájemné považuje za nájemné bez DPH.

Výše uvedené nájemné je splatné **čtvrtletně** ve výši **249 787,50 Kč** pod variabilním symbolem **VS 4201 02** vždy do 15.dne prvního měsíce toho kterého čtvrtletí převodním příkazem na účet pronajímatele č.ú.: 19 36 56 63 99/0800, Česká spořitelna, Praha 4, Olbrachtova 1929/62, nebo na jiný účet dle pokynů pronajímatele. Za den platby se považuje den, kdy peněžní ústav připíše částku na účet pronajímatele.

5.2. Obě smluvní strany se dohodly, že výše uvedené základní nájemné se bude od 01.01.2010 každoročně zvyšovat o příslušnou částku odpovídající jedné polovině oficiálně vyhlášené inflaci Českým statistickým úřadem nebo jiným oficiálním úřadem České republiky, a to jako průměrný index spotřebitelských cen stanovený oproti stejnému období roku předcházejícího, vždy ke každému 1.lednu aktuálního roku. Nájemce se zavazuje, že příslušnou částku (rozdíl mezi hrazeným nájemným a mezi nájemným zvýšeným o příslušnou částku vzhledem k inflaci) doplatí do 30ti dnů ode dne obdržení řádného písemného doložení nové výše nájemného a příslušného doplatku.

5.3. Nájemce se zavazuje hradit po dobu nájmu veškeré náklady a služby spojené s užíváním předmětné nemovitosti a to svým jménem a na své náklady.

5.4. Pro případ prodloužení nájmu s placením nájemného a dalších plateb dle této nájemní smlouvy může pronajímatel uplatnit smluvní pokutu ve výši 0,1% z dotčené platby za každý den prodloužení. Smluvní pokuta je splatná do 10ti dnů ode dne, kdy nárok pronajímatele na její platbu nabyl platnosti.

## VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran

6.1. Obě smluvní strany se dohodly, že po dobu nájmu je nájemce povinen provádět veškeré běžné opravy a údržbu vlastními náklady.

Veškeré opravy bez nichž nelze objekt využívat pro účely uvedené v čl. 3.3. a vznikající v souvislosti se smluvním způsobem užívání najaté věci se považují za opravy v rámci běžné údržby.

Nájemce svým jménem a na své náklady bude zejména:

- udržovat celý objekt v dobrém technickém stavu, provádět jeho běžnou údržbu, zajišťovat jeho běžný provoz a starat se o čistotu v jeho okolí,
- zabezpečovat v objektu plnění povinností, které má k objektu na základě obecně závazných právních předpisů jeho vlastník, a to zejména plnění povinností v oblasti požární ochrany a ochrany zdraví, včetně všech předepsaných revizních kontrol technického stavu objektu a jeho zařízení a vést řádně veškerou předepsanou dokumentaci,
- hradit náklady běžné údržby a opravy týkající se stavební podstaty budovy (např. údržbu a drobné opravy fasády, střechy, okapních žlabů a svodů, aj.).

6.2. Nájemce je oprávněn umístit na plášť domu vývěsní štít přiměřené velikosti se svým názvem a to na základě předchozího souhlasu pronajímatele a při respektování oprávněných požadavků orgánů státní správy, především památkové péče.

6.3. Nájemce si na svůj vlastní náklad pojistí veškerá vlastní zařízení, vybavení a zboží umístěné v pronajaté nemovitosti. Nezbytné bezpečnostní zabezpečení pronajaté nemovitosti si zajistí nájemce sám a na své vlastní náklady. Pronajímatel s tímto vyjadřuje souhlas.

6.4. Pronajímatel prohlašuje, že výše uvedená nemovitost je pojištěna u pojišťovny Kooperativa a.s. proti živelné pohromě dle PPZ 93 čl.odst. 1-3.

6.5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmětnou nemovitost nebo její část do podnájmu třetí osobě.

6.6. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na základě jeho předchozí žádosti vstup do předmětného domu č.p.77, kat.území Beroun za účelem kontroly jeho stavu, způsobu a charakteru jeho užívání.

6.7. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci plnit tuto smlouvu a užívat předmět nájmu k účelu touto smlouvou stanovenému.

6.8. Pronajímatel se zavazuje, že bez vážného důvodu neodmítne svůj souhlas nájemci tam, kde je souhlas pronajímatele podle této smlouvy třeba. Pronajímatel se rovněž zavazuje poskytovat nájemci veškerou potřebnou součinnost spočívající zejména v předávání veškeré jemu dostupné dokumentace potřebné k nutným veřejnoprávním řízením, zejména k řízení stavebnímu.

6.9. Pronajímatel se zavazuje, že v případě, že práva a povinnosti současného nájemce přejdou na třetí osobu, tedy na právního nástupce nájemce, bude respektovat toto právní nástupnictví, včetně převzetí práv a povinností tohoto právního nástupce vyplývajících z této nájemní smlouvy. Obě smluvní strany se dále dohodly, že obdobně bude postupováno i v případě právního nástupce pronajímatele.

## VII.

### Další ujednání

7.1. Nájemce prohlašuje, že je mu znám současný stav nemovitosti a potvrzuje, že je pro účel užívání vhodná.

7.2. Obě smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svými podpisy.



7.3. Smluvní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, není-li výslovně stanoveno jinak.

7.4. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních a nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Každá ze smluvních stran obdrží dva potvrzené výtisky.

7.5. Tato smlouva je pro obě strany a jejich právního nástupce závazná. Žádné dodatky a úpravy nebudou platné, pokud nebudou v písemné formě a s podpisy obou stran.

V Praze dne: 27.08.2008

  
  
předsedkyně představenstva a.s. MATANA

  
  
ředitel a.s. MATANA

  
  
ředitel ZUS Václava Talicha



MATANÁ a.s.  
Malá Stupartská 1/046  
110 00 PRAHA 1

## Usnesení č. 028-19/2008/RK ze dne 30.07.2008

### Nájemní smlouva k.ú. Beroun a změna směrnice č.48

Rada kraje po projednání

**I. s o u h l a s í** s uzavřením nájemní smlouvy, jejíž návrh tvoří přílohu č. 4 k Tisku č.1345(2008), kterou Židovská obec v Praze, se sídlem Maiselova 250/18, Praha 1, IČ 00445258, jako pronajímatel, přenechává do nájmu Středočeskému kraji pro potřeby příspěvkové organizace Základní umělecká škola Václava Talicha, se sídlem Husovo náměstí 77, 266 01 Beroun 2, IČ 70845921, jako nájemci, nebytové prostory objektu A, B, C a atrium (1486,20 m<sup>2</sup>), ze kterých sestává budova čp. 77, část obce Beroun-Centrum, na pozemku parc.č. st. 204 a pozemek parc.č. st. 204 o výměře 879 m<sup>2</sup> v obci a katastrálním území Beroun, zasp. v katastru nemovitostí ve výlučném vlastnictví Židovské obce v Praze na LV 2384 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Beroun, pro obec a katastrální území Beroun

- na dobu určitou od 1. 1. 2009 do 31. 12. 2014 za účelem zajištění provozu příspěvkové organizace, s prodloužením doby nájmu o dalších pět let za nově stanovené nájemné v dané době a lokalitě obvyklé, pokud budou nájemcem po dobu trvání nájmu dodrženy všechny podmínky nájmu a nájemce zašle písemnou žádost o prodloužení nájmu do 30. 6. 2014;
- za nájemné ve výši 999 150 Kč/rok, splatné čtvrtletně po Kč 249 787,50, vždy do 15. dne prvního měsíce toho kterého čtvrtletí s tím, že nájemné se bude od 1.1.2010 každoročně zvyšovat o příslušnou částku odpovídající ½ oficiálně vyhlášené inflaci ČSÚ či jiným oficiálním úřadem ČR, kterou nájemce doplatí do 30-ti dnů ode dne obdržení od pronajímatele řádného písemného doložení nové výše nájemného a příslušného doplatku;
- s možností výpovědi pronajímatelem či nájemcem z důvodů uvedených v čl. IV. návrhu nájemní smlouvy, s výpovědní lhůtou 12 či 1 měsíc v závislosti na důvodech výpovědi;
- s možností pronajímatele odstoupit od smlouvy, pokud nájemce bude v prodlení s platbou nájemného po dobu delší 20 dnů a pokud alespoň 10 pracovních dnů předem byl nájemce na možnost odstoupení písemně upozorněn s tím, že smlouva nezaniká od počátku, ale zaniká k poslednímu dni, ke kterému má nájemce zaplacené nájemné;
- s povinností uhradit 25 000,- Kč za každý započatý týden prodlení, nebudou-li při ukončení nájmu pronajaté prostory vyklizeny a vráceny pronajímateli ve stavu popsaném v pasportu pronajaté budovy, který bude vyhotoven ke dni účinnosti smlouvy, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se nájemce s pronajímatelem nedohodne jinak;
- s možností pronajímatele pro případ prodlení nájemce s placením nájemného a dalších plateb dle nájemní smlouvy, uplatnit smluvní pokutu ve výši 0,1% z dotčené platby za každý den prodlení;
- s povinností nájemce na vlastní náklady provádět opravy a údržbu pronajaté budovy za podmínek a v rozsahu uvedeném v čl. VI. návrhu nájemní smlouvy;
- s respektováním právního nástupnictví nájemce či pronajímatele, včetně převzetí práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy

**II. u k l á d á** řediteli příspěvkové organizace Základní umělecká škola Václava Talicha, se sídlem Husovo náměstí 77, 266 01 Beroun 2, IČ 70845921 panu Jiřímu Šimáčkovi realizovat bod I. tohoto usnesení Rady

**III. p o v ě ř u j e** ředitele příspěvkové organizace Základní umělecká škola Václava Talicha, se sídlem Husovo náměstí 77, 266 01 Beroun 2, IČ 70845921 pana Jiřího Šimáčka k uzavření a podpisu nájemní smlouvy dle bodu I.

**IV. s c h v a l u j e** Opatření, jehož nedílnou součástí je příloha „Oznámení záměru - pronájem (příloha č. 17.1.)“, ke Směrnici č. 48 Zásady vztahů Středočeského kraje a jeho příspěvkových organizací schválené usnesením Rady Středočeského kraje č. 078-28/2005/RK ze dne 7. 2. 2005

ve znění usnesení Rady Středočeského kraje č. 076-29/2005/RK ze dne 21. 12. 2005 a ve znění opatření č. 6/2008, které tvoří přílohu č. 12 k Tisku č.1345(2008)

**V. u k l á d á** řediteli Krajského úřadu, panu Josefu Kubišovi, zabezpečit vydání a vyhlášení schváleného Opatření ke Směrnici č. 48