# NÁJEMNÍ SMLOUVA

**Smlouva č. D593/00**

kterou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají

podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

(dále také jako „**nájemní smlouva**“ nebo „**smlouva**“)

**Střední odborná škola stavební a zahradnická, Praha 9, Učňovská 1**

se sídlem Učňovská 100/1, 190 00 Praha 9

IČO: 003 00 268

zastoupená Mgr. Miloslavem Janečkem, ředitelem

(dále jen „pronajímatel“)

na straně jedné

a

**Metropolitní univerzita Praha, o.p.s.**

se sídlem Prokopova 100/16, 130 00 Praha 3

IČO: 264 82 789

zastoupená JUDr. Markem Benešem, ředitelem

(dále jen „nájemce“)

na straně druhé

(oba dále jen jako „smluvní strany“)

t a k t o:

**Nájemní smlouva**

**I.**

**Předmět nájmu**

1. Hlavní město Praha je výlučným vlastníkem stavby – budovy č.p. 100, Učňovská 1, Praha 9, která je součástí pozemku parc. č. 84/14, v k.ú Hrdlořezy, vše zapsáno na LV č. 258, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Pronajímatel má tuto budovu svěřenu do správy na základě své zřizovací listiny. Předmět nájmu se nachází v ochranném pásmu památkové rezervace hl. m. Prahy.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání tyto prostory nacházející se v budově uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy: prostory v budově umístěné v 2., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12. a 14. nadzemním podlaží o celkové výměře 2 929,00 m², dle přiloženého situačního plánku (příloha č. 1)

(dále jen jako „**předmět nájmu**“).

**II.**

**Účel nájmu**

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy za účelem provozování Metropolitní univerzity Praha, o.p.s. v souladu s jejími zakladatelskými dokumenty a nájemce předmět nájmu do nájmu přijímá.

**III.**

**Doba nájmu**

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 3.1.2017 do 31.12.2026.

**IV.**

**Nájemné**

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy za dohodnuté nájemné, které činí 322 190,- Kč (slovy: třistadvacetdvatisícejednostodevadesát korun českých) měsíčně, tj. 110,- Kč/m2/měsíc za předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2. Nájem je dle   
   § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, od daně osvobozen.
2. Nájemné se platí v českých korunách a je splatné měsíčně na základě faktury do 15ti dnů od jejího doručení na účet pronajímatele uvedený na faktuře. Za den zaplacení nájemného se považuje den připsání nájemného na účet pronajímatele. Faktura bude pronajímatelem vystavena 10. den v měsíci.
3. Smluvní strany sjednávají, že od 1.4. každého kalendářního roku počínaje rokem 2018 se nájemné zvýší o počet procentních bodů inflace vykázané ČSÚ za předchozí kalendářní rok. Výši nájemného po zvýšení o inflaci je povinen pronajímatel písemně oznámit nájemci do konce měsíce dubna příslušného kalendářního roku. Takto zvýšené nájemné je základem pro výpočet nájemného pro další rok.
4. Pro případ prodlení s platbami dle této smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Splatnost smluvní pokuty je 15 dní ode dne doručení jejího vyúčtování nájemci. Smluvní pokuta dle této smlouvy se nezapočítává na náhradu škody.

**V.**

**Úhrada za služby spojené s nájmem**

1. Úhrada za služby spojené s nájmem prostor není součástí nájemného.

Pronajímatel poskytuje tyto služby:

a) dodávka vody měsíční platba ve výši 18 933,- Kč

b) dodávka tepla měsíční platba ve výši 42 372,- Kč

c) ostatní služby měsíční platba ve výši 12 453,- Kč

V ostatních službách je zahrnuto: ostraha, svoz odpadu, úklid společných prostor, dodávka elektřiny do společných prostor, provoz vrátnice a údržba zeleně a komunikací v areálu školy.

1. Nájemce je povinen spolu s nájemným hradit měsíční platby za služby dle odst. 1 tohoto článku smlouvy v celkové výši 73 758,- Kč + DPH v zákonné výši.
2. Cena za spotřebu elektrické energie bude hrazena čtvrtletně na základě odpočtového měřidla dle skutečné ceny v daném období.
3. Pronajímatel je oprávněn v závislosti na spotřebě nájemce i na aktuální ceně služeb přiměřeně zvýšit měsíční platby, a to formou písemného oznámení nájemci.
4. Telefonní poplatky budou hrazeny měsíčně dle výpisu provozovatele telefonních služeb Connect plus s.r.o., a to včetně telekomunikačního poplatku 50,- Kč za každou telefonní linku (pobočku).

6. Veškeré měsíční platby za služby dle čl. V. smlouvy budou hrazeny společně s nájemným na základě faktury vystavené a splatné dle čl. IV. odst. 2 této smlouvy.

7. Veškeré čtvrtletní platby za elektrickou energii dle odst. 3 tohoto článku smlouvy budou účtovány spolu s nájemným a měsíčními platbami v rámci faktur vystavených vždy k 10.1., 10.4., 10.7. a 10.10. příslušného kalendářního roku.

**VI.**

**Závazková část**

1. Nájemce přejímá předmět nájmu ve stavu, v jakém se ke dni nabytí účinnosti této smlouvy nachází.
2. Nájemce se zejména zavazuje:
3. užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě,
4. řádně a včas hradit nájemné dle ustanovení čl. IV. a úhradu za služby spojené s nájmem dle ustanovení čl. V. této smlouvy,
5. na žádost pronajímatele umožnit v nezbytném rozsahu prohlídku a revizi předmětu nájmu jakož i přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem. Nájemce bude pronajímateli předkládat kopie revizních zpráv na výtahy, hydranty, elektrorozvody, suchovody, hromosvody, požární ventilátor a EPS, vztahující se k pronajatým prostorám,
6. bezodkladně hlásit pronajímateli všechny vady vážnějšího charakteru, změny a okolnosti na předmětu nájmu, které by mohly způsobit pronajímateli škodu, v opačném případě za škodu nájemce odpovídá,
7. při skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stavu v jakém byl v době, kdy ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, a to nejpozději v den ukončení nájmu nebo ve lhůtě dohodnuté s pronajímatelem. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol,
8. užívat předmět nájmu tak, aby nájemci sousedních prostor nebyli omezováni a rušeni,
9. udržovat čistotu a pořádek v předmětu nájmu,
10. provádět na své vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy na předmětu nájmu, přičemž se běžnou údržbou rozumí: provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu, tzn. zejména úklid (čištění), malování (zdí), natírání (oken, dveří atd.), revize (elektro, plynu, atd.), dále drobné opravy (zámečnické, sklenářské, truhlářské, zdravotní instalace a elektroinstalace), v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu,
11. plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovi na základě platných právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení,
12. v předmětu nájmu dodržovat hlukové limity dle platné právní úpravy a noční klid,
13. na předmětu nájmu plnit povinnosti původce odpadů dle § 16 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění.

3. Nájemce je dále povinen:

1. pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda, příp. odstranit veškeré vady na předmětu nájmu, které způsobil nájemce nebo ostatní osoby prodlévající na předmětu nájmu se souhlasem nájemce, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
2. umožnit pronajímateli vstup na předmět nájmu za účelem provedení potřebné úpravy nebo údržby věci apod. po předchozím oznámení. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě (např. havárie, požáru na předmětu nájmu apod.) nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Pronajímatel je v těchto případech oprávněn ke vstupu i v nepřítomnosti nájemce,
3. zajistit na vlastní náklady pojištění věcí a majetku vnesených do pronajatých prostor a uplatnit případné vzniklé škody u příslušné pojišťovny.

4. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, rozhodnutí či souhlasu příslušného stavebního úřadu a závazného stanoviska orgánu státní památkové péče nájemce nesmí na předmětu nájmu provádět změny, zejména pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, především pokud překračují stav předání nebo se od něj jinak odchylují. Takové změny na předmětu nájmu, stavební či jiné úpravy či opravy přesahující rámec běžné údržby provádí nájemce na svůj náklad. Provede-li nájemce změnu na předmětu nájmu, a to bez souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději při skončení nájmu, neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu uvést do původního stavu na náklady nájemce.

5. Nájemce nesmí zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo ani zřizovat v předmětu nájmu sídlo sobě ani třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

6. Nájemce prohlašuje, že pokud provede na předmětu nájmu změny dle odst. 4 tohoto článku smlouvy, nebude nárokovat na pronajímateli úhradu nákladů, které vloží do předmětu nájmu. Nájemce souhlasí, že mu nevzniká vůči pronajímateli žádný nárok na úhradu výše uvedených nákladů ani jejich částí ani při předčasném ukončení doby nájmu.

7. Nájemce je oprávněn provádět daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených nájemcem do pronajatých prostor v souladu s odst. 4 tohoto článku po celou dobu trvání této smlouvy. V případě ukončení nájemní smlouvy převede nájemce bezúplatně na pronajímatele zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení předmětu nájmu, a to nejpozději ke dni skončení nájmu.

8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu umisťovat na budově žádné označení ani cedule.

9. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s bezpečnostními a požárními předpisy vztahujícími se k předmětu nájmu.

**VII.**

**Výpověď smlouvy a skončení nájmu**

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:
   1. uplynutím sjednané doby nájmu,
   2. dvoustrannou písemnou dohodou smluvních stran,
   3. výpovědí nájemní smlouvy ze strany pronajímatele či nájemce z důvodů uvedených v odst. 2. až 5. tohoto článku smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn, po předchozím upozornění nájemce, obsahujícím náhradní lhůtu k plnění, která nesmí být kratší než 7 dnů, vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době v případě prodlení nájemce s placením nájemného nebo úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než jeden měsíc.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době poruší-li nájemce podmínky či povinnosti této smlouvy, s výjimkou případu dle odst. 2 tohoto článku smlouvy, nebo užívá-li nájemce předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem nájmu, a nesjedná nápravu do 30 dnů ode dne doručení písemného upozornění pronajímatele.
4. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době není-li předmět nájmu způsobilý k užívání dle této smlouvy, a pronajímatel nesjedná nápravu do 30 dnů ode dne doručení písemného upozornění nájemce.
5. Smluvní strany jsou oprávněny vypovědět tuto smlouvu i bez udání důvodu ve výpovědní době   
   1 rok, která počíná běžet od 1. října roku následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
6. Výpovědní doby dle čl. VII. odst. 2 až 4 této smlouvy počínají běžet od prvého dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpověď bude druhé smluvní straně doručena na její adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, popřípadě na jinou adresu oznámenou dle odst. 7 věty druhé tohoto článku smlouvy.
7. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některého z účastníků smlouvy, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.
8. Při skončení nájmu se neuplatní ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
9. Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi smlouvy nebude poskytnuto žádné odstupné.

**VIII.**

**Závěrečná ujednání**

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a ostatními platnými právními předpisy.
2. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto hlavní město Praha potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada hlavního města Prahy usnesením č. 3293 ze dne 20. 12. 2016.
3. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.
4. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě.
5. Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce i pronajímatel obdrží po dvou stejnopisech.
6. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona   
   č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) zajistí nájemce.
7. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 3.1.2017.
9. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, neodporuje zákonům ani dobrým mravům. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy: Příloha č. 1 – situační plánky předmětu nájmu

V Praze dne..................... V Praze dne ...........................

za pronajímatele: za nájemce:

….....................…….... .........……..............……...

Mgr. Miloslav Janeček JUDr. Marek Beneš

ředitel ředitel