

SMLOUVA A NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

dle Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2201 - § 2315

(dále jen „smlouva“)

č. 184/VŠ/2020

Pronajímatel: Vysoká škola ekonomická v Praze
Sídlo: nám. W. Churchilla 1938/4, 130 67 Praha 3 – Žižkov
IČ: 613 84 399 DIČ: CZ61384399
Zastoupená: Ing. Tomášem Zouharem, kvestorem

a

Nájemce: Střední škola managementu a služeb a Základní škola s. r. o.
Sídlo: Ve Lhotce 814/2, Praha 4, 142 00
IČ: 25140493, DIČ: CZ25140493
Zastoupená: Ing. Tamarou Krčmářovou, jednatelkou a ředitelkou školy

Článek 1

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do dočasného užívání prostory v prvním podzemním podlaží v budově č.p. 957, objekt občanské vybavenosti (dále jen „budova“), postavené na pozemku parc. č. 2344/24, zastavěná plocha a nádvoří, 2344/74, zastavěná plocha a nádvoří, 2344/75, zastavěná plocha a nádvoří, 2344/76, zastavěná plocha a nádvoří, 2344/77, zastavěná plocha a nádvoří, a 2344/78, zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 1830, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro okres Hlavní město Praha, obec Praha, část obce a katastrální území Kunratice, nacházející se v areálu školy na adrese *Vysoká škola ekonomická v Praze, Ekonomická 957, 148 00 Praha 4*. Budova je ve vlastnictví pronajímatele a ten k ní vykonává právo hospodaření.
2. Předmětem nájmu jsou prostory graficky znázorněné v půdorysném plánu prvního podzemního podlaží budovy, o celkové rozloze 1081 m² (dále jen „předmět nájmu“). Tento plán je přílohou č. 1 a tvoří nedílnou součást této smlouvy. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že případné odchylky od skutečné výměry předmětu nájmu nemá jakýkoliv vliv na platnost, účel a závaznost této smlouvy ani na výši nájemného, které je sjednáno jaké pevné.
3. Nájemci je umožněn samostatný vstup do pronajímaných prostor.

Článek 2

Účel nájmu

1. Účelem nájmu je užívání nebytových prostor k provozování střední školy a středního odborného učiliště, vzdělávání a praktické činnosti, výchova, vzdělávání a školské služby.
2. Nájemce si je vědom, že je povinen užívat předmět nájmu výlučně v souladu se stanoveným účelem nájmu. Porušení této smluvní povinnosti je hrubým porušením povinností nájemce podle této smlouvy.

Článek 3

Doba nájmu

1. Nájem vzniká dnem 1. července 2020 a je sjednán na dobu určitou do 31. srpna. 2030.
2. V případě, že nájemce bude řádně plnit všechny své povinnosti a bude mít zájem na pokračování nájmu po uplynutí sjednané doby a pronajímatel bude mít zájem nebytové prostory dále pronajímat, dá přednost nájemci mezi ostatními zájemci o nájem. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o svém zájmu na prodloužení doby nájmu nejpozději do 1. 2. 2030, a pronajímatel je povinen odpovědět nájemci do 1. 3. 2030.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, na vyloučení ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tedy na tom, že další užívání předmětu nájmu bez učinění výzvy k opuštění předmětu nájmu, má automaticky za následek prodloužení doby nájmu.
4. Smluvní strany se dohodly, že prodloužení doby nájmu je možné pouze na základě písemně uzavřeného dodatku k této smlouvě, uzavřeného oběma smluvními stranami před uplynutím doby nájmu podle ustanovení odst. 1. tohoto článku této smlouvy.
5. Nájem může skončit:
 - a) uplynutím doby nájmu;
 - b) písemnou dohodou nájemce a pronajímatele s výpovědní dobou šest měsíců, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi;
 - c) písemnou výpovědí s výpovědní dobou v délce 6 měsíců učiněnou pronajímatelem z důvodů uvedených v ustanovení § 2228 a § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů; s termínem ukončení nájmu k 31. 8. běžného roku, tak aby bylo možné dokončit výuku v rámci daného školního roku, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.,
 - d) písemnou výpovědí s výpovědní dobou v délce 3 měsíce učiněnou pronajímatelem za podmínek, že nájemce užívá předmět nájmu způsobem, který je v rozporu s platnými právními předpisy, touto smlouvou nebo dobrými mravy, a toto své jednání nenapraví ani do pěti pracovních dnů poté, co mu tato skutečnost byla ze strany pronajímatele vytknuta;
 - e) písemnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby s výpovědní dobou v délce 3 měsíce, pokud nájemce porušuje povinnosti vyplývající z této smlouvy hrubým způsobem, a toto své jednání nenapraví do ani do pěti pracovních dnů poté, co mu tato skutečnost byla ze strany Pronajímatele vytknuta písemnou formou;
 - f) zánikem nájemce bez právního nástupce.
6. Hrubým porušením práv a povinností podle této smlouvy se rozumí zejména řádné a včasné neuhrazení nájemného, nakládání s předmětem nájmu tak, že tohoto vznikají na předmětu nájmu škody, a v neposlední řadě i v případě, že v důsledku nájmu vzniká pronajímateli škoda na dalším majetku v jeho vlastnictví.

Článek 4

Cena nájmu a služeb, platební podmínky

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu bylo sjednáno na Kč 150,-- / měsíc / m².
2. Bude-li uplatňována daň z přidané hodnoty, sjednané nájemné se o ni zvýší

3. Minimální cena za poskytované služby spojené s nájmem byla sjednána na Kč 110,--/ měsíc /m2 včetně DPH.

Cena za služby bude rozpočítána na následující položky:

- Elektrická energie 32,-Kč /měsíc/m2 včetně DPH
- Teplo k vytápění a ohřev teplé vody 35,-Kč /měsíc/m2 včetně DPH
- Vodné a stočné 28,-Kč /měsíc/m2 včetně DPH
- Odvoz odpadu 15,-Kč /měsíc/m2 včetně DPH

4. Nájemce bude platit nájemné a cenu za služby spojené s nájmem na základě vystavené faktury. Právo fakturovat nájemné a služby spojené s nájmem Nebytového prostoru vzniká pronajímateli vždy k 1. dni kalendářního měsíce. Splatnost faktur činí 30 dnů od odeslání faktury Nájemci. Za den úhrady se považuje den připsání platby na účet pronajímatele.
5. Podíl na celkových nákladech za služby spojené s nájmem jsou určeny dohodou obou stran, paušálně a neměnně, na základě kvalifikovaného odhadu podle podílu využívané plochy a počtu osob podílejících se na spotřebě. Smluvní strany vycházejí z toho, že přesné měření není s ohledem na režim, v němž se budou na užívání objektu podílet, možné a tento způsob je dostačující a uznaný oběma smluvními stranami. V případě, kdy dojde ke změně cen dodávaných energií a poskytovaných služeb spojených s nájmem, je pronajímatel oprávněn od konce posledního účtovacího období dané služby jednostranně navýšit částku měsíční platby za služby spojené s nájmem.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně jednou ročně, vždy do 1. června příslušného kalendářního roku upravit výši nájemného (počínaje nájemným za měsíc červenec příslušného roku) o částku odpovídající koeficientu vyjadřujícímu inflaci (přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok v České republice) za předchozí kalendářní rok, vyhlášenému Českým statistickým úřadem (informační zdroj www.czso.cz), minimálně však o 2% (slovy: dvě procenta) ročně. Pronajímatel písemně oznámí nájemci úpravu nájemného s uvedením nově vypočtené částky nájemného.
7. Úklid a údržbu předmětu nájmu zajišťuje nájemce na své náklady a na svou odpovědnost. Pronajímatel nese náklady na údržbu předmětu nájmu pouze v případě, že se jedná o náklady nutné na zachování předmětu nájmu.
8. V případě prodloužení nájmu s jakoukoliv platbou podle této smlouvy, je povinen zaplatit k dlužné částce navíc úrok z prodloužení, který se sjednává ve smluvně stanovené výši, a to 0,2% z dlužné částky denně.
9. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce je povinen uhradit do 5 (slovy: pěti) dnů od podepsání této smlouvy na účet pronajímatele vedený [REDAKCE] částku ve výši součtu nájemného a cenu za poskytované služby za 1 (slovy: jeden) měsíc nájmu, tj. částku 281.060,- Kč (slovy: dvěstěosmdesátjednatísícšedesát korun českých) jako jistotu na úhradu závazků nájemce podle této smlouvy (dále jen „jistota“).
- Pronajímatel je oprávněn, nikoli však povinen, použít jistotu nebo její část na úhradu jakýchkoli závazků nájemce podle této smlouvy v případě, že se nájemce ocitne se splněním jakéhokoli závazku podle této smlouvy o více než 5 (slovy: pět) dní.
- Pronajímatel a nájemce se dohodli na tom, že nájemci nevzniká nárok na zaplacení úroků z finančních prostředků složených jako jistota, případně se tohoto nároku nájemce výslovně vzdává.

Jistotu, po odečtení veškerých závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy a náhrady způsobených škod, je povinen pronajímatel vrátit zpět nájemci, a to po úplném vyúčtování všech závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy a případných škod, nejpozději však do 3 (slovy: tři) měsíců ode dne ukončení nájmu podle této smlouvy a protokolárního předání předmětu nájmu ze strany nájemce a jeho převzetí zpět pronajímatelem.

Nájemce se zavazuje k tomu, že do 5 (slovy: pěti) dnů ode dne, ve kterém obdrží oznámení pronajímatele o tom, že jistota (nebo její část) byla použita na úhradu splatných závazků nájemce podle této smlouvy, složí na účet pronajímatele vedený [REDAKCE] finanční prostředky v takové výši, aby celková výše finančních prostředků složených nájemcem k rukám pronajímatele dosahovala shora uvedenou výši jistoty, tj. součtu nájemného a ceny za poskytované služby za 1 (slovy: jeden) měsíc nájmu.

Článek 6

Režim objektu

1. Smluvní strany budou respektovat skutečnost, že v budově se budou jejich provozy setkávat a budou spolupracovat tak, aby maximálně eliminovali možné problémy. Mimo jiné smluvní strany zavážou své studenty k dodržování školního nebo studijního řádu, který stanoví základní podmínky pro jejich slušné a ohleduplné chování.
2. Smluvní strany zajistí dodržování řádu budovy všemi zaměstnanci, studenty a návštěvami. Důraz se klade na zákaz kouření v celém areálu VŠE.
3. Vstup do předmětu nájmu je zajištěn samostatným vchodem. Zajištění tohoto vchodu provede nájemce.
4. Vstupy do pronajímaných prostor a výstupy z pronajímaných prostor budou probíhat v souladu s aktuálním rozvrhem hodin, dle pracovní doby provozních zaměstnanců nájemce a harmonogramem školního roku, se kterým nájemce pronajímatele seznámí.
5. Pošta pro nájemce bude ukládána v prostorách nájemce.
6. Nájemce umístí vedle samostatného vchodu do pronajímaných prostor označení názvu školy a umístí zde poštovní schránku a zvonek do kanceláře školy. Po skončení nájmu toto označení nájemce na svůj náklad odstraní a uvede vše do původního stavu.

Článek 7

Některá další práva a povinnosti

1. Pronajímatel předá nájemci pronajímané prostory dne 1. 7. 2020.
2. Pronajímatel provede stavební úpravy dle přílohy č. 1. k 30. 6. 2020 následovně:
 - a) vybourání příček mezi místnostmi 0155 a 0157, vybourání příčky mezi místnostmi 0161 a 0160
 - b) postavení příček SDK podle zakresu 1x v místnosti 0155, 2x v místnosti 0158, 1x v místnosti 0160
 - c) vyplnění (uzavření) průchodu mezi místnostmi 0158 a 0159 SDK výplní
 - d) pokládku PVC v místnostech označených v zakresu přílohy č. 1 jako učebna (1 - 10), chodba 2, chodba 3 a v prostorách 0161, 0163, 0164, 0165
 - f) výmalbu pronajímaných prostor

3. Nájemce zajistí na vlastní náklady:

- a) vybavení prostor inventářem
- b) slaboproudé rozvody pro internet včetně přístupových bodů, elektrický zámek u vstupních dveří, apod.

Veškeré stavební adaptace trvalého charakteru a stavební úpravy může nájemce na předmětu nájmu provést jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, a to svým vlastním nákladem. Nájemci nenáleží za provedení těchto prací nárok na žádnou úhradu ze strany pronajímatele, a to ani po skončení nájmu. Nájemci v žádném případě nenáleží nárok na úhradu případné částky, o kterou se zvýší hodnota předmětu nájmu, resp. se nájemce jakéhokoliv takového práva vzdává.

4. Pronajímatel seznámil nájemce s provozními podmínkami budovy a nebytových prostor, a to zejména s ohledem na povinnosti vyplývající s předpisů o požární ochraně a ochraně a bezpečnosti zdraví.

5. Obě smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu je podle jejich názoru způsobilý k plnění účelu této smlouvy, s tím že plnění konkrétních předpisů (stavebních předpisů, hygienických norem apod.) posuzuje výhradně nájemce podle své konkrétní potřeby.

6. Nájemce bude:

- Nájemce je povinen hradit řádně a včas nájemné a další platby, stanovené touto smlouvou, za podmínek obsažených v níže uvedených ustanoveních této smlouvy.
- Užívat prostory v souladu s účelem nájmu a s podmínkami stanovenými touto smlouvou.
- Zajišťovat pravidelný úklid předmětu nájmu tak, aby odpovídal hygienickým předpisům a péči řádného hospodáře.
- Dodržovat režim užívání ostatních částí budovy.
- Na své náklady provádět veškerou údržbu a opravy užívaných prostor, pokud nutnost opravy na předmětu nájmu nevznikne na základě činnosti pronajímatele nebo pokud se nejedná o opravy nezbytné k zachování předmětu nájmu. Pokud nájemce nesplní tuto svou povinnost, odpovídá pronajímateli v plném rozsahu za škodu, která nesplněním jeho povinnosti pronajímateli vznikla.
- Hlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav nákladnějších než 5 000,-Kč na jednu opravu, a umožnit provedení oprav prováděných pronajímatelem a poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost k jejich provedení.
- Hlásit pronajímateli veškeré změny týkající se údajů zapsaných v obchodním rejstříku, které by měly vliv na smluvní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem.
- Umožňovat pronajímateli přístup do pronajímaných prostor za účelem kontroly dodržování této smlouvy a za účelem výkonu vlastnického práva pronajímatele. Pronajímatel vždy oznámí termín kontroly minimálně 3 pracovní dny předem.
- Nepostará-li se nájemce o včasné provedení oprav a údržbu předmětu nájmu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce sám a požadovat od něj náhradu skutečně vynaložených nákladů, s tím že nájemce uhradí tyto náklady do pěti pracovních dnů ode dne, kdy je k tomu pronajímatelem vyzván.
- Nájemce je povinen užívat předmět nájmu tak, aby nebyl předmět nájmu jakkoli poškozen, a to například ekologickou zátěží. Nájemce se zavazuje všechny pojistné události na předmětu nájmu nahlásit nejpozději následující den po jejich zjištění pronajímateli.

- Nájemce se zavazuje uhradit v plném rozsahu pronajímateli případné škody na předmětu nájmu, které vznikly na základě užívání předmětu nájmu ze strany nájemce. Za škody vzniklé na předmětu nájmu a/nebo pronajímateli a/nebo třetím osobám v důsledku užívání předmětu nájmu nájemcem nebo z jiných důvodů na straně nájemce nebo způsobené zaměstnanci nájemce či jinými osobami, které se budou v předmětu nájmu zdržovat na základě činnosti nebo souhlasu nájemce, odpovídá v plném rozsahu nájemce.
- Nájemce je povinen nejpozději ke dni do 15-ti dnů od počátku trvání nájmu podle ustanovení článku IX., odst. 1. této smlouvy uzavřít pojistnou smlouvu, kterou bude sjednáno pojištění (i) pro případ vzniku škod na předmětu nájmu v důsledku provozu v rámci sjednaného účelu nájmu či z jiných důvodů na straně nájemce, (ii) pro případ vzniku veškerých dalších škod v důsledku provozu v rámci sjednaného účelu nájmu či z jiných důvodů na straně nájemce. Pojistka bude udržována v platnosti až do dne ukončení nájmu.
- Nájemce je povinen provádět na své vlastní náklady v předmětu nájmu v souladu s právními předpisy a ČSN revize všech elektrických a plynových spotřebičů a veškeré další zkoušky a revize vyžadované právními či jinými obecně závaznými předpisy u spotřebičů a zařízení umístěných v předmětu nájmu. Revizi el. rozvodů a spotřebičů umístěných v předmětu nájmu provede pronajímatel po ukončení stavebních úprav a při zahájení nájmu předloží nájemci
- Nájemce je povinen dodržovat příslušná ustanovení právních a dalších obecně závazných předpisů, platných na území České republiky, zejména předpisů týkajících se ochrany bezpečnosti, protipožárních a hygienických předpisů, ochrany přírody a krajiny a též zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že na své vlastní náklady zajistí, aby byly v rámci provozu v předmětu nájmu dodrženy veškeré požadavky stanovené těmito předpisy.
- Nájemci nevzniká vůči pronajímateli za žádných okolností nárok na náhradu ušlého zisku, který by byl spojen s jakýmkoli překážkami či jinými omezení v užívání předmětu nájmu s tím, že se nájemce vůči pronajímateli práva na náhradu takto způsobené škody v plném rozsahu vzdává. V případě, že nájemce nebude moci užívat předmět nájmu, nebude po dobu takové překážky hradit nájem a úhradu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.

Článek 8 Podnájem

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu ani do jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Porušení povinnosti uvedené v článku 8. odst. 1. této smlouvy se pokládá za hrubé porušení povinností nájemce podle této smlouvy. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč (slovy: sto tisíc korun českých) a navíc nahradit pronajímateli v plném rozsahu způsobenou škodu s tím, že se výše náhrady škody o výši smluvní pokuty ani z části nesnižuje.

Článek 9 Stav předmětu nájmu. Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu.
2. Ke dni skončení nájmu podle této smlouvy je nájemce povinen předat předmět nájmu podle této smlouvy zpět pronajímateli ve stavu, v jakém byl v okamžiku zahájení nájmu podle této smlouvy a při jejich předání a převzetí na základě protokolu sepsaného při předání předmětu nájmu nájemci, a v tomto stavu jej předat zpět pronajímateli, to vše vždy tak, že předmět nájmu bude předán zpět pronajímateli včetně všech klíčů od zámků u vchodů a vstupů do předmětu nájmu, které pronajímatel nájemci předal. V případě, že nájemce předá pronajímateli při skončení nájmu předmět nájmu v horším stavu, než jaký je shora sjednán, je nájemce povinen nahradit pronajímateli v plném rozsahu způsobenou škodu.
3. V případě, kdy nájemce nevyklidí a nepředá nájemci předmět nájmu po skončení nájmu podle této smlouvy včas a řádně, a porušení této povinnosti nenapraví ani do 10 dnů ode dne skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit na náklady nájemce. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých) za každý započatý měsíc prodlení se splněním této povinnosti, a navíc nahradit pronajímateli v plném rozsahu způsobenou škodu s tím, že se výše náhrady škody o výši smluvní pokuty ani z části nesnižuje.

Článek 10

Závěrečná ustanovení

1. Veškerá oznámení vyplývající z této smlouvy a listiny doručované mezi smluvními stranami budou předány osobně oproti podpisu, potvrzujícímu jejich předání, nebo zaslány doporučeně poštou na níže uvedenou doručovací adresu adresáta s tím, že oznámení vyplývající z této smlouvy a listiny doručované ze strany pronajímatele nájemci je pronajímatel oprávněn doručovat vždy i na adresu, na které se nachází předmět nájmu a příslušné oznámení či listina se pokládají za řádně doručenou nájemci i pokud jsou za níže uvedených podmínek doručeny i pouze na tuto adresu. Písemnost se považuje za doručenou, i když se adresát o uložení nedozvěděl, a to 5. (slovy: pátým) dnem ode dne, kdy byla uložena na poště. To platí i v případě, že nebyla doručena na změněnou doručovací adresu adresáta, pokud příslušná smluvní strana změnu adresy druhé smluvní straně neoznámí. Písemnost se považuje za doručenou i v případě, že adresát odepře písemnost přijmout, a to dnem odmítnutí převzetí písemnosti.
2. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Pokud se jakékoliv ustanovení této smlouvy stane nebo bude určeno jako neplatné nebo nevynutitelné, pak taková neplatnost nebo nevynutitelnost neovlivní platnost nebo vynutitelnost zbylých ustanovení této smlouvy. V takovém případě se smluvní strany dohodly, že bez zbytečného odkladu nahradí neplatné nebo nevynutitelné ustanovení ustanovením platným a vynutitelným, aby se dosáhlo v maximální možné míře dovolené právními předpisy stejného účinku a výsledku, jaký byl sledován nahrazovaným ustanovením.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, resp. osobami oprávněnými smluvní strany zastupovat.

5. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky, číselnými ve vzestupné řadě, podepsanými oběma smluvními stranami, resp. osobami oprávněnými účastníky této smlouvy zastupovat.
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 (slovy: čtyřech) stejnopisech s platností originálu, z nichž po 2 (slovy: dvou) stejnopisu obdrží každá ze smluvních stran.
7. Účastníci této smlouvy po jejím úplném přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva byla sepsána na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují účastníci této smlouvy, resp. osoby oprávněné účastníky této smlouvy zastupovat pod text smlouvy své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne.....-1.-06- 2020

Pronajímatel:

Nájemce: