

Základní škola a mateřská škola, Praha 3, nám. Jiřího z Lobkovic 22/121

a

Základní škola "Poznávání" s.r.o.

SMLOUVA NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PRO POTŘEBY ŠKOLSTVÍ

2020

Základní škola a mateřská škola, Praha 3, nám. Jiřího z Lobkovic 22/121

se sídlem nám. Jiřího z Lobkovic 22/121, Praha 3, 130 00

IČO 63831406

zastoupena: Mgr. Naděždou Hřebíkovou, ředitelkou školy

(dále jako „**Pronajímatel**“),

a

Základní škola "Poznávání" s.r.o.

se sídlem Veverkova 459/3, Holešovice, 170 00 Praha 7

IČO 064 58 351

zastoupena: PhDr. Lenkou Morávkovou Krejčovou, Ph.D., jednatelkou

(dále jako „**Nájemce**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PRO POTŘEBY ŠKOLSTVÍ

(dále jen „Smlouva“)

Čl. 1. Úvodní ustanovení

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn k dispozici s Předmětem nájmu dále specifikovaným v této smlouvě, zejména pak k jeho přenechání k užívání formou nájmu, a že souhlasí s jeho přenecháním k užívání Nájemci za níže definovaných podmínek. Nájemce se za toto zavazuje dodržovat povinnosti jemu vyplývající z této Smlouvy, zejména pak platit Pronajímateli řádně a včas sjednané nájemné a užívat předmět nájmu v souladu s ujednáním Smlouvy a jeho účelem.

Čl. 2. Předmět nájmu

2.1 Pronajímatel prohlašuje, že dle zřizovací listiny Městské části Praha 3, č. 175 ze dne 18. 9. 2008 má mimo jiné právo hospodaření k veškerým nebytovým prostorům umístěným v objektu budovy nacházející se na adrese Perunova č. p. 6/975, Praha 3, PSČ 130 00 (dále jen „**Školní budova**“), a to včetně práva Školní budovu jako celek, nebo pouze její část, přenechat k užívání třetí osobě.

2.2 Předmětem nájmu jsou určené nebytové prostory – místnosti ve Školní budově nacházející se na adrese Perunova 975/6, Praha 3, PSČ 130 00, konkrétně místnosti v 1. patře budovy, č. 102, č. 103, č. 104, č. 105, č. 106, č. 107, č. 108, č. 110 a č. 111, a dále WC v přízemí budovy č. 1001 (dále jen „**Předmět nájmu**“). Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je způsobilý funkčně i s ohledem na kolaudační rozhodnutí k užívání za účelem provozování základní školy.

2.3 Nájemce prohlašuje, že se před podpisem Smlouvy seznámil s Předmětem nájmu, zejména pak s jeho podlahovou výměrou, způsobem užívání Předmětu nájmu, technickými a provozními podmínkami jejich užívání, jako jsou rozsah služeb poskytovaných nájemcům, stavem opotřebení Předmětu nájmu a v tomto stavu Předmět nájmu přebírá, když Předmět nájmu po této prohlídce shledal plně způsobilým k účelu, pro který si Předmět nájmu najímá. Pronajímatel i Nájemce prohlašují, že nájem nebude zapsán do katastru nemovitostí.

2.4 Nájemce je vedle výše uvedených prostor oprávněn využívat v rámci pronájmu max. 4 hodiny týdně hernu, max. 4 hodiny týdně tělocvičnu, popř. hřiště, a to pouze v době, kdy tyto prostory nejsou využívány ZŠ a MŠ. Rozvrh pro užívání tělocvičny bude stanoven po dohodě všech subjektů na začátku školního roku. Nájemce je povinen dodržovat při jejich užívání dohodnutý rozvrh a stanovená pravidla. V případě porušování dohodnutých pravidel mu bude oprávnění k jejich užívání zrušeno.

Dále je Nájemce oprávněn používat:

- a) sociální zařízení patřící k pronajatým prostorám,
- b) v době dohodnuté pro podávání oběda Nájemci také školní jídelnu, a to pouze pro stravování jeho žáků a zaměstnanců, kteří jsou zde ke stravování přihlášení ve školní jídelně Pronajímatele. Ostatním osobám není vstup do jídelny povolen.

(vše společně dále také jako „**Společné prostory**“)

2.5 Není-li stanoveno jinak, Nájemce je oprávněn Předmět nájmu a/nebo Společné prostory užívat ve všedních dnech (bez školních prázdnin) a to pouze v době:

Po – Čt 7,00 – 21,00 hod.

Pá 7,00 – 17,00 hod.

V období školních prázdnin jsou kancelářské prostory Nájemce zpřístupněny nájemci po předchozí dohodě a to pouze v době přítomnosti služby ve škole (obvykle v pondělí až pátek mezi 8,00 – 14,00 hod).

Čl. 3. Doba trvání smlouvy

3.1 Nájem se sjednává na dobu určitou od **01. 08. 2020 do 31. 07. 2021** (dále také jen „**Nájemní období**“).

Čl. 4. Nájemné a další plnění

4.1 Nájemce se zavazuje hradit měsíční nájemné ve výši 100.000,- Kč (slovy jedno sto tisíc korun českých) (dále jen „**Nájemné**“).

4.2 Veškeré platby dle této smlouvy budou Nájemcem placeny převodem na účet Pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č. ú. 7034-2000787359/0800 (dále jen „**Účet pronajímatele**“) na základě faktur, které budou vystavovány Pronajímatelem vždy v kalendářním měsíci, za který je nájemné hrazeno. Doba splatnosti faktur je 14 dní. Platba se považuje za uhrazenou řádně a včas, pokud byla připsána na Účet pronajímatele nejpozději v den splatnosti. V případě změny bankovního Účtu pronajímatele, oznámí Pronajímatel Nájemci tuto skutečnost písemně nejméně pět dní před splatností následujícího platebního termínu.

4.3 Platby za odebraná média, zejména pak vodu, elektřinu, vytápění apod., jsou zahrnuty v celkové ceně nájemného.

4.4 Pro případ prodlení Nájemce s úhradou jakéhokoliv plnění dle této Smlouvy si sjednávají Smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1% dlužné částky denně. Smluvní pokuta je splatná na výzvu Pronajímatele.

Čl. 5. Další práva a povinnosti Nájemce

- 5.1 Nájemce je oprávněn umístit na adresu Školní budovy své sídlo. Pakliže tak učiní, zavazuje se zároveň zajistit při skončení nájmu změnu svého sídla tak, aby výmaz tohoto údaje byl zveřejněn v obchodním rejstříku nejpozději v poslední den nájmu.
- 5.2 Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu Předmět nájmu předat vyklizený a ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a předáním Předmětu nájmu vzniká Pronajímateli právo na náhradu ve výši sjednaného měsíčního nájemného za každý započatý kalendářní měsíc prodlení a to až do okamžiku, kdy předmět nájmu skutečně odevzdá. Nájemce je v takovém případě zároveň povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý započatý kalendářní měsíc prodlení. Smluvní pokutu je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli bez ohledu na své případné zavinění, přičemž strany smlouvy výslovně sjednávají, že ustanovení §2050 občanského zákoníku se nepoužije.
- 5.3 Nájemce může Školní budovu opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Velikost a přesné umístění štítu, návěsti či jiného znamení je však povinen s Pronajímatelem předem projednat a jejich instalaci provést až po obdržení příslušných veřejnoprávních souhlasů či povolení, je-li jich v konkrétním případě zapotřebí; jejich zajištění je povinností Nájemce. Na základě tohoto projednání vydá Pronajímatel k umístění svůj písemný souhlas, v němž případně uvede podmínky, za nichž je souhlas dáván.
- 5.4 V případě, že Nájemce bude užívat předmět nájmu v rozporu s účelem této smlouvy, je povinen zaplatit Pronajímateli bez ohledu na své zavinění na porušení smluvní povinnosti smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč do 1 týdne od doručení písemného vyrozumění Pronajímatele Nájemci o porušení této povinnosti na účet Pronajímatele. Tím není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody, přičemž strany smlouvy se tímto výslovně odchylují od ustanovení §2050 občanského zákoníku.
- 5.5 Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření Smlouvy má uzavřenou ve vztahu k výkonu své činnosti odpovídající pojistnou smlouvu, jejíž délka trvání pokrývá celou dobu trvání nájemního vztahu.
- 5.6 Nájemce je povinen zachovávat Předmět pronájmu ve stavu pořádku a čistoty. Pakliže dojde ke znečištění Předmětu nájmu nad mírou obvyklou každodenní činnosti Nájemce, je povinen tuto skutečnost bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli. Náklady na úklid Předmětu nájmu jsou hrazeny Pronajímatelem, přičemž Nájemce je povinen se na těchto podílet s tím, že platba za obvyklý úklid je zahrnuta v ceně nájemného. Pakliže dojde k mimořádnému znečištění, zejména pak bude-li třeba zajistit pro účely úklidu dodatečných služeb třetí osoby, případně osob se zvláštní specializací, zavazuje se Nájemce uhradit veškeré takto vzniklé náklady sám. Nájemce se zavazuje dodržovat v Předmětu nájmu všechny zásady a předpisy požární ochrany.
- 5.7 Nájemce se zavazuje, a to i za svoje zaměstnance i studenty, dodržovat při užívání Předmětu nájmu a Společných prostor řád a režim školy, jakož i obecně závazné právní předpisy související s jeho činností v pronajatých nebytových prostorách.
- 5.8 Nájemce je povinen zejména zajistit dodržování zákazu kouření ve Školní budově a ve venkovním prostoru patřícím škole, a na přilehlých chodnících, které jsou přístupovými cestami ke škole.

- 5.9 Dále je povinen zajistit dodržování klidu a pořádku, dbát na přezouvání všech uživatelů, zajistit, aby do Předmětu nájmu a Společných prostor, vyjma oprávněných osob, nikdo nevstupoval.
- 5.10 Nájemce se zavazuje seznámit všechny osoby, které budou užívat Předmět nájmu a Společné prostory, se shora uvedenými vnitřními předpisy Pronajímatele a důsledně kontrolovat jejich průběžné dodržování.
- 5.11 Nájemce se zavazuje v plné výši uhradit Pronajímateli veškeré škody, které vzniknou Pronajímateli v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu a Společných prostor, za které odpovídá Nájemce, jakož i osoby, kterým umožnil přístup do Předmětu nájmu a Společných prostor, ledaže jejich původ leží výlučně na straně Pronajímatele.
- 5.12 Nájemce se zavazuje, že nebude narušovat provoz ZŠ a MŠ provozovaný Pronajímatelem.
- 5.13 Pronajímatel nenesе žádnou odpovědnost vůči Nájemci ani ostatním osobám, které do Školní budovy vstupují v souvislosti s Nájemcem (např. učitelé, žáci, rodiče) zejména za škodu na zdraví a majetku, která vznikne v Předmětu nájmu a Společných prostorech.
- 5.14 Nájemce je oprávněn provádět v Předmětu nájmu po dobu trvání nájmu a na dobu trvání nájmu standardní dispoziční úpravy, zejména pak měnit umístění nábytku, vymalovat místnosti barvou dle vlastního výběru, umísťovat na stěny obrazy a nástěnky, atp. V případě úprav Předmětu nájmu, které jsou mimořádného a/nebo strukturálního charakteru, zejména pak zasahují do stěn Předmětu nájmu a/nebo stropů, je Nájemce oprávněn tyto úpravy učinit pouze po předchozím souhlasu Pronajímatele. Jakékoliv zhodnocení vzniklé na Předmětu nájmu za dobu trvání nájmu náleží bez náhrady Pronajímateli, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

Čl. 6. Další práva a povinnosti Pronajímatele

- 6.1 Pronajímatel nemá po dobu trvání nájmu právo Předmět nájmu o své vůli měnit. Pronajímatel však není omezen ve svém právu změnit označení Školní budovy, způsob a rozsah užívání kterékoli jiné části Školní budovy, než která představuje Předmět nájmu, a společných prostor. Pronajímatel dále není jakkoliv omezen v pronájmu ostatních částí Školní budovy třetím osobám.
- 6.2 Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci nerušené užívání předmětu nájmu a je povinen předat Předmět nájmu, o čemž bude sepsán předávací protokol.
- 6.3 Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu Předmětu nájmu s tím, že je povinen tuto skutečnost sdělit Nájemci nejpozději 24 hodin předem. V případě havárie, živelné pohromy či jiné neodkladné situace je Pronajímatel oprávněn okamžitě provést neodkladné úkony k ochraně života, zdraví a majetku osob spočívající i ve vstupu a zásahu do Předmětu nájmu. Nájemce je povinen po předchozí výzvě umožnit Pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do Předmětu nájmu, a to za účelem provedení údržby a oprav v Předmětu nájmu.
- 6.4 Běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu provádí Nájemce na svůj náklad, pakliže tato Smlouva nestanoví jinak, nebo se Smluvní strany nedohodnou jinak. Ostatní opravy a údržbu provádí na svůj náklad Pronajímatel. Obsah pojmů běžná údržba a drobné opravy se řídí platnou a účinnou právní úpravou, zejména pak nařízením vlády č. 308/2015 Sb.

Čl. 7. Doručování

7.1 Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, nebo doporučenou listovní zásilkou.

7.2 Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručené:

a) při doručování osobně:

(1) dnem faktického přijetí oznámení příjemce, nebo

(2) dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese, která je oprávněna k přebírání listovních zásilek, nebo

(3) dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít.

b) při doručování provozovatelem poštovních služeb:

(1) dnem předání listovní zásilky příjemci, nebo

(2) dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování uvedená v záhlaví této smlouvy.

7.3 Ke dni podpisu smlouvy jsou adresy pro doručování uvedeny v záhlaví smlouvy u názvů Smluvních stran.

7.4 Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou stranu. Případné nesplnění této povinnosti jde k tíži té Smluvní strany, která se ho dopustila.

Čl. 8. Ukončení nájmu

8.1 Nájem je možné ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran.

8.2 S ohledem na charakter nájemního vztahu, kdy Předmět nájmu je pronajímán pro účely školní výuky, není žádná ze smluvních stran oprávněna ukončit nájemní vztah výpovědí.

8.3 Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy s účinností k datu doručení písemného odstoupení Nájemci v případě, že

a) s Nájemcem bude zahájeno insolvenční řízení,

b) Nájemce je po dobu delší než jeden (1) měsíc v prodlení s úhradou zálohy nebo jiné platby na základě Smlouvy, a toto porušení nenapraví ani v dodatečně lhůtě patnácti (15) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele ke zjednání nápravy,

c) V případě podstatného porušení povinností vyplývajících ze Smlouvy ze strany Nájemce.

Čl. 9. Závěrečná ustanovení

- 9.1 Nájemné a další úhrady dle Smlouvy jsou uváděny bez daně z přidané hodnoty. Ke všem částkám, které jsou zdanitelným plněním, se připočte příslušná DPH nebo jiná daň v zákonné sazbě.
- 9.2 Každá ze smluvních stran se zavazuje určit a následně sdělit ostatním smluvním stranám kontaktní osoby příslušné pro řešení běžných záležitostí vyplývajících ze Smlouvy, včetně jejich emailového a telefonického spojení.
- 9.3 Nájemce může postoupit Smlouvu nebo její část pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Ustanovení § 2307 občanského zákoníku se neuplatní.
- 9.4 Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s právní silou originálu, přičemž každá ze stran obdrží jedno vyhotovení.
- 9.5 V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení této smlouvy.
- 9.6 Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že právní vztahy založené touto smlouvou se budou řídit právním řádem České republiky.
- 9.7 Tuto smlouvu lze měnit, doplňovat a upřesňovat pouze všemi stranami odsouhlasenými, písemnými a průběžně číslovanými dodatky, podepsanými všemi účastníky či jejich zástupci, které musí být obsaženy na jedné listině.
- 9.8 Všechny smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy a prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svým podpisem.
- 9.9 Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu.

V Praze, dne ____ . ____ . 2020

Základní škola a mateřská škola, Praha 3, nám. Jiřího z Lobkovic 22/121
Mgr. Naděžda Hřebíková, ředitelka školy
Pronajímatel

Základní škola "Poznávání" s.r.o.
PhDr. Lenka Morávková Krejčová, Ph.D., jednatelka
Nájemce