

## **Dodatek č. 3**

ke smlouvě o nájmu uzavřené dne 2.2.1996, ve znění dodatku č. 1 a č. 2 a dle usnesení  
R MČ Praha 4 č. 25R-1057/2001 ze dne 19.12.2001

### **I. Smluvní strany**

#### **Městská část Praha 4**

Táborská 350, Praha 4

zastoupená starostou Ing. Zdeňkem Hovorkou

IČO : 063 584

bank. spojení : [REDACTED]

č.ú. : [REDACTED]

**(dále jen pronajímatel)**

a

#### **Speciální školy**

se sídlem Praha 4, Boleslavova 1/250

zastoupené ředitelem: [REDACTED]

IČO : 60446170

bank. spojení : [REDACTED]

č.ú. [REDACTED]

**(dále jen nájemce)**

Smluvní strany se dohodly na změnách a doplňcích nájemní smlouvy, uzavřené dne 2.2.1996, ve znění dodatků č. 1 ze dne 11.6.1996 a dodatku č. 2 ze dne 9.7.1998, formou dodatku č. 3, a to s účinností od 1.1.2002. Obsah provedených úprav je zahrnut do následujícího úplného znění citované smlouvy.

### **II. Úvodní ustanovení**

2.1. Pronajímatel je vlastníkem domu č.p. 250, č.or. 1 ul. Boleslavova v Praze 4 na pozemku parc.č. 122 v k.ú. Nusle, v němž se nacházejí nebytové prostory, které jsou předmětem tohoto dodatku č. 1,

2.2. Předmětný objekt přešel na základě zákona č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, do vlastnictví obce hl.m. Prahy a dle § 19 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze byl svěřen městské části Praha 4.

### **III. Předmět smlouvy**

3.1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory o celkové výměře 2.100 m<sup>2</sup> v nemovitosti, uvedené v čl. 2.1. smlouvy, vyznačené v plánu, který tvoří nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy.

3.2. Nájemce je oprávněn užívat jako přístupové cesty do pronajatého prostoru společné prostory objektu, tj. hlavní vchod a schody .

### **IV. Účel nájmu**

4.1. Nebytové prostory jsou pronajímány za účelem provozování speciální školy.

### **V. Doba nájmu**

5.1. Nájem nebytových prostor je sjednán na dobu neurčitou.

### **VI. Práva a povinnosti pronajímatele**

6.1. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat pronajaté prostory v souladu s účelem nájmu.

6.2. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.

6.3. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků.

6.4. Pronajímatel neodpovídá nájemci za dodávky služeb, které si zajistí nájemce smluvně přímo s jednotlivými dodavateli.

### **VII. Práva a povinnosti nájemce**

7.1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímáných nebytových prostor a v tomto stavu je přebírá, což stvrzuje svým podpisem.

7.2. Nájemce je oprávněn umístit v pronajatém prostoru své technické vybavení i speciální kusy nábytku při dodržení platných norem a kolaudačního rozhodnutí. Pronajímatel však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.

7.3. Nájemce je povinen pronajatý prostor, jakož i společné prostory v domě užívat pouze ke smlouvenému účelu, a to způsobem obvyklým a povaze místností přiměřeným, při dodržování veškerých právních i jiných předpisů, zejména požárních, bezpečnostních a hygienických. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.

7.4. Nájemce je povinen provádět kontroly pronajatého prostoru z hlediska požární ochrany a prevence, bezpečnosti práce, jakož i další.

7.5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu větších oprav a nájemce je povinen umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy.

7.6. Nájemce je povinen zajistit řádné zabezpečení pronajatého nebytového prostoru.

7.7. Nájemce je povinen udržovat prostor vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a v rámci toho zabezpečovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu. Odpovědnost za škody, vzniklé nesplněním této povinnosti, nese nájemce.

Drobnými opravami a běžnou údržbou předmětu nájmu se analogicky k ustanovení nařízení vlády č. 258/1995 Sb. rozumí :

- a) drobné opravy : zejména opravy podlah, podlahových krytin, výměny prahů lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů včetně elektrických zámků, výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy misíciích baterií, sprch ohřivačů vody, umyvadel, van výlevek, dřezů, splachovačů, infrazářičů, vařičů, kuchyňských linek, vestavených a přídavných skříní a dále opravy kamen a kotlů na etážové topení.
- b) běžná údržba : zejména pravidelné prohlídky a čištění shora uvedených, dále pak malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin a obklad. Stěn, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení předmětu nájmu a vnitřní nátěry.

7.8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět úpravy pronajatého prostoru, které vyžadují stavební povolení či podléhají ohlášení stavebnímu úřadu.

Nájemce se zavazuje, že v případě potřeby jakýchkoliv úprav předmětu nájmu nad rámec drobných oprav a běžné údržby dle čl. 7.7. smlouvy o nájmu požádá předem písemně pronajímatele o souhlas s provedením těchto změn. Forma úhrady nákladů na provedení úprav předmětu nájmu bude předmětem písemného dodatku k této smlouvě.

Nájemce je povinen v každém jednotlivém případě porušení této povinnosti uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč, a to do třiceti dnů od dne, kdy k porušení povinnosti došlo.

7.9. Nájemce je oprávněn přenechat pronajatý nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetím osobám, tj. zejména fyzickým osobám, právníkům či sdružením fyzických či právníků osob, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

7.10. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody v pronajatém prostoru způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, které za ním přicházejí. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a ihned vyrozumět o provedených opatřeních pronajímatele.

7.11. Nájemce je povinen hradit cenu nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě.

7.12. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů (včetně výtahu) a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení umístěných v pronajatých prostorách ve smyslu platných právních předpisů, včetně vybavení provozovny hasicími přístroji. Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a užívány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace.

### VIII. Cena nájmu a služeb

8.1. Cena nájmu je stanovena dohodou smluvních stran 500,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, tedy za pronájem nebytového prostoru o výměře 2.100 m<sup>2</sup> :

**celková cena nájmu ročně činí** 1.050.000,- Kč  
( slovy jedenmiliónpadesáttisíc korunčeských)

**pololetní cena nájmu činí** 525.000,- Kč

8.2. Roční nájemné uhradí nájemce pronajímateli na účet [REDAKCE] ve dvou splátkách, a to za 1. pololetí vždy do 10.6. a za 2. pololetí vždy do 10.12.

8.3. V nájemném nejsou zahrnuty náklady spojené s užíváním pronajatého prostoru ( topení, teplá voda, el. energie, odvoz odpadků, vodné, stočné apod.).

8.4. Pro účely této smlouvy se za den úhrady považuje připsání sjednané ceny nájmu na účet pronajímatele.

8.5. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že výše nájemného bude každoročně zvyšována podle oficiálně vyhlášené míry inflace Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Takto stanovené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce. Nájemné bude takto přehodnoceno vždy jednou ročně, s účinností od 1.1. běžného roku, a to oznámením zaslaným nájemci nejpozději do 31.5. běžného roku, s čímž nájemce souhlasí. Takto stanovené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.

8.6. V případě nesplnění povinnosti platit nájemné nebo služby řádně a včas je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 0,1% z ročního předpisu nájmu, kterou pronajímatel může uplatnit za každý započatý kalendářní den prodlení s tím, že právo pronajímatele na náhradu škody zůstává nedotčeno.

## IX. Zánik nájmu

9.1. Smluvní vztah zaniká:

- a) dohodou smluvních stran
- b) výpovědí

9.2. Nájemní poměr může kterákoli ze smluvních stran kdykoli písemně vypovědět bez uvedení důvodů, s **šestiměsíční výpovědní lhůtou**, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně, avšak neskončí před 31.8. kalendářního roku.

9.3. Pro případ, že nájemce nedodrží účel nájmu, neplatí řádně nebo včas sjednané nájemné, pronajímá najaté prostory nebo jejich část třetím osobám bez předchozího souhlasu pronajímatele, může pronajímatel tuto smlouvu vypovědět, a to v jednoměsíční výpovědní lhůtě. Výpověď začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

9.4. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený pronajatý prostor pronajímateli ke dni skončení nájemního poměru ve stavu, v jakém ho převzal, popř. v jakém byl kolaudován, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jinak se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení až do vyklizení, aniž je dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

Nájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě deseti dnů od skončení nájemního vztahu nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a protokolárně ho převzít při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na úhradu smluvní pokuty, náhrady škody a dalších souvisejících nákladů.

## X. Ostatní ustanovení

10.1. Nájemce stvrzuje svým podpisem, že je seznámen s požárně nebezpečnými místy, s obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním hasicích přístrojů a požárními únikovými cestami, jakož i ohlašovnou požárů.

10.2. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě.

10.3. Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména odstoupení od smlouvy či výpověď), se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemnosti odmítl.

10.4. Tato smlouva je sepsána v 6 stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží čtyři a nájemce dva výtisky.

10.5. Vztahy výslovně neupravené touto smlouvou, se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., v platném znění, občanským zákoníkem, jakož i dalšími obecně závaznými právními předpisy.

10.6. Tato smlouva je sepsána určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.

10.7. Tento dodatek č. 3 nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.1. 2002.

Přílohy : plánek pronajímaných nebytových prostor

V Praze dne : 7. 1. 2002

[Redacted signature area]

za pronajímatele

[Redacted signature area]

V Praze dne : 20. 12. 2001

[Redacted signature area]

za nájemce

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

Níže podepsaní členové Zastupitelstva městské části Praha 4, pověření ustanovení Zastupitelstva městské části Praha 4 č. 12Z-3/2000 ze dne 29. listopadu 2000, potvrzují, že jsou v případě tohoto právního úkonu splněny podmínky uvedené v ustanovení § 43 zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze.

V Praze dne 7. 1. 2002

Člen Zastupitelstva  
městské části Praha 4