

Smlouva o nájmu nemovitých věcí

Městská část Praha 9

IČO: 00063894

se sídlem Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9

bankovní spojení: [REDACTED]

zastoupena Ing. Janem Jarolímem, starostou

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Gymnázium J.Seiferta o.p.s

IČO: 49626931

se sídlem Vysočanské náměstí 500, 190 00 Praha 9

zastoupena Ing. arch. Pavlínou Pospíšilovou, ředitelkou

(dále jen „**Nájemce**“)

(společně také jako „**smluvní strany**“)

uzavírají dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění tuto Smlouvu o nájmu nemovitých věcí (dále jen „**Smlouva**“):

I. Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel vykonává na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, v platném znění práva a povinnosti vlastníka k nemovitým věcem ve vlastnictví hlavního města Prahy, a to k:

- pozemku parc. č. 786, zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Vysočany, jehož součástí je stavba č.p. 500, stavba občanského vybavení (dále jen „**pozemek parc. č. 786**“),
- pozemku parc. č. 787, ostatní plocha, v k.ú. Vysočany (dále jen „**pozemek parc. č. 787**“);

oba pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 715 pro k.ú. Vysočany, obec hl. m. Praha.

1.2. Předmětem nájmu podle této Smlouvy je:

a) pozemek parc. č. 786 včetně stavby, která je jeho součástí,

a

b) část pozemku parc. č. 787 o výměře 3.149 m², která je vyznačena v geometrickém plánu č. 2998-567/2020, vyhotoveném spol. Tesařík a Frank, geodetické práce s.r.o., jako nově oddělený pozemek parc. č. 787/2 (dále jen „**geometrický plán**“); geometrický plán tvoří nedílnou přílohu č. 1 této Smlouvy

(dále ad a) a ad b) souhrnně jako „**Předmět nájmu**“).

II. Předmět Smlouvy

2.1. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje za podmínek v ní ujednaných přenechat Nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání, tj. do nájmu, a to za účelem stanoveným touto Smlouvou. Nájemce Předmět nájmu do užívání přijímá, zavazuje se hradit Pronajímateli touto Smlouvou ujednané nájemné a plnit veškeré v ní ujednané povinnosti.

2.2. Účelem nájmu je užívání Předmětu nájmu k provozování školského zařízení, zajišťování školní výuky a k výkonu činností s ní a s provozem školského zařízení pojmově souvisejících. Nájemce je povinen účel nájmu naplňovat v souladu s platnými právními předpisy, regulujícími veškeré jím vykonávané činnosti, za což Pronajímateli plně odpovídá.

2.3. Nájemce prohlašuje, že mu stav Předmětu nájmu detailně znám, že Předmět nájmu je plně a bezvýhradně způsobilý k naplňování ujednaného účelu nájmu a Nájemci umožňuje vykonávat všechna práva a povinnosti ujednané v této Smlouvě. Nájemce prohlašuje, že měl Předmět nájmu v užívání již v minulosti a na základě toho je s ním zcela obeznámen, neshledává na něm žádné vady, které by bránily výkonu všech práv a povinností dle této Smlouva a nežádá po Pronajímateli žádné další informace.

2.4. Tato Smlouva ode dne vstupu v účinnost do budoucna plně nahrazuje veškeré dosavadní či minulé smluvní vztahy uzavřené mezi smluvními stranami, vztahující se k užívání Předmětu nájmu, jakékoliv jeho části či zbývajících částí pozemku parc. č. 787, neoddělné geometrickým plánem do pozemku parc. č. 787/2. Tato Smlouva ke dni vstupu v účinnost plně nahrazuje předchozí smlouvu o nájmu č. 163/2000 ze dne 10.03.2000 ve znění všech jejích pozdějších dodatků i veškeré další vztahy mezi smluvními stranami uvedené ve větě předchozí.

III. Trvání nájmu

3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to do dne 31.12.2030

3.2. Smluvní vztah je možno ukončit i před uplynutím doby dle odst. 3.1., a to písemnou dohodou smluvních stran či jednostrannou výpovědí, je-li dán některý z výpovědních důvodů dle odst. 3.3. nebo 3.4. Výpovědní doba činí 6 měsíců a počíná běžet první kalendářní den měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3.3. Pronajímatel je oprávněn Smlouvu vypovědět, pokud nastane některý z níže uvedených případů:

- a) Nájemce užívá Předmět nájmu či jeho část v rozporu s účelem nájmu, ujednaným v odst. 2.2,
- b) Nájemce je v prodlení s úhradou nájemného delším než dva měsíce,
- c) Nájemce přenechá Předmět nájmu do užívání či podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
- d) Nájemce při naplňování účelu nájmu v nikoliv zanedbatelné míře porušuje platné právní předpisy, regulující danou činnost,
- e) Nájemce opakovaně či setrvale neplní jiné důležité povinnosti z této Smlouvy a nezjedná nápravu ani po písemném upozornění od Pronajímatele,
- f) Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, která je účelem nájmu,

- g) Předmět nájmu má být odstraněn
- h) Předmět nájmu přestane být způsobilý k plnění účelu nájmu.

3.4. Nájemce je oprávněn nájem vypovědět v případech dle ujednání odst. 3.3., písmena f) a h).

3.5. V případě výpovědi dané Pronajímatelem se výpovědní doba prodlužuje do konce příslušného školního roku, stanoveného dle obecně závazných právních předpisů, za předpokladu, že by dřívější skončení výpovědní doby způsobilo školskému zařízení, provozovanému v Předmětu nájmu, nepřiměřené obtíže.

3.6. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a vyklizený Pronajímátele předat ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, včetně dodatečných úprav, odsouhlasených Pronajímatelem. V případě prodlení s vyklizením a předáním Předmětu nájmu dle tohoto odstavce je Pronajímátele oprávněn nárokovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení.

IV. Nájemné

4.1. Nájemné činí na základě dohody smluvních stran částku 733.854,- Kč ročně. Nájemné je osvobozeno od DPH.

4.2. 1/3 ujednaného ročního nájemného dle odst. 4.1. bude hrazena v penězích, a to ve dvou stejně velkých splátkách (zaokrouhlených na celé koruny) splatných v příslušném kalendářním roce vždy k 15.04. a 15.10. Nájemné je uhrazeno připsáním částky na bankovní účet Pronajímátele, uvedený v záhlaví této Smlouvy, s variabilním symbolem [REDACTED]. Případnou změnu účtu Pronajímátele Nájemci neprodleně písemně oznámí, což nevyžaduje změnu této Smlouvy.

4.3. 2/3 ujednaného ročního nájemného budou hrazeny formou použití těchto prostředků Nájemcem na nikoliv běžné údržby a opravy Předmětu nájmu, a to výhradně takové, ke kterým dal předchozí písemný souhlas Pronajímátele. Příslušná částka bude vždy investována v příslušném či nejpozději následujícím kalendářním roce, přičemž do následujícího roku je převoditelná zcela, nebo zčásti. Vyúčtování je Nájemce povinen provést vždy k 31.12. každého kalendářního roku. Pokud nebude částka odpovídající 2/3 ujednaného nájmu v příslušném ani následujícím kalendářním roce vyčerpána, je Nájemce povinen ji Pronajímátelei doplatit v penězích při nejbližším datu splatnosti peněžité části nájemného, jež bude následovat po vyúčtování nepeněžité části nájemného.

4.4. Výše nájemného může být Pronajímátele jednostranně upravována dle míry inflace, zveřejněné za předchozí kalendářní rok Českým statistickým úřadem. Pronajímátele je oprávněn nájemné zvýšit po zveřejnění míry inflace i zpětně s účinností k 1. lednu roku, v němž byla míra inflace za předchozí rok zveřejněna.

4.5. Nájemce se zavazuje hradit svým jménem a na svůj účet veškeré služby, spojené s užíváním Předmětu nájmu, zejména veškeré náklady na spotřebu elektrické energie, plynu, vodného a úhradu stočného, poplatky za užívání internetového připojení, telefonních linek a veškeré další náklady, související s jeho činností, a to přímo dodavatelům jednotlivých médií,

pokud není takové uspořádání vztahu vyloučeno. V takovém případě je povinen hradit příslušnou službu Pronajímateli po jejím vyúčtování spolu s peněžitou částí nájemného. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn stanovit zálohy na služby, k čemuž postačí doručení evidenčního listu Nájemci. Nájemce je oprávněn přihlásit u dodavatelů odběry na své jméno po celou dobu trvání nájmu.

4.6. V případě prodlení s úhradou nájemného či služeb, které nemá Nájemce ujednány svým jménem, je Pronajímatel oprávněn nárokovat po něm smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

V.

Další práva a povinnosti smluvních stran

5.1. Nájemce je povinen Předmět nájmu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu. Je povinen zabezpečovat běžné opravy a údržbu Předmětu nájmu. Dále je povinen udržovat Předmět nájmu v čistotě a provádět pravidelný a přiměřený úklid, to platí i pro přilehlé chodníky a přístupové cesty, včetně úklidu sněhu a sekání trávy, pokud nejsou zajištěny jinak.

5.2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět na Předmětu nájmu stavební práce, které vyžadují stavební povolení, či podléhají ohlášení stavebnímu úřadu. Předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele rovněž podléhají veškeré úpravy, které by Předmět nájmu znehodnocovaly či znehodnocovaly, jakož i úpravy započitatelné na nájemné dle odst. 4.3.

5.3. Větší opravy spojené s časovým opotřebením konstrukčních prvků budovy, rozvody tepla a vody, odpadů, elektrických rozvodů, kotlů, pokud jejich poškození nezavinil Nájemce zanedbáním své povinnosti, bude zajišťovat na své náklady Pronajímatel. To platí i o likvidaci havárií způsobených vyšší mocí bez zavinění Nájemce.

5.4. Nájemce je povinen provádět kontroly Předmětu nájmu z hlediska požární ochrany a prevence bezpečnosti práce, jakož i dle dalších platných právních předpisů. Nájemce se zavazuje na svůj náklad zabezpečovat v souladu se zákonem povinné revize technických zařízení v Předmětu nájmu, a to v termínech stanovených právními předpisy. Kopie revizních zpráv je Nájemce povinen ihned po jejich zpracování předkládat Pronajímateli.

5.5. Nájemce se zavazuje trvale sledovat stav objektu a navrhopvat využití prostředků na započitatelné úpravy dle odst. 4.3. Nutnost jakékoliv opravy či úpravy, ke které dle této Smlouvy potřebuje součinnost Pronajímatele, je Nájemce povinen Pronajímateli bezodkladně oznámit.

5.6. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které vzniknou v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu. Nájemce odpovídá Pronajímateli též za škodu, způsobenou na Předmětu nájmu třetími osobami. Nájemce odpovídá rovněž za obvyklé a přiměřené zabezpečení a ochranu Předmětu nájmu, a to na své náklady.

5.7. Pronajímatel neodpovídá za škody, které vzniknou v Předmětu nájmu na majetku a věcech vnesených Nájemcem nebo třetími osobami. Nájemce se zavazuje uzavřít na své náklady pojištění, které by pokrylo škody způsobené v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu.

5.8. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly dodržování výše uvedených i dalších povinností Nájemce. Nájemce je povinen Pronajímateli tyto kontroly umožnit.

5.9. Nájemce je povinen uzavřít smlouvu o odvozu odpadu s dodavatelem této služby, příp. uzavřít s obstaravatelskou firmou dohodu o úhradě za používání odpadních nádob, příslušejících k Předmětu nájmu

5.10. Nájemce je oprávněn dát Předmět nájmu či jakoukoliv jeho část do užívání či podnájmu třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.

5.11. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu, tj. veškerá práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající cedovat /postoupit/ na svého právního nástupce pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

VI. Závěrečná ujednání

6.1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, v této Smlouvě výslovně neuvedená, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

6.2. Nájemce je obeznámen se skutečností, že pronajímatel je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a je srozuměn s tím, že informace obsažené v této Smlouvě budou v rozsahu zákonem stanoveným poskytnuty třetím osobám, pokud o ně požádají. Účastníci této smlouvy berou na vědomí, že Pronajímatel zařadí text Nájemní smlouvy do elektronické databáze smluv a do registru smluv zřízeného zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany prohlašují, že nic z obsahu této Smlouvy nepovažují za důvěrné ani za obchodní tajemství.

6.3. Pro účely doručování písemností mezi smluvními stranami bude doručováno na adresu smluvních stran uvedenou v záhlaví této Smlouvy. V případě doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se písemnost považuje za doručenou i v případě, že si adresát písemnost ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla připravena k vyzvednutí, nevyzvedne. Doručující orgán po marném uplynutí této lhůty vhodí písemnost do schránky. Písemnost se v takovém případě považuje za doručenou desátým dnem úložní doby.

6.4. Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami, z předchozích smluvních vztahů či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.

6.5. Obsah Smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze dohodou smluvních stran, formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.

6.6. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž Nájemce obdrží jedno vyhotovení a

Pronajímatel 3 vyhotovení.

6.7. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv, jež se pronajímatel zavazuje zajistit.

Příloha č. 1: - Geometrický plán č. 2998-567/2020

V Praze dne: 30.03.2021

V Praze dne: 30.03.2021

Pronajímatel
Městská část Praha 9

Nájemce
Gymnázium J.Seiferta o.p.s

Ing. Jan Jarolím, starosta

Ing. arch. Pavlína Pospíšilová, ředitelka