

# Smlouva o nájmu nebytových prostor a příslušenství



MP12P00241CM

**Pronajímatel:** Městská část Praha 12  
se sídlem v Praze 4 – Modřany, Písková 830/25  
zastoupená starostou p. Petrem Hánou  
IČ: 00231151  
bank. spojení: Česká spořitelna a.s., Praha 4  
č. účtu nájemné: [REDACTED]  
č. účtu kauce:  
dále jen „pronajímatel“

a

**Nájemce:** The British International School, s.r.o.  
se sídlem v Praze 4 – Podolí, Podolská 54/448  
zastoupená jednatelkou pí Lenkou Bizdrovou  
IČ: 25723219  
bank. spojení: Volksbank a.s., Praha 1  
č. účtu: [REDACTED]  
dále jen „nájemce“

Shora uvedené smluvní strany se vzájemně dohodly uzavřít ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění, tuto nájemní smlouvu:

## Článek I.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je v souladu s § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, oprávněn nakládat s předmětným objektem jako vlastník. Jeho oprávnění nakládat s předmětem nájmu dále vyplývá ze zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb., Statut hlavního města Prahy.
2. Předmětem nájmu upraveným touto smlouvou jsou nebytové prostory školního objektu se zařízením občanské vybavenosti v k.ú. Kamýk, ulice K Lesu, č.p. 558, č. or. 2 na pozemku parc. č. 891/2 o výměře 7.186 m<sup>2</sup> a souvisejícím pozemku školního areálu se sportovišti v k.ú. Kamýk, parc. č. 891/3 o výměře 33.904 m<sup>2</sup>. Vše v souladu s projektovou dokumentací, která je součástí této smlouvy a bude tvořit přílohu č. 1.
3. Nájemce této smlouvy bere na vědomí následující skutečnosti v předmětu nájmu, které jsou zatíženy následnými omezeními:
  - a) Samostatně oddělené prostory dílen o výměře 130 m<sup>2</sup> má pronajaty od pronajímatele Probyt Praha, spol. s r.o., IČ: 44265581, se sídlem v Praze 4, K Lesu 558 v souladu s nájemní smlouvou na dobu určitou do 30.6.2008. Po této době budou prostory uvolněny, uvedeny do náležitého stavu a předány nájemci k užívání a správě ve smyslu této smlouvy bez nároku na zvýšení nájemného. Správu smlouvy s firmou Probyt Praha, spol. s r.o. převezme od 1.9.2004 nájemce v plném rozsahu a s jejím obsahem i dokumentací bude seznámen ještě před podpisem této smlouvy. Kopie nájemní smlouvy s plánkem, kde budou tyto prostory vyznačeny bude tvořit přílohu č. 2 této smlouvy.

- b) Objekt kotelny jako součást občanské vybavenosti o výměře 250 m<sup>2</sup> je zatížen věcným břemenem o výměře 14 m<sup>2</sup> vůči Pražské teplárenské, a.s. Tato Smlouva o věcném břemenu ke správě této části odděleného prostoru s umístěným zařízením výměníku je uzavřena na dobu trvání Kupních smluv o dodávce a odběru tepla a bude tvořit přílohu č. 3. Ostatní část prostoru je volná k užívání nájemcem této smlouvy.
- c) Oplocené sportoviště s umělým povrchem v areálu školy o výměře 946 m<sup>2</sup> je zatíženo poskytováním provozu veřejnosti v minimálním rozsahu 20 hodin za týden ve smyslu podmínek poskytnutého grantu pronajímateli. Platnost tohoto závazku se bude řídit provozním řádem, jehož návrh vypracují společně obě smluvní strany nejpozději do 31.8.2004.

## **Článek II. Účel nájmu**

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá výše uvedené prostory výhradně za účelem provozu vzdělávacího zařízení a to především:
  - a) k provozování zvláštního způsobu plnění povinné školní docházky podle rozhodnutí Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy č.j. 33 195/99-22 ze dne 27.1.2000, pro zajištění studia podle programu IGCSE (International General Certificate of Secondary Education), které je zakončeno mezinárodní zkouškou všeobecného středoškolského vzdělávání v 16/17 letech, program IGCSE je řízen místním zkušebním výborem University of Cambridge,
  - b) pro výuku podle programu International Baccalaureate, který je zakončen závěrečnou zkouškou Mezinárodního bakalariátu v 19 letech, zkouška je uznána Mezinárodním zkušebním výborem v Ženevě,
  - c) k výuce cizích jazyků,
  - d) i k případnému typu školy univerzitního vzdělávání.
2. Veškerý provoz v objektu k dalšímu funkčnímu využití musí být v souladu s vyhláškou hl. m. Prahy č. 32/1999 Sb., o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.

## **Článek III. Trvání nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. září 2004.
2. Smluvní strany jsou oprávněny vypovědět smlouvu výhradně písemně v souladu s ustanovením § 10 zákona. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění k datu účinnosti této smlouvy.
3. Pronajímatel souhlasí s tím, že po dobu 20 let od doby účinnosti této smlouvy je oprávněn vypovědět smlouvu pouze z důvodů, když:
  - a) nájemce užívá předmět smlouvy nebo jeho část v rozporu se smlouvou,
  - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájmného,
  - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět smlouvy nebo jeho část přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek,
  - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání v užívání předmětu nájmu nebo jeho části,
  - e) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu v rozporu s ustanoveními této smlouvy
4. Výpovědní lhůta se po vzájemné dohodě sjednává na dobu 12 měsíců tak, že musí být podána nejpozději k 30. červnu kalendářního roku. Po celou tuto dobu platí ustanovení této smlouvy v plném rozsahu.

## Článek IV.

### Kauce

1. Podle podmínek pro uzavření této smlouvy je nájemce povinen, uhradit kauci ve výši půlročního nájemného tj. 3,050.000,- Kč (slovy: tři miliony padesát tisíc korun českých) na číslo účtu pronajímatele uvedené v záhlaví této smlouvy, podle následujících podmínek. Při podpisu této nájemní smlouvy složí zálohu ve výši Kč 500.000,- (pět set tisíc korun českých) a nejpozději do 30.6.2004 složí zůstatek ve výši Kč 2,550.000,- (dva miliony pět set padesát tisíc korun českých). Pokud tak nájemce neučiní ve stanoveném termínu, pak pronajímatel má právo od této smlouvy odstoupit a záloha na kauci propadá ve prospěch pronajímatele.
2. Kauce bude po celou dobu účinnosti této smlouvy uložena na samostatném termínovaném účtu pronajímatele s měsíční výpovědní lhůtou. Úroky a náklady plynoucí z vkladu kauce budou vedeny ve prospěch nájemce ve stejné výši jako úroky a náklady vyplácené peněžním ústavem u kterého bude tato jistota uložena. Mezi náklady plynoucí z tohoto vkladu se započítá i zákonná daň z příjmu úrokového charakteru nebo jiná případná daň s tím související.
3. Po marném uplynutí dodatečně přiměřené lhůty, má pronajímatel právo použít tuto kauci k zaplacení finančních závazků spočívajících v prodlení s plněním povinností nájemce podle této smlouvy a k pokrytí jakýchkoliv způsobených škod na nemovitosti, osobě nebo jakémkoliv majetku, které vznikly v souvislosti s činností nájemce, jeho zaměstnanců nebo zákazníků. Záměr použít kauci oznámí pronajímatel nájemci v dostatečném časovém předstihu a poskytne mu dostatečnou přiměřenou lhůtu k narovnání takového stavu.
4. Při nutnosti použití kauce nebo její části a pokračování účinnosti této smlouvy je nájemce povinen výši kauce doplnit v plném rozsahu lhůty stanovené ve smyslu poslední věty bodu 3 tohoto článku, jinak má pronajímatel právo smlouvu vypovědět bez ohledu na ujednání v čl. III. bodu 2 této smlouvy.
5. Pronajímatel do pěti dnů od skončení nájemní smlouvy vrátí nájemci celou kauci, případně její zůstatek.

## Článek V.

### Nájemné a služby

1. Výše nájemného je stanovena vzájemnou dohodou s ohledem na sjednané podmínky této smlouvy v roční výši 6,100.000,- Kč (slovy: šest milionů jedno sto tisíc korun českých).
2. Úhrada nájemného bude prováděna v celkové výši vždy bankovním převodem na číslo účtu pronajímatele uvedené v záhlaví této smlouvy se splatností k 1.9. pro příslušný školní rok. Úhrada nájemného se považuje za uhrazenou dnem připsání na účet pronajímatele.
3. Pro případ, že se nájemce dostal do prodlení s plněním peněžitého závazku či jeho části, je povinen platit pronajímateli z dlužné částky úroky ve smyslu nařízení vlády č. 142/1994 Sb., ve výši dvojnásobku diskontní sazby ročně stanovené Českou národní bankou, a to k prvému dni prodlení s plněním peněžitého dluhu.
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranným výměrem upravovat výši nájemného a to od školního roku následujícího po roce uzavření smlouvy o částku odpovídající roční míře inflace stanovené Českým statistickým úřadem. Tato úprava výše nájemného se provádí automaticky bez potřeby vyhotovení písemného dodatku k této smlouvě. Uplatnění tohoto ujednání oznámí pronajímatel nájemci písemně a bude uhrazeno ve splátce nájemného pro následující školní rok.
5. Nájemce je povinen k účelu užívání, ve smyslu ustanovení čl. VI. bodu 4 této smlouvy, sjednat smluvní ujednání s dodavateli všech potřebných služeb a médií.

## Článek VI.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci této smlouvy od 1.7.2004 poskytne součinnost k předávání objektu a umožní postupné nastěhování i zahájení stavebně udržovacích prací na náklady nájemce tak, aby mohla být naplněna účinnost této smlouvy.
2. Pronajímatel zajistí ke dni účinnosti této smlouvy inventarizační soupis všech pronajatých prostorů, dále pak v nich umístění pronajímatelem věcí movitých, včetně předání klíčů a pořídí k tomuto soupisu předávací protokol ve dvou vyhotoveních, který tvoří přílohu č. 4 této smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je přiměřeně ve stavu způsobilém smluvnímu užívání a že nájemce se seznámil s jeho fyzickým, stavebně technickým a právním stavem, který bude popsán v zápise předávacího protokolu této smlouvy. Při předání objektu předá pronajímatel nájemci veškeré platné revize a legislativní předpisy související s provozem objektu, zejména požární, bezpečnostní a hygienické. Tyto budou tvořit přílohu předávacího protokolu.
4. Pronajímatel je povinen zajistit nejpozději k 1.7.2004 nájemci generální plnou moc k samostatnému vystupování a jednání nájemce k naplnění účelu nájmu a zejména ke správě předmětu nájmu v plném rozsahu vlastníka nemovitosti s výhradou k oprávněním vztahujícím se ke stavebnímu zákonu a povolení podnájmu třetí osobě, vyjma ustanovení čl. II. bodu 2 a čl. X. bodu 1 této smlouvy. Při změně starosty městské části bude automaticky vystavena nová generální plná moc ve stejném rozsahu oprávnění.
5. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu ve smyslu této smlouvy, pokud se nebude jednat o důsledek vyšší moci.
6. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn po předchozí dohodě s nájemcem vstoupit do předmětu nájmu v doprovodu nájemcem pověřené osoby za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy nebo provádění kontroly, revizí a technických zkoušek elektrického, vodovodního, mechanického či jiného podobného vedení ve smyslu zákonných předpisů.
7. Pronajímatel neodpovídá nájemci za dodávku služeb, zajišťovaných nájemcem ve smyslu ustanovení čl. V bodu 5 této smlouvy.

## Článek VII.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen udržovat pronajatý prostor po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajímatelem pronajat a předán k účelu uvedenému v čl. II této smlouvy. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním, zejména pak provádět běžnou údržbu, drobné opravy, zajišťovat řádnou ochranu i vše potřebné k odvracení škod nebo havárií. Bude-li smluvními stranami v konkrétním případě dohodnuto, že nájemce provede opravu většího rozsahu, kterou je povinen provést pronajímatel, musí obě strany stanovit rozsah nákladů na opravu a rozsah investic v rámci technického zhodnocení podle čl. IX bodu 3 této smlouvy. Veškeré takové opravy a zásahy trvalého charakteru podléhají též ustanovením čl. IX. této smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy a to po celou dobu nájemního vztahu. K tomuto účelu si může v předmětu nájmu umístit svá technická vybavení i speciální kusy nábytku nebo zařízení při dodržení platných předpisů, včetně kolaudačních rozhodnutí.

3. Nájemce se dále zavazuje zajišťovat pořádek a úklid na vlastní náklady ve všech vnitřních i vnějších prostorech, které užívá, jakož i provádět úklid přilehlého prostoru a přístupových koridorů. Úklidem chodníku a přilehlých prostor se mimo jiné rozumí úklid sněhu a posyp.
4. Při správě a užívání předmětu smlouvy je nájemce zejména povinen udržovat prostory přiměřeně a k povaze účelu nájmu způsobem obvyklým při dodržování veškerých platných právních předpisů, zejména požárních, bezpečnostních a hygienických. K tomuto účelu je povinen zajišťovat na své náklady pravidelné revize.
5. Nájemce je povinen zajistit samostatně pronajaté prostory před zničením nebo jiným neoprávněným zásahem za účelem dodržování zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění a platnou vyhlášku k provedení ustanovení tohoto zákona, a to v celém rozsahu. Nájemce se dále zavazuje, že pronajaté prostory se vstupy do objektu, k přepravě osob či materiálu apod. bude na svůj náklad a v potřebném množství vybavovat prostředky požární ochrany a zajišťovat revize i údržbu těchto zařízení ve smyslu platného zákona o požární ochraně a předpisů souvisejících. Dále se tímto zavazuje dodržovat v celém objektu bezpečnostní předpisy a prostory nebude zatěžovat nad rámec bezpečnostních předpisů nebo ukládat hořlavý ani jiný výbušný materiál, který by ztěžoval nebo znemožňoval únik z objektu v případě požáru či jiné mimořádné události.
6. Nájemce je povinen hradit nájemné a služby podle sjednaných ustanovení v čl. V. této nájemní smlouvy, aby nebyl narušen předmět a účel nájmu této smlouvy. K tomuto účelu může v dostatečném předstihu požádat pronajímatele o písemnou dohodu k jednorázovému odkladu úhrady nájemného nebo jeho části, která podléhá schválení radou městské části.
7. Při své činnosti a správě pronajatých prostorů se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která nesouvisí s jeho předmětem činnosti a rušila by v užívacích právech ostatní přímo sousedící subjekty.

## Článek VIII.

### Pojištění

1. Pronajímatel prohlašuje, že objekt, ve kterém se nachází předmět nájmu, je ke dni účinnosti této smlouvy pojištěn u Pojišťovny Kooperativa, a.s. v rozsahu základního pojistného nemovitosti.
2. Nájemce se tímto po vzájemné dohodě zavazuje s účinností této smlouvy uzavřít na vlastní náklady výhodnější komplexní pojištění předmětu nájmu.

## Článek IX.

### Stavební a jiné úpravy

1. Pro případ kdy nájemce bude provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru, opravňuje jej pronajímatel k tomu, aby postupoval jako stavebník v souladu s ustanovením § 58 a násl. zákona č. 50/1976 Sb., stavebního zákona v platném znění. Takové stavební či jiné úpravy může nájemce provádět výhradně po předchozím písemném vyrozumění nebo souhlasném stanovisku pronajímatele. Písemnému vyrozumění podléhají oznámení související s ohlašovací povinností ve smyslu stavebního zákona. Souhlasnému stanovisku pronajímatele pak podléhají žádosti související se stavebním povolením ve smyslu stavebního zákona, zejména se k nim musí vyjádřit příslušné orgány veřejné správy svou příslušností dotčené.

2. Ve sporném případě se má za to, že souhlas pronajímatele vyžadují veškeré změny zasahující do stavební či architektonické podstaty měnicí předmět nájmu nebo do pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a jiného vedení. V těchto všech případech přechází na nájemce povinnost zajištění údržby a technické vybavenosti, prohlídek, revizí a zkoušek zařízení, včetně vyhotovení dokumentací vyplývajících z platných předpisů.
3. Smluvní strany se dohodly, že veškeré investice související s uvedenými stavebními nebo jinými úpravami hradí nájemce a případné technické zhodnocení objektu vyplývající z výše uvedených oprav nebo stavebních úprav bude odepisovat nájemce a pronajímatel nebude zvyšovat vstupní cenu předmětu nájmu. Při ukončení účinnosti této smlouvy se obě strany na základě těchto zhodnocení vypořádají v souladu s platnými právními předpisy.
4. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán a stavu odpovídajícímu běžnému užívání, změnám i úpravám, které za trvání nájmu nájemce provedl se souhlasem pronajímatele. Smluvní strany se mohou dohodnout o jiných podmínkách předání. O předání bude sepsán protokol, který podepíší obě strany.
5. Pronajímatel garantuje ve smyslu podmínek výběrového řízení souhlasné stanovisko k výstavbě ubytovny podle potřeb nájemce, která musí být v souladu s platnými právními předpisy. Samotné podmínky výstavby, rozsah investic a způsob užívání budou předmětem samostatného dodatku k této smlouvě.

### Článek X. Ostatní ujednání

1. Nájemce je oprávněn k dalšímu pronájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele pouze v případech:
  - a) pronájmu souvisejícím s ustanovením čl. II bodu 2 této smlouvy,
  - b) kdy nájemce k dosažení účelu nájmu poskytuje pronajaté prostory učeben a venkovního sportoviště ke krátkodobému hodinovému pronájmu dalším právníckým či fyzickým osobám, které v těchto prostorech smluvně zajišťují výchovně vzdělávací nebo sportovní akce pro uživatele zařízení,
  - c) účelově sjednaných smluvních ujednání na dobu určitou do jednoho roku, ale jejich další opakování nebo prodloužení by bylo v rozporu s tímto svolením a proto podléhá taková opakovaná nebo prodloužená smlouva souhlasu pronajímatele.
 Pronajímatel si nečiní žádných nároků na podíl z finančního zisku pronájmů.
2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout přehled konkrétního stavu a množství movitého majetku umístěného v předmětu nájmu. Movitý majetek o který neprojeví nájemce zájem pronajímatel odveze ostatní movitý majetek o který nájemce projeví zájem, bude oceněn znalcem na náklady pronajímatele a nájemce jej odkoupí za zůstatkovou hodnotu. K tomuto účelu bude pořízena samostatná kupní smlouva.
3. Obě strany se dohodly, že v období letních prázdnin, nejpozději však do 31.8. každého roku provedou společný kontrolní den areálu k prověření způsobilosti předmětu smlouvy k účelu smlouvy. Nájemce předloží veškeré platné doklady o technickém stavu objektu a zařízení.
4. Nájemce se zavazuje ve smyslu nabídky k výběrovému řízení poskytovat po dobu účinnosti této smlouvy studijní stipendia studentům této školy, kteří současně mají trvalý pobyt na území Městské části Praha 12. Nájemce takto poskytne 15 stipendijních míst s tím, že studentům, kteří vyhoví podmínkám výběrového řízení stipendijního programu nájemce, uhradí nájemce 90 % školného v rámci stipendijního programu pro vzdělání typu uvedeného v čl. II. bodu 1 písm. a), b) této smlouvy.

## Článek XI. Závěrečná ustanovení

1. Veškeré úkony a problémy plynoucí z této smlouvy budou řešeny ve spolupráci s pověřeným odborem úřadu a případná sporná stanoviska budou projednávána radou městské části.
2. Pokud některé ustanovení této smlouvy bude neplatné, neúčinné, nedovolené nebo nevymahatelné, pak ostatní ustanovení této smlouvy zůstávají platná i účinná a není tím dotčena platnost či účinnost této smlouvy jako celku, pokud zákon nestanoví jinak. V takovém případě musí smluvní strany pozměnit, resp. přizpůsobit tuto smlouvu písemnou formou tak, aby na místo neplatných, nedovolených či nevymahatelných ustanovení byla uplatněna úprava z hospodářského hlediska co nejbližší oběma stranám a zároveň platná, účinná i vymahatelná.
3. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze číslovanými písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v evidenci smluv vedené pronajímatelem, která bude veřejně přístupná a bude obsahovat údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany tímto prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
5. Tato smlouva, včetně příloh č. 1 - 4 se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po dvou stejnopisech podepsaných oprávněnými osobami.
6. Pokud není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy obou smluvních stran zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanským zákoníkem a předpisy souvisejícími.
7. Smluvní strany podpisem této smlouvy stvrzují, že byla uzavřena podle jejich vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní, nebo za jednostranně nevýhodných podmínek a respektuje jejich zájmy. Smlouvu si před podpisem přečetly, řádně prostudovaly a na důkaz připojují své podpisy.

V Praze dne **29. IV. 2004**

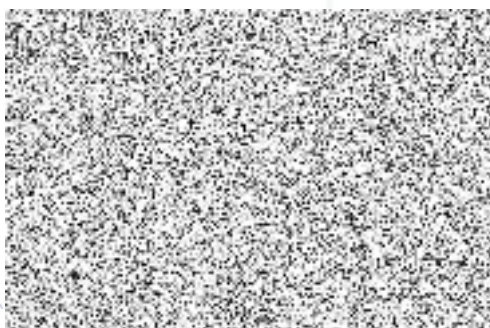
V Praze dne *20.04.2004*

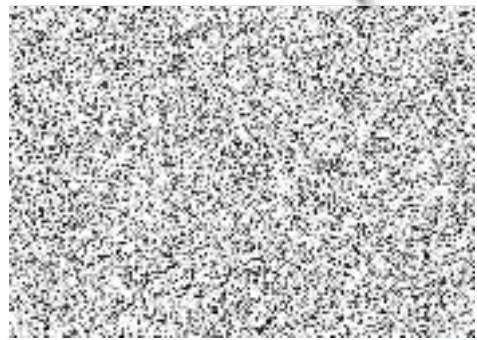


**za Městskou část Praha 12  
p. Petr Hána - starosta**



**za The British International School, s.r.o.  
pí Lenka Bizdrová - jednatelka**





Městská část Praha 12  
Doložka

dle § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze

Osvědčuji, že tato listina byla

- zveřejněna na úřední desce Úřadu městské části 40.09.04
- schválena usnesením rady/zastupitelstva č. ....
- byl udělen souhlas usnesením rady/zastupitelstva č. ....

V Praze dne 27.4.04

V Praze dne 25.4.04

  
pověřený člen zastupitelstva

