

- 5.4. Nájemce je povinen se před zahájením činnosti prokazatelně seznámit s předpisy BOZP a PO vztahujícími se na pronajímáný Předmět nájmu a s těmito prokazatelně seznámit své zaměstnance.
- 5.5. Nájemce je povinen se s Pronajímatelem vzájemně písemně informovat o rizicích a přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením, která se týkají výkonu práce v Předmětu nájmu, a spolupracovat s Pronajímatelem při zajišťování BOZP a PO.
- 5.6. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému touto Smlouvou s ohledem na provozované činnosti. O všech mimořádných činnostech a změnách Předmětu nájmu, které by mohly mít vliv na PO nebo BOZP, je Nájemce povinen prokazatelně informovat Pronajímatele a vyžádat si jeho souhlas se změnami.
- 5.7. Nájemce je povinen zajišťovat a dokladovat potřebné revize, kontroly a opravy všech zařízení a prostředků PO, které jsou součástí jemu pronajatého Předmětu nájmu, dále elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších technických zařízení umístěných v Předmětu nájmu, a to v souladu s termíny, které jsou stanoveny obecně závaznými právními předpisy, pokyny výrobců a technickými normami.
- 5.8. Pokud provozovaná činnost vyžaduje nadstandardní vybavení přenosnými hasicími přístroji, popřípadě jinými prostředky PO, zabezpečí toto dovybavení Nájemce na své náklady, a toto vybavení zůstává jeho majetkem se všemi k němu se vztahujícími povinnostmi.
- 5.9. Nájemce je povinen dbát, aby spotřebiče, stroje a přístroje v pronajatých prostorách byly obsluhovány pouze osobami k této činnosti oprávněnými a způsobilými.
- 5.10. Nájemce je povinen dbát, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či škodám na jiných zařízeních z důvodu nevhodné manipulace.
- 5.11. Nájemce je povinen nahradit škodu vzniklou případným uložením pokuty v souvislosti s jeho nedovoleným či nevhodným užíváním veřejného prostranství nebo jiných prostor, přiléhajícím k pronajatým prostorám, jestliže tato byla uložena Pronajímateli.
- 5.12. Nájemce je povinen po předchozím ohlášení umožnit Pronajímateli nebo jím pověřeným osobám vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly řádného užívání Předmětu nájmu, dodržování povinností Nájemce v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce a ochrany zdraví.
- 5.13. Nájemce je povinen zabezpečit, aby ohlášeným kontrolám Pronajímatele zaměřeným na oblast PO a BOZP byl přítomen jeho odpovědný pracovník.

6. Závěrečná ustanovení

- 6.1. Tato Smlouva se řídí a je vykládána v souladu s právním řádem České republiky.
- 6.2. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Smlouvy se neuplatní ustanovení § 1765, § 1766, § 1899 odst. 2, § 2208, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2233 odst. 2, § 2304 odst. 2, § 2311 a § 2315 občanského zákoníku do té míry, do které je možné aplikaci těchto ustanovení vyloučit dohodou Smluvních stran.
- 6.3. Tato Smlouva může být měněna pouze vzestupně očíslovanými písemnými dodatky ke Smlouvě podepsanými oběma Smluvními stranami.

- 6.4. Je-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy zcela nebo zčásti neplatné, relativně neúčinné nebo nevynutitelné nebo se takovým stane, nebude to mít vliv na platnost a vynutitelnost jejích dalších ustanovení, lze-li toto ustanovení oddělit od této Smlouvy jako celku. Smluvní strany vyvinou veškeré úsilí nahradit takové ustanovení novým, které bude svým obsahem a účinkem co nejvíce podobné neplatnému, relativně neúčinnému nebo nevynutitelnému ustanovení.
- 6.5. Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 (slovy: čtyřech) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží po 2 stejnopisu/ech.
- 6.6. Tato Smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a nabývá účinnosti dne 1.1.2016.
- 6.7. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich úplné a výlučné vzájemné ujednání týkající se daného předmětu této Smlouvy. Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že byla uzavřena po vzájemném projednání, určité a srozumitelně, na základě jejich pravé, vážně míněné a svobodné vůle. Na důkaz uvedených skutečností připojují podpisy svých oprávněných osob či zástupců.
- 6.8. Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:
1. Kopie výpisu z katastru nemovitostí
 2. Příloha č. 1 ke zřizovací listině

V Praze dne:

Ing. Aleš Pospíšil, MBA

ředitelem divize správa majetku
Česká pošta, s.p.

V Praze dne:

PaedDr. Dana Čapková

ředitel školy
Základní škola praktická a Praktická škola Karla
Herforta, fakultní škola Pedagogické fakulty UK,
Praha 1, Josefská 4

**Základní škola praktická
a Praktická škola Karla Herforta,**
fakultní škola Pedagogické fakulty UK,
Praha 1, Josefská 4

Příloha č. 1 ke zřizovací listině příspěvkové organizace Základní škola praktická a Praktická škola Karla Herforta, fakultní škola Pedagogické fakulty UK, Praha 1, Josefská 4

**Vymezení nemovitého majetku zřizovatele,
který se příspěvkové organizaci předává k hospodaření**

Rozpis nemovitého majetku

a) Budovy

Katastrální území	Číslo evid.	Číslo popis.	Způsob využití	Číslo parc.	Poznámka
Malá Strana		Bez čp.	Objekt občanské vybavenosti	147/2	

b) Pozemky

Katastrální území	Číslo parc.	Výměra (m ²)	Druh	Poznámka
Malá Strana	147/2	979	Zastavěná plocha a nádvoří	Budova bez čp.
Malá Strana	933/6	535	Ostatní plocha	Sportoviště a rekreační plocha

c) Ostatní stavby

Katastrální území	Číslo parc.	Specifikace	Poznámka

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

Číslo 2015/1574

Základní škola praktická a Praktická škola Karla Herforta, fakultní škola Pedagogické fakulty UK, Praha 1, Josefská 4

se sídlem: Josefská 4/43, 118 00 Praha 1

IČO: 60436107

DIČ: CZ 60436107

Neplátce DPH

zastoupena: PaedDr. Danou Čapkovou, ředitelkou školy

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

č. ú.: [REDACTED]

dále jen „Pronajímatel“

a

Česká pošta, s.p.

se sídlem: Politických vězňů 909/4, 225 99, Praha 1

IČO: 47114983

DIČ: CZ47114983

zastoupen: Ing. Alešem Pospíšilem, MBA, ředitelem divize správa majetku

zapsán v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.,

č. ú.: [REDACTED]

adresa pro zasílání faktur: Česká pošta, s.p., skenovací centrum, Poštovní 1368/20, 701 06

Ostrava 1

dále jen „Nájemce“

dále jednotlivě jako „Smluvní strana“ nebo společně jako „Smluvní strany“ uzavírají v souladu s ustanoveními § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „Smlouva“).

1. Předmět Smlouvy

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn hospodařit s budovou bez č.p. stojící na pozemku parc. č. 147/2, v k.ú. Malá Strana, obci Praha, na adrese Josefská 43/4. Předmětná budova se nachází na adrese Josefská 43/4, Praha.
- 1.2. Pronajímatel přenechává na základě této Smlouvy Nájemci do užívání prostory v přízemí (místnosti č.:1-15) o výměře 222,50 m² a v suterénu místnost č. 1 – sklad o výměře 29,30 m², tedy prostory o celkové výměře **251,80 m²** (dále jen „**Prostory**“).

Pronajímatel přenechává na základě této Smlouvy Nájemci do užívání místo ve dvoře výše specifikované budovy za účelem parkování vozidel (dále jen „**Parkovací stání**“).

Prostory a Parkovací stání dále společně jako „**Předmět nájmu**“.

- 1.3. Pronajímatel prohlašuje, že k okamžiku podpisu této Smlouvy je Předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s účelem, ke kterému má sloužit, a nejsou mu známy žádné okolnosti svědčící o opaku. K fyzickému předání Předmětu nájmu dojde ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude vyhotoven předávací protokol, který bude stvrzen podpisy obou Smluvních stran.
- 1.4. Prostory jsou pronajímány za účelem výkonu podnikatelské činnosti Nájemce spočívající zejména v provozování poštovních služeb, v jejichž rámci budou nabízeny i další služby, které jsou běžně poskytovány v síti poboček Nájemce.

2. Práva a povinnosti Smluvních stran

- 2.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
- 2.2. Nájemce se zavazuje:
- a) užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář;
 - b) umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu na základě předchozího písemného oznámení;
 - c) zabezpečovat na své náklady úklid v Předmětu nájmu;
 - d) zabezpečit pro uložení svého odpadu vlastní popelnici;
 - e) dodržovat relevantní platné právní předpisy o ochraně životního prostředí;
 - f) hradit všechny náklady na drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu; za drobné opravy se považují opravy Předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí Předmětu nájmu a je ve vlastnictví Pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- (i) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytín a výměny prahů a lišt,
- (ii) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- (iii) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,

- (iv) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Předmět nájmu,
- (v) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- (vi) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených výše v tomto bodě.

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy Předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v tomto bodě, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

- g) oznámit potřebu oprav, které je povinen zajišťovat Pronajímatel; Pronajímatel je povinen opravu provést dle její náročnosti v co nejkratším možném termínu;
- h) nejpozději ke dni ukončení této Smlouvy odevzdat Pronajímateli zpět vyklizený Předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O odevzdání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli bude Pronajímatelem vyhotoven předávací protokol, který bude stvrzen podpisy obou Smluvních stran;
- i) užívat společné prostory a společná zařízení budovy, ve které se nachází Předmět nájmu, jen k účelům, ke kterým jsou určeny; vchody, průjezdy, dvůr a jiné společné prostory bude udržovat volně;
- j) neprovádět v Předmětu nájmu žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny či měnit charakter Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- k) nepřenechat pronajaté prostory či jejich části do podnájmu jiné právnické nebo fyzické osobě ani je neposkytnout jiné právnické či fyzické osobě formou spoluúčasti na podnikání; porušení jakékoliv povinnosti stanovené tímto bodem (písmenem) Smlouvy může být bez dalšího důvodem k odstoupení ze strany Pronajímatele.
- l) nezřídit v Předmětu nájmu své sídlo nebo pro tyto účely využívat jeho adresu;
- m) neprodleně Pronajímatele informovat o případné pojistné události;

3. Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu

- 3.1. Výše nájemného je stanovena pro Prostory dohodou Smluvních stran ve výši 110,- Kč/m²/měsíc, tj. 332.376,- Kč ročně.
- 3.2. Výše ročního nájemného pro Parkovací stání je stanovena dohodou Smluvních stran ve výši 5.000,- Kč.
- 3.3. Nájemné za Prostory bude Nájemcem hrazeno vždy čtvrtletně ve výši 83.094,-Kč, a to na základě Pronajímatelem vystavené faktury v termínu splatnosti 14 dnů od data vystavení

faktury Pronajímatelem. Pronajímatel je povinen zaslat nájemci fakturu na adresu pro zaslání faktur nejdéle do 3 dnů od data jejího vystavení.

- 3.4. Nájemné za Parkovací stání bude Nájemcem hrazeno ročně, a to na základě Pronajímatelem vystavené faktury v termínu splatnosti 14 dnů od data vystavení faktury. Pronajímatel je povinen vystavit a zaslat nájemci fakturu nejdéle do 31. 12. příslušného kalendářního roku, za který se nájemné hradí, a to na adresu pro zaslání faktur.
- 3.5. Odvoz odpadu zajišťuje Nájemci Pronajímatel. Na úhradu nákladů na odvoz odpadu je Nájemce v průběhu kalendářního roku povinen hradit zálohovou platbu ve výši 4.847,- Kč za rok. Zálohové platby na odvoz odpadu bude nájemcem hrazeno vždy čtvrtletně ve výši 1 211,75 Kč, a to na základě pronajímatelem vystavené zálohové faktury v termínu splatnosti 14 dnů od data vystavení zálohové faktury pronajímatelem. Pronajímatel je povinen zaslat nájemci zálohovou fakturu na adresu pro zaslání faktur nejdéle do 3 dnů od data jejího vystavení. Zálohové platby za odvoz odpadu budou vyúčtovány pronajímatelem jednou ročně, nejpozději do 30. 6. následujícího roku. Případný přeplatek nebo nedoplatek bude uhrazen jednou nebo druhou smluvní stranou na základě Pronajímatelem vystavené faktury v termínu splatnosti 14 dnů od data vystavení dokladu Pronajímatelem. Nedílnou součástí faktury bude výpočet nákladů na odvoz odpadu připadající na Nájemce. Pronajímatel je povinen zaslat nájemci fakturu na adresu pro zaslání faktur nejdéle do 3 dnů od data jejího vystavení.
- 3.6. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat vytápění Prostor ze společné kotelny domu č.p. 43. Cena za vytápění bude Nájemci účtována na základě skutečných nákladů, které Pronajímátemi s vytápěním vzniknou. Na úhradu skutečných nákladů je Nájemce povinen hradit Pronajímátemi v průběhu kalendářního roku zálohové platby ve výši 62.000,- Kč ročně. Zálohové platby na úhradu nákladů na vytápění bude nájemcem hrazeno vždy čtvrtletně ve výši 15.500,- Kč, a to na základě pronajímatelem vystavené zálohové faktury v termínu splatnosti 14 dnů od data vystavení zálohové faktury pronajímatelem. Pronajímatel je povinen zaslat nájemci zálohovou fakturu na adresu pro zaslání faktur nejdéle do 3 dnů od data jejího vystavení.
- 3.7. Roční spotřeba odebraného tepla připadající na Nájemce bude stanovena na základě odečtu z instalovaného měřicího přístroje AMTRON – typ ARW, v.č. 3013593, a evidována odpovědným pracovníkem pronajímatele, který bude prováděn vždy k 1. dni následujícího měsíce. Součástí ceny tepla budou i další náklady, které Pronajímátemi s touto službou vznikají. Do těchto dalších nákladů na vytápění budou mimo jiné zahrnuty i poměrné náklady na údržbu a provoz kotelny.
- Zálohové platby na teplo budou vyúčtovány pronajímatelem jednou ročně, nejpozději do 30. 6. následujícího roku. Případný přeplatek nebo nedoplatek bude uhrazen jednou nebo druhou smluvní stranou na základě pronajímatelem vystavené faktury v termínu splatnosti 14 dnů od data vystavení faktury Pronajímátemi. Nedílnou součástí faktury bude výpočet nákladů na teplo připadající na Nájemce. Pronajímatel je povinen zaslat nájemci fakturu na adresu pro zaslání faktur nejdéle do 3 dnů od data jejího vystavení.
- 3.8. Dodávka vody a stočné v Předmětu nájmu je zajišťována na základě vlastní smlouvy nájemce s prvotním dodavatelem této služby.
- 3.9. Nájemce má pro dodávku elektrické energie zřízeno vlastní odběrné místo, na základě smlouvy s prvotním dodavatelem elektrické energie. Elektroměr je umístěn u hlavního vstupu do pošty.

- 3.10. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a platby za Služby s nájmem spojené řádně a včas. Jednotlivé platby uhradí Nájemce na bankovní účet Pronajímatele pod přiděleným variabilním symbolem, kterým je evidenční číslo daňového dokladu.
- 3.11. Smluvní strany se dohodly, že nájemné sjednané dle této Smlouvy za podmínek níže uvedených bude každoročně k 1. dubnu zvyšováno v závislosti na růstu míry inflace zjišťované Českým statistickým úřadem. Nájemné se tak bude každoročně upravovat o míru inflace předchozího kalendářního roku podle vzorce:

$$NN = NS \times (1 + i/100)$$

NN – nově upravená výše nájemného

NS – výše nájemného placená v předchozím kalendářním roce

i – míra inflace v předchozím kalendářním roce (v %).

Pronajímatel oznámí Nájemci novou výši nájemného po vyhlášení míry inflace formou písemné výzvy, nejpozději do 15. 3. daného roku. V případě, že Pronajímatel tuto svou povinnost nesplní, jeho nárok na zvýšení nájemného pro příslušný kalendářní rok zaniká.

4. Doba nájmu a ukončení nájmu

- 4.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, nejdéle však do 31. 12. 2020.
- 4.2. Nájem lze ukončit:
- a) písemnou dohodou Smluvních stran;
 - b) písemnou výpovědí z důvodů stanovených v ust. § 2308 a § 2309 občanského zákoníku. Výpovědní doba je 3 (tři) měsíce a začíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně;
 - c) písemnou výpovědí i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je 12 měsíců a začíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.
- 4.3. Pronajímatel může kdykoli odstoupit od Smlouvy, užívá-li Nájemce přes písemnou výstrahu Předmět nájmu nebo trpí-li užívání věci třetí osobou takovým způsobem, že Pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda.

5. Zvláštní povinnosti týkající se zajištění BOZP a PO

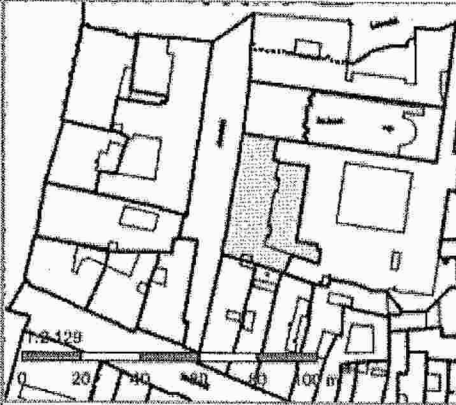
- 5.1. Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu pronajatý dle této Smlouvy je předaným pracovištěm Nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy.
- 5.2. Nájemce je povinen v Předmětu nájmu dodržovat všechna ustanovení zákonných předpisů týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále též jako „BOZP“) a požární ochrany (dále též „PO“) a další ustanovení interních předpisů Pronajímatele, se kterými byl Nájemce seznámen. Za tímto účelem je Pronajímatel oprávněn provádět pravidelné kontroly Předmětu nájmu.
- 5.3. Nájemce je povinen po celou dobu nájmu zajišťovat pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v Předmětu nájmu zdržují, bezpečnost a ochranu zdraví ve smyslu obecně závazných předpisů.

Příloha č.1:

Kopie výpisu z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>147/2</u>
Obec:	<u>Praha [554782]</u>
Katastrální území:	<u>Malá Strana [727091]</u>
Číslo LV:	<u>468</u>
Výměra [m ²]:	979
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <u>147/2</u>

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.11.2015 12:00:00.

© 2004 - 2015 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.3.0 build 0

Příloha č.2:

Příloha č. 1 ke zřizovací listině