



NAN/58/01/017825/2010



MHMPXOTINT1T

Stejnopis č. 3

**Nájemní smlouva č. NAN/58/01/017825/0/2010**

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zák. č. 116/1990 Sb. v platném znění mezi

**Hlavní město Praha**

se sídlem v Praze 1, Mariánské nám. 2  
zastoupené RNDr. Peterem Ďuricou  
ředitelem odboru obchodních aktivit MHMP  
IČ: 00064581  
Bankovní spojení: PPF banka a.s., Evropská 2690/17, PSC 160 41, Praha 6  
č.ú.1490240005157998/6000

dále jen "pronajímatel"

a

**Anglicko-české gymnázium AMAZON s.r.o.**

se sídlem Washingtonova 1567/25, Praha 1,  
zastoupená Evou Kudrnovou, jednatelkou společnosti  
IČ : 28228235

( dále jen "nájemce" )

**I.****Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti sestávající z objektu č.p.406, Rytířská 10, Praha 1 a stavební parcely parc. č. 474 (dále jen objekt) zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 122, pro obec Praha a katastrální území Staré Město.
2. Správcem objektu je na základě smlouvy o správě nemovitostí mezi Hlavním městem Prahou a firmou SOLID, s.r.o. ze dne 1.4.1994 tato firma. Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č. 1, této smlouvy.
3. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v 5.NP objektu, sestávající z prostor (16 kanceláří, zasedací místnost, Archiv, chodba 3x, kuchyňka 2x, WC muži 4x, WC ženy, úklid 2x, WC 3x, označených č. 4.02 až 4.32.; podle dokumentace skutečného provedení stavby zpracované 8.3.2010 Ing. Vladimírem Šřitrem, ověřené odborem výstavby MČ P.1. při kolaudaci stavby dne 10.3.2010. Situační plánec s vyznačením předmětu nájmu je přílohou č. 2, této smlouvy.
4. Celková výměra pronajatých nebytových prostor činí 643,78 m<sup>2</sup>.

**II.****Účel nájmu**

Nájemce bude předmětu nájmu užívat jako učebny a kabinety gymnázia, k provozování gymnázia.

**III.****Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou a to 20 let.

#### IV.

#### Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. za dohodnuté nájemné ve výši 1.220,- Kč za 1 m<sup>2</sup> ročně, tj. celkové roční nájemné činí 785.411,60 Kč (slovy sedmsetosmdesátpěttisícčtyřistajedenáct korun českých šedesát haléřů).
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné pronajímateli měsíčně v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 1/12 z ročního nájemného, splatné vždy k 5. dni kalendářního měsíce, za něž je nájemné hrazeno, a to formou bezhotovostního převodu na účet správce vedený u PPF banky a.s., č.ú. 169025-5157-998/6000. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění.
3. Nesplnění povinnosti nájemce platit nájemné řádně a včas je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,1% z dlužné částky, za každý započatý den prodlení, minimálně však 300,-Kč za celou dobu prodlení.
4. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného podle odst.1. tohoto článku bude každoročně upravena takto :
  - počínaje rokem 2011 bude výše nájemného každoročně upravena vždy o částku odpovídající míře valorizace nájemních smluv v daném roce stanovené usnesením Rady hl.m. Prahy, maximálně však odpovídající roční míře inflace oficiálně vyhlášené ČSÚ za uplynulý kalendářní rok.
  - výměr upravující výši nájemného, doručí správce nájemci nejpozději do 30.6. běžného kalendářního roku současně s novým výpočtovým listem, který bude tvořit přílohu této smlouvy a stane se její nedílnou součástí
5. Doplatek odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle bodu IV.4. této smlouvy za období od 1.1. běžného roku do doby doručení nového výpočtového listu zaplatí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu správce při nejbližším řádném termínu úhrady nájemného.
6. Nájemce se zavazuje upravené nájemné a doplatek nájemného platit v dohodnutých termínech.

#### V.

#### Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (zejm. odvoz odpadků, odběr el. energie ve společných prostorách, jejich úklid,) uvedené ve výpočtovém listu paušální zálohovou částkou. Zálohová částka bude uvedena ve výpočtovém listu vystaveném správcem do 15 dnů po uzavření nájemní smlouvy. Výpočtový list se stane přílohou nájemní smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listu jsou závazným podkladem pro fakturaci úhrad služeb nájemci.
2. Poplatky za služby podle výpočtového listu jsou splatné vždy společně s termínem platby nájemného. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede správce dle „Pravidel o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek“ schválených usnesením Rady hl.m. Prahy č. 0962 ze dne 24.6.2003 ve znění případných pozdějších změn. Tato pravidla jsou k nahlédnutí u správce objektu.
3. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy uvedené ve výpočtovém listu.

4. Úhrady za služby, které nejsou uvedené ve výpočtovém listu, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.

## VI.

### Společná ujednání

1. Nájemce je povinen :

- a) provádět běžnou údržbu předmětu nájmu svým nákladem, přičemž se běžnou údržbou rozumí : provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu, tzn. zejména úklid (čištění), malování (zdi), natírání (oken, dveří atd.), revize (elektro, plynu, atd.), dále drobné opravy (zámečnické, sklenářské, truhlářské, zdravotní instalace a elektroinstalace)
- b) odstranit závady a poškození v předmětu nájmu, které způsobil on, jeho zaměstnanci, nebo ostatní osoby prodlévající v něm s jeho souhlasem, popřípadě nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu
- c) dodržovat zákaz kouření ve všech prostorách předmětu nájmu a společných prostorách objektu
- d) s ohledem na repasované a nové dřevěné podlahy v předmětu nájmu, udržovat po celou dobu nájmu v pronajatých prostorách relativní vlhkost vzduch v rozmezí 40-60%.
- e) umožnit pronajímateli a správci objektu vstup do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání
- f) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovu na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení
- g) ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu vyklizen a ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nesplnění této povinnosti je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 3% z ročního nájemného placeného v posledním roce doby nájmu za každý započatý den prodlžení.
- h) za porušení povinnosti určit místo doručování korespondence podle čl. VIII., odst. 4., je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,-Kč (jednoto korun českých) za každý den v němž bude toto porušení trvat
- i) umožnit pronajímateli provedení nezbytných stavebních úprav v rámci celé budovy po dobu nezbytnou, v termínu určeném správcem budovy, a to odstraněním svého zařízení na vlastní náklady po dobu provádění prací
- j) na předmětu nájmu plnit povinnosti původce odpadů, dle ustanovení § 16 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Nejpozději do 24 hodin po nabytí účinnosti této smlouvy smluvně zajistit nakládání s odpady (sběrná nádoba na směsný komunální odpad, separační sběrné nádoby na jednotlivé komodity, které při provozu živnostenské činnosti vznikají, pokud není původce odpadů na základě písemné smlouvy zapojen do systému organizovaném HMP aj.), udržovat čistotu kolem místa nájmu cca 2 m všemi směry.
- i) jakýkoli zásah v, nebo na předmětu nájmu je nutné předem písemně projednat s příslušnými orgány státní památkové péče, zejména umístění nebo odstranění označení provozovny, reklamního poutače, nátěry fasády, výkladců apod.

5. Nájemce je oprávněn :

- a) přenechat předmět nájmu, nebo jeho část do užívání jinému na dobu určitou, nebo neurčitou po předchozím písemném souhlasu pronajímatele; v případě, že bude nájemce žádat o souhlas k podnájmu, předloží pronajímateli v jednom výtisku podnájemní smlouvu k evidenci; úhrada za podnájem přitom nebude převyšovat nájemné
- b) provádět stavební úpravy a opravy předmětu nájmu přesahující rámec běžné údržby po předchozím písemném souhlasu pronajímatele

## VII.

### Ukončení nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká :
  - a) uplynutím sjednané doby nájmu,
  - b) výpovědi nájemní smlouvy ze strany pronajímatele či nájemce z důvodů uvedených v tomto článku,
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká uplynutím doby nájmu sjednané v čl.III.
3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně vypovědět tuto smlouvu z důvodů stanovených v § 9 odst. 2 a 3 zákona č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v aktuálním znění. Nad rámec zákonem stanovených důvodů je pronajímatel dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět tehdy, pokud nájemce poruší jakoukoliv povinnost stanovenou touto smlouvou.
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně vypovědět tuto smlouvu pokud nájemce nebude, předmět nájmu užívat v souladu s čl. II. této smlouvy.
5. V případě podání výpovědi dle odst. 3 a 4 tohoto článku skončí nájemní vztah uplynutím výpovědní doby v délce jednoho měsíce, jejíž běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

## VIII.

### Zvláštní ujednání

1. Práva a povinnosti smluvních stran, jakož i právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v aktuálním znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. S výjimkou věcí uvedených v této smlouvě se nájemce obrací v ostatním na správce objektu.
3. Písemnost se doručuje na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě, případně na adresu určenou nájemcem.
4. Nájemce je povinen při změně doručovací adresy uvedené ve smlouvě určit pronajímateli místo pro doručování korespondence.
5. Za doručení písemnosti nájemci se považuje též případ, kdy nájemce odmítne osobní předání, nebo doručení poštou, nebo není-li po oznámení o uložení na poště, písemnost vyzvednuta nájemcem do 10-ti dnů od takového uložení.
6. Nájemce prohlašuje, že mu správce odevzdal předmět nájmu ve stavu způsobitelném ke smluvenému užívání.
7. Nepředá – li nájemce při ukončení nájmu vyklizený předmět nájmu pronajímateli, je pronajímatel oprávněn překonat překážky bránící vstupu do předmětu nájmu a vstoupit zde za přítomnosti exekutora, který o tom napíše zápis. Předmět nájmu je poté pronajímatel oprávněn vyklidit na náklady a nebezpečí nájemce a věci na předmětu nájmu se

se nacházející uskladnit. O místě uskladnění zašle pronajímatel nájemci písemné oznámení s tím, že nájemce je povinen si uskladněné věci převzít nejpozději do 10 pracovních dnů od obdržení příslušného oznámení o uskladnění. Nepřevezme-li nájemce věci v uvedené lhůtě, je pronajímatel oprávněn uskladněné věci prodat. Výtěžek z prodeje bude po započtení pohledávek pronajímatele vůči nájemci poukázán nájemci bez zbytečného prodlení. Pro odstranění jakýchkoliv pochybností nájemce prohlašuje, že jakékoliv věci nacházející se ke dni skončení této nájemní smlouvy, jsou ve vlastnictví nájemce.

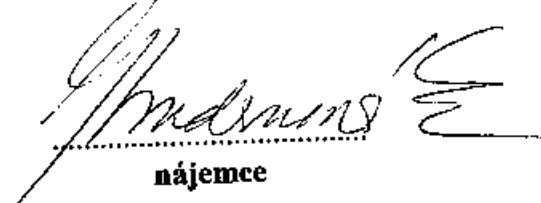
### IX.

#### Závěrečná ustanovení

1. Majetkové sankce sjednané v této smlouvě se nijak netýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci.
2. Změny a doplňky v této smlouvě, mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti 15-tým dnem po připojení doložky dle zákona č. 131/2000 Sb., ve znění zák. č. 145/2001 Sb. Nepřevezme-li nájemce předmět nájmu do 30-ti dnů od připojení doložky dle zákona č. 131/2000 Sb., ve znění zák. č. 145/2001 Sb. pozbývá tato smlouva platnosti.
4. Smlouva se vyhotovuje v osmi stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží sedm a nájemce jedno vyhotovení.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené hl.m. Prahou, která je veřejně přístupná. Smluvní strany 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 jakýchkoli dalších podmínek.

V Praze dne 19.5. 2010

  
.....  
pronajímatel  


19.5. 2010  
  
.....  
nájemce

#### DOLOŽKA

Potvrzujeme ve smyslu § 43 z.č. 131/2000 Sb.,  
že byly splněny podmínky pro platnost  
tohoto právního úkonu.

.....  
Ing. Pavel KLEGA

.....  
JUDr. František HOFFMAN

Pověření členové  
zastupitelstva hlavního města Prahy

20-05-2010

V Praze dne .....

**Příloha č. 1**

**Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci**

**Správce je zejména oprávněn a povinen:**

- předávat a přijímat předmět nájmu
- stanovovat výši záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, provádět jejich vyúčtování, vybírat a vymáhat příslušné částky včetně poplatků z prodlení a smluvních pokut, a to i soudně
- vymáhat, a to i soudně na nájemcích (příp. jejich právních nástupcích) splnění povinnosti odstranit škody na předmětu nájmu a ve společných prostorách domu, v nichž se předmět nájmu nachází, za něž nájemce odpovídá a plnění povinností provádět běžnou údržbu
- po předchozím upozornění vstupovat do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jejich užívání
- veškerá podání, žádosti a návrhy činí nájemce pronajímateli prostřednictvím správce
- zajišťovat a provádět opravy předmětu nájmu, které jsou povinností pronajímatele.

Pro styk s nájemcem je určeno pracoviště správce:

SOLID, a.s., Truhlářská 33,

tel. 221778330

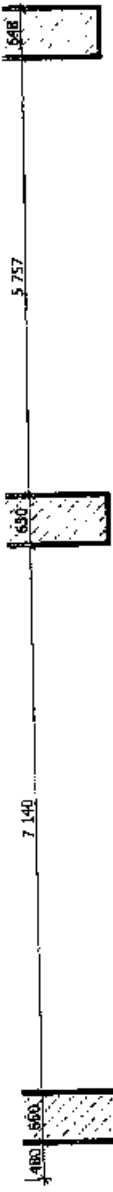
Legenda místností 5.NP

Legenda místností 5.NP						
OZN.	UČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA(m2)	Povrch zdí	Podlahová krytina	Výška	Obvod
4.01	Pedesta	11,09	27,84	Dlažba stávající	3 343	13,99
4.02	Chodba	23,71	85,20	Terazzo	3 343	33,37
4.03	Kancelář	28,75	66,74	Palubky	3 343	22,00
4.04	Kancelář	29,85	66,40	Vlasy 500/85/25	3 343	22,90
4.05	Kancelář	52,76	79,37	Vlasy 500/85/25	3 343	29,93
4.06	Kancelář	38,79	61,81	Vlasy 500/85/25	3 343	26,95
4.07	Kancelář	39,52	64,84	Vlasy 500/85/25	3 343	26,14
4.08	Kancelář	23,16	62,19	Vlasy 500/85/25	3 343	20,82
4.09	Kancelář	29,62	60,70	Vlasy 450/85/25	3 343	23,60
4.10	Kancelář	39,28	65,99	Vlasy 450/85/25	3 343	26,10
4.11	Kancelář	35,89	60,98	Vlasy 450/85/25	3 343	25,84
4.12	Kancelář	26,89	62,68	Vlasy 450/85/25	3 343	23,18
4.13	Kancelář	38,68	74,52	Vlasy 400/85/25	3 343	26,40
4.14	Kancelář	44,56	74,64	Vlasy 400/85/25	3 343	26,89
4.15	Kancelář	31,96	70,61	Vlasy 400/85/25	3 343	23,16
4.16	Kancelář	16,22	54,46	Vlasy 400/85/25	3 343	17,42
4.17	Zasedací místnost	19,62	65,20	Vlasy 400/85/25	3 343	18,57
4.18	Kancelář	21,79	59,71	Vlasy 400/85/25	3 343	19,19
4.19	Archiv	13,15	47,81	Vlasy 400/85/25	3 343	14,92
4.20	WC muži	9,21	57,47	Dlažba 200/200	3 343	21,00
4.21	Kuchyňka	9,44	41,91	Keram. dlažba 2...	3 343	13,80
4.22	Chodba	39,17	162,15	Teraco	3 343	54,37
4.23	Kancelář	20,41	50,27	Palubky	3 343	18,68
4.24	WC ženy	10,53	68,64	Dlažba	3 343	23,37
4.25	Kuchyňka	8,66	37,61	Dlažba 200/200	3 343	12,49
4.26	Chodba	4,85	34,09	Palubky	3 343	8,84
4.27a	WC muži	8,32	39,18	Terazzo	3 343	15,60
4.27b	WC muži	2,63	11,03	Terazzo	3 343	7,04
4.27c	WC muži	2,04	17,56	Dlažba 200/200	3 343	6,34
4.28	WC	3,52	24,81	Dlažba 200/200	3 343	7,89
4.29	Úklid	1,80	17,75	Terazzo	3 343	5,75
4.30	WC	2,58	24,53	Dlažba	3 343	7,99
4.31	WC	2,48	23,92	Dlažba	3 343	7,81
4.32	Úklid	1,63	16,73	Dlažba	3 343	5,43
		692,56 m2	1 839,34 m2			657,77 m

6

5

4



NAN/58/01/017825/2010  
Príloha č. 2

