

# SMLOUVA O NÁJMU

(dále jen "smlouva")

uzavřená dle § 2201 a následujících z.č. 89/2012 Sb. mezi stranami:

## 1. Mateřská škola LAUDOVA

**se speciálními třídami**

se sídlem Laudova 3/1030, 163 00 Praha 6 - Řepy

IČ : 70974161

DIČ : CZ70974161

zastoupena ředitelkou školy Mgr. Alenou Lucovou  
na straně jedné (dále jen "pronajímatel")

**a**

## 2. Pedagogicko-psychologická poradna STEP s.r.o.

se sídlem Floriánská 421, 272 01 Kladno

IČ : 033 454 67

DIČ : CZ033 454 67

jednající panem Markem Pekárkem, jednatelem  
na straně druhé (dále jen "nájemce")

### čl. 1.

#### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel za podmínek sjednaných v této smlouvě a podmínek daných dále příslušnými právními předpisy touto smlouvou přenechává nájemci k užívání prostor v Praze 6 – Řepích, ul. Brunnerova, č.p. 1011, který je dále v této smlouvě označován jen jako "nebytový prostor" nebo "NP" anebo "předmět nájmu" a je přesněji specifikován (plocha, místnosti) v Předávacím protokolu, který je přílohou této smlouvy (dále jen "nebytový prostor"), k tomuto účelu:

**kancelářské prostory pro pedagogicko-psychologické poradenství a vývoj diagnostických a vzdělávacích nástrojů pro děti**

2. Pronajímatel je oprávněn dát nebytový prostor do nájmu na základě zřizovací listiny, se kterou se nájemce seznámil.

### čl. 2

#### **Nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem nebytového prostoru**

1. Nájemce bude za užívání nebytového prostoru platit pronajímateli projednané a dohodnuté měsíční nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem či zálohy na ně ve výších uvedených v Předávacím protokolu.

2. **Nájemné a úhrady za služby** spojené s nájmem, případně zálohy na ně, **jsou splatné vždy předem a to do 15. dne v měsíci na účet pronajímatele, nebo v hotovosti** v sídle pronajímatele. Prováděná úhrada je zaplacená až úplným připsáním celé příslušné částky na účet pronajímatele.

3. Bude-li nájemce v prodlení se zaplacením svého peněžitého závazku, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení s placením.

4. Služby spojené s nájmem, které budou pronajímatelem dodávány nájemci, jsou uvedeny v Předávacím protokolu a budou nájemci dodávány v souladu s touto smlouvou a v souladu s právními předpisy upravujícími jejich dodávku a vyúčtování. Zálohy na úhradu služeb spojených s nájmem podléhají vyúčtování způsobem a v termínech stanovených právním předpisem upravujícím jejich dodávku.

5. Strany se dohodly, na tom, že pronajímatel je oprávněn jednostranně v průběhu účinnosti této smlouvy změnit nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem, jakož i zálohy na ně v závislosti na státem vyhlášené míře meziročního nárůstu inflace ve státě a v případě změn cen služeb spojených s nájmem, jež dle této smlouvy pronajímatel nájemci poskytuje a to bez ohledu na to, zda tyto služby sám dodává nebo je obstarává od jiného dodavatele. Změny ceny oznámí pronajímatel nájemci písemně bez zbytečného odkladu, změna je účinná ode dne doručení oznámení o zvýšení nájemného nebo úhrady za služby spojené s nájmem, případně zálohy na ně. Nájemce má právo znát důvod zvýšení. K tomu, aby nájemce byl povinen akceptovat novou výši nájemného nebo úhrady za služby spojené s nájmem, příp. zálohy na ně, není již třeba uzavírat dodatek k této smlouvě. Bude-li však pronajímatel žádat uzavření dodatku k této smlouvě, je nájemce povinen jej uzavřít do 7 dnů ode dne jeho doručení. V případě, že na území České republiky začne platit jiná měna než koruna česká, veškeré finanční platby se budou přepočítávat ve směnném kurzu stanoveném příslušným orgánem ke dni splatnosti.

### čl. 3

#### **Doba nájmu**

Pronajímatel nebytový prostor přenechává nájemci k užívání **na dobu určitou 1 rok od 1.7. 2022 do 30. 6. 2023**

### čl. 4

#### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel předává nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Nebytový prostor je tak dle prohlášení stran v okamžiku uzavření této smlouvy bez závad, které by dle hygienických a jiných předpisů tomuto užívání bránily. O stavu nebytového prostoru v okamžiku uzavření této smlouvy je sepsán Předávací protokol. Nájemce je oprávněn nebytové prostory užívat v rozsahu uvedeném v Předávacím protokolu.

2. Pronajímatel bude nájemci zabezpečovat jen dodávku služeb, jež jsou uvedeny v Předávacím protokolu.

### čl. 5

#### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn a povinen užívat nebytový prostor pouze v rozsahu dohodnutém v této smlouvě a to způsobem nesnižujícím jeho hodnotu nebo možnost užívání a tak, aby v nebytovém prostoru či v budově, v níž se nebytový prostor nachází, nevznikaly škody či poškození. Jakékoliv závady či poškození nebytového prostoru či budovy je nájemce povinen

svým nákladem neprodleně odstranit. Nájemce je oprávněn nebytový prostor užívat v době, kterou si sám stanoví.

**2.** Nájemce je povinen svým nákladem udržovat nebytový prostor alespoň ve stavu, v jakém mu byl pronajímatelem touto smlouvou předán, bez nároku na finanční vyrovnání případných úprav, které nájemce v nebytovém prostoru provedl. To platí i pro úpravy apod., které nájemce po skončení nájmu nebytového prostoru a jeho předání pronajímateli v nebytovém prostoru zanechá.

**3.** Nájemce je povinen hradit zcela ze svého náklady spojené s obvyklým udržováním nebytového prostoru, tj. především malby, nátěry, zařizovací předměty apod. Nájemce svým nákladem bez započtení na sjednané nájemné zajistí úklid nebytového prostoru a bude se podílet na udržování čistoty přístupových komunikací a bude se podílet i na zajišťování zimní a jiné údržby komunikací přilehlých k předmětu nájmu.

**4.** Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit mu provedení těchto oprav, jakož i jiných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce je povinen umožnit provedení prohlídek, údržby či opravy zařízení pronajímatele umístěného v nebytovém prostoru (např. rozvody vody, topení apod.)

**5.** Nájemce není oprávněn se v budově přihlásit k trvalému pobytu ani není oprávněn tak umožnit komukoliv jinému. Nájemce není oprávněn v budově zřídit bez souhlasu pronajímatele sídlo či provozovnu jakékoliv třetí osoby. Nájemce je povinen zajistit, aby ustanovení této smlouvy dodržovaly i ostatní osoby s ním nebytový prostor užívající.

**6.** Může-li nájemce užívat nebytový prostor omezeně jen proto, že pronajímatel neplní svoje povinnosti stanovené touto smlouvou, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného.

**7.** Nájemce je povinen nejpozději v den, kdy nájem nebytového prostoru skončí nebo zanikne, předat nebytový prostor minimálně ve stavu, v jakém jej touto smlouvou převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Na případné zhodnocení nebytového prostoru se nebere zřetel. V případě, že nájemce tuto svoji povinnost předat nesplní, zaplatí projednanou a dohodnutou smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i jen započatý den prodlení s předáním nebytového prostoru. Nepředá-li nájemce nebytový prostor nejpozději v den skončení nájmu, je pronajímatel dle dohody stran oprávněn na náklady nájemce nebytový prostor vyklidit. K tomuto dává nájemce svůj výslovný souhlas. Stejně tak je pronajímatel dle výslovné dohody stran oprávněn na náklady nájemce po skončení nájmu uvést nebytový prostor do stavu, v jakém mu byl touto smlouvou předán. Věci nájemce budou uloženy u pronajímatele jeden měsíc a nájemce je povinen zaplatit skladné v obvyklých výších. Po skončení této lhůty je pronajímatel oprávněn věci nájemce odstranit z budovy. Nájemce podpisem této smlouvy zplnomocňuje pronajímatele k tomu, aby po skončení nájmu dle této smlouvy vypověděl či jakkoliv jinak zrušil všechny smlouvy, které nájemce uzavře ve vztahu k užívání nebytového prostoru a k tomu, aby zrušil případné sídlo nájemce v budově apod.. Tato smlouva tedy slouží jako plná moc udělená nájemcem pronajímateli ke shora uvedeným úkonům pronajímatele za nájemce.

**8.** Nájemce je povinen užívat nebytový prostor pouze k účelu, ke kterému byl touto smlouvou dán do užívání. Nájemce není oprávněn nebytový prostor převést bez předchozího písemného výslovného souhlasu pronajímatele na jiného a to ani formou převodu nájmu, podnájmu, prodeje podniku či jeho části, ani formou převodu provozní jednotky ani žádným jiným způsobem umožnit užívání nebytového prostoru či jeho části a to ani dočasně. Nájemce také není oprávněn v nebytovém prostoru nebo jeho části podnikat s třetí osobou, byť

společníkem či účastníkem sdružení a to ani v rámci právnické osoby, jímž bude společníkem, akcionářem nebo členem.

**9.** Nájemce je povinen neprodleně písemně informovat o změně všech skutečností uvedených v této smlouvě (zejména změnu sídla, adresy apod.).

**10.** Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do nebytových prostor najatých touto smlouvou ke kontrole.

**11.** Jakékoliv stavební či jiné úpravy nebytového prostoru nebo jeho částí je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném a výslovném souhlasu pronajímatele a to vždy svým nákladem bez nároku na jakékoliv finanční vypořádání ze strany pronajímatele.

**12.** Dodávku těch služeb či médií, které nejsou nájemci dle této smlouvy dodávány pronajímatelem, si na svůj náklad zajišťuje nájemce, to platí i pro úklid nebytového prostoru a odvoz svého komunálního odpadu.

**13.** Nájemce je povinen v nebytovém prostoru dodržovat všechny bezpečnostní, požární a jiné právní předpisy. Nájemce nesmí v nebytovém prostoru skladovat zdraví, majetku či životu nebezpečné látky (např. toxické apod.) ani žádný jiný materiál (vyřazený nábytek apod.) V případě, že nájemce bude nebytový prostor užívat spolu s jinými osobami, odpovídá v době jejich pobytu v nebytovém prostoru za jejich bezpečnost, zdraví a věci osobní potřeby. Nájemce v rámci svých možností zajistí, aby osoby docházející do nebytového prostoru dodržovaly ustanovení této smlouvy, zejména aby se nepohybovaly po areálu pronajímatele. Dojde-li v nebytovém prostoru k havarijnímu stavu znemožňujícímu jeho užívání dle této smlouvy, je nájemce oprávněn učinit nezbytná opatření k zamezení škod a nutné opravy vedoucí k odstranění havárie a současně neprodleně vhodným způsobem vyrozumí o vzniklé situaci pronajímatele, přičemž je dále povinen respektovat jeho pokyny.

**14.** Nájemce je povinen si při užívání nebytového prostoru počínat tak, aby nebyly narušovány dobré mravy ve vztahu k ostatním nájemcům nebytových prostor, zejména si bude při užívání počínat tak, aby své okolí neobtěžoval hlukem nebo emisemi nad rámec hygienických předpisů. Nájemce je oprávněn si v nebytovém prostoru instalovat technická zařízení potřebná k účelu, ke kterému si nebytový prostor najal, avšak nesmí při tom dojít k žádnému stavebnímu zásahu do nebytového prostoru či budovy. Nájemce si sjedná pojištění majetku, zaměstnanců a ostatních osob a svojí činností dle svého uvážení zajistí nájemce, neboť pronajímatel toto sjednáno nemá. Nájemce je však povinen sjednat pojištění nebytového prostoru pro případy živelných pohrom a zcizení majetku nájemce.

**15.** Nájemce si svým nákladem bez započtení na sjednané nájemné v nebytovém prostoru nechá osadit vlastní elektroměr a podružné měřiče vody na stoupacích vedeních. Odvoz odpadů si zajistí samostatnou smlouvou. Pronajímatel nájemci umožní užívání telefonní linky s tím, že nájemce hradí provoz, údržbu a telefonní poplatky.

## **čl. 6**

### **Zánik a skončení nájmu**

**I.** Nájem zaniká:

- zánikem předmětu nájmu

- zánikem právnické osoby bez právního nástupce

2. Obě strany mohou tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu vypovědět pouze v případě, že druhá strana poruší některé ustanovení této smlouvy.

3. Výpověď musí být ve všech případech provedena písemně. Výpovědní lhůta je tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. V případě, že pronajímatel dá nájemci výpověď pro prodlení s placením nájemného, je však výpovědní doba 14 dnů.

4. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že nájemce bude více jak jeden měsíc v prodlení s kteroukoliv platbou dle této smlouvy. Odstoupení je účinné dnem doručení oznámení o odstoupení nájemci.

## čl. 7

V případě, že nájemce poruší kteroukoliv svoji povinnost uvedenou v této smlouvě, zaplatí pronajímateli tímto projednanou a dohodnutou smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý případ. U všech smluvních pokut sjednaných v této smlouvě platí, že oprávněný k přijetí smluvní pokuty je oprávněn kromě zaplacení smluvní pokuty domáhat se i náhrady škody způsobené porušením smluvní povinnosti, a to i náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezbujuje povinnosti splnit smluvní povinnost nebo odstranit závadný stav. Smluvní pokutu je povinen zaplatit bez ohledu na zavinění. Jednotlivé smluvní pokuty existují vedle sebe, lze je ukládat i opětovně. Odstoupení od smlouvy se nedotýká nároku na zaplacení smluvní pokuty. Uplatnění nebo zaplacení smluvní pokuty se také nedotýká nároku na uplatnění kteréhokoliv dalšího sankčního opatření dle této smlouvy či právního předpisu.

## čl. 8

Účastníci prohlašují, že jejich závazkový vztah založený touto smlouvou se řídí pouze ustanoveními této smlouvy a dohodou tak vylučují aplikaci těch ustanovení právních předpisů nemajících kogentní povahu, která odporují ustanovením sjednaným v této smlouvě. Vztahy, jež nejsou výslovně upraveny v této smlouvě, se pak řídí ustanoveními příslušných právních předpisů. Vztahy, které nejsou upraveny v právních předpisech a ani touto smlouvou se pak řídí ustanoveními právních předpisů, která jsou jim jejich povahou nejbližší. Změny této smlouvy jsou možné pouze formou písemných dodatků této smlouvy uzavřených oběma účastníky s výjimkami uvedenými shora. Veškeré přílohy této smlouvy jsou její nedílnou součástí. Všechny platby, jejichž potřeba vznikne na základě této smlouvy, jsou splatné do 14ti dnů ode dne doručení jejich vyúčtování (např. faktury), není-li v této smlouvě dohodnuto jinak. Veškeré písemnosti vztahující se k této smlouvě budou dle dohody stran odesílány na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, dokud některá ze stran druhé straně písemně neoznámí adresu pro doručování jinou. Vráti-li se písemnost odesílateli z jakéhokoliv důvodu zpět nebo bude doručovatelem pošty oznámeno nepřevzetí zásilky, má se dle dohody stan za to, že písemnost byla doručena třetího dne po jejím odeslání. Písemnosti lze doručovat i osobně. Za doručení se považuje i odepření přijetí písemnosti. Tato smlouva dnem její účinnosti zcela ruší a zcela nahrazuje dnem počátku nájmu dle této smlouvy jakékoliv ujednání stran vztahující se k užívání nebytového prostoru a to i učiněná jejich právními předchůdci. Účastníci dále prohlašují, že tato smlouva je uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, že ji uzavírají bez nátlaku, při plném vědomí, po zralé úvaze, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a že zcela porozuměli obsahu této smlouvy, na důkaz

čehož připojují své podpisy pod její text, aniž by trvali na jejich ověření před příslušným orgánem.

V Praze dne:



**pronajímatel**



**nájemce**

# PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

## **1. Mateřská škola LAUDOVA**

**se speciálními třídami**

se sídlem Laudova 3/1030, 163 00 Praha 6 - Řepy

IČ : 70974161

DIČ : CZ70974161

zastoupena ředitelkou školy Mgr. Alenou Lucovou  
*na straně jedné (dále jen "pronajímatel")*

**a**

## **2. Pedagogicko-psychologická poradna STEP s.r.o.**

se sídlem Floriánská 421, 272 01 Kladno

IČ : 033 454 67

DIČ : CZ033 454 67

jednající panem Markem Pekárkem, jednatelem  
*na straně druhé (dále jen "nájemce")*

## **I.**

### **Specifikace nebytového prostoru a rozsah jeho užívání**

Pronajímatel nájemci přenechává k užívání tento nebytový prostor :

Praha 6 – Řepy, ul Brunnerova, č.p. 1011

Umístění : část pavilonu vlevo

Celková podlahová plocha : 90,56 m<sup>2</sup>

Rozsahu užívání nebytového prostoru : kancelářské prostory

## **II.**

### **Nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem**

**1. Roční nájemné : 72.444,- Kč**

**2. Služby (měsíční platby či měsíční zálohy) :**

2.1. Záloha na dodávku tepelné energie:.....2.000,- Kč

2.2. Záloha na dodávku vodného a stočného:.....100,- Kč

2.3. Záloha na dodávku elektrické energie :.....	455,- Kč
2.3. Záloha na dodávku elektrické energie do společných prostor budovy : .....	Kč
2.4. Záloha na úklid společných prostor :.....	Kč
2.5. Záloha na odvoz odpadu :.....	108,- Kč
2.6. Záloha za srážkovou vodu :.....	Kč
2.7. Záloha na ostrahu objektu :.....	Kč
2.8. Ostatní platby či zálohy :.....	Kč

Celkem měsíční platby a zálohy:.....	2.663- Kč
Měsíční nájemné:.....	6.037,- Kč
<b>Celkem:.....</b>	<b>8.700,- Kč</b>

Platnost ode dne : 1. 7. 2022

### III.

#### Stav nebytového prostoru

Nebytový prostor se v okamžiku uzavření Smlouvy o nájmu nebytových prostor nachází v tomto stavu :

V Praze dne



**pronajímatel**



**nájemce**