

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

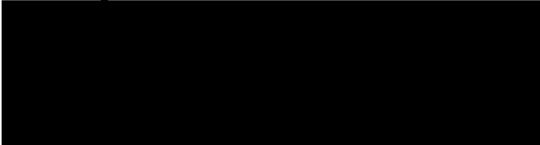
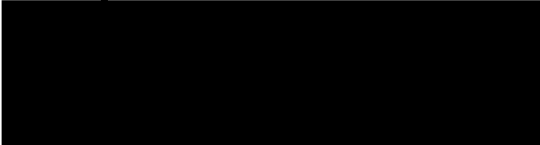
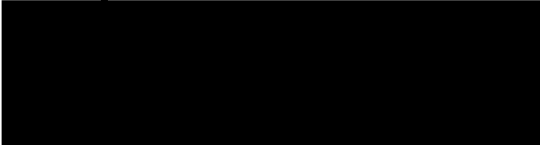
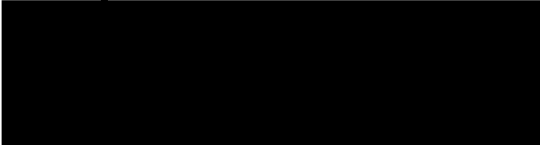
## o nájmu objektu a pozemků

### č. NS 0844-04/OP

(uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

#### Smluvní strany

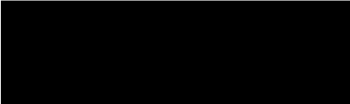
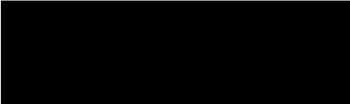
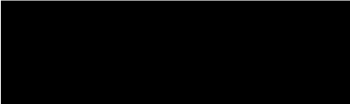
##### Městská část Praha 11

se sídlem: Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4  
zastoupená: Mgr. Jakubem Lepšem, M.A., zástupcem starosty  
IČ: 00231126  
DIČ: CZ00231126  
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., Budějovická 1912, Praha 4  
číslo účtu:   
telefon:   
fax:   
e-mail: 

dále jen „pronajímatel“  
na straně jedné

a

##### Jihoměstská majetková a.s.

se sídlem: Ocelíkova 672/1, 149 00 Praha 4  
zapsaná: v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 12900  
zastoupená: Ing. Vladimírem Červíčkem, prokuristou  
IČ: 28199081  
DIČ: CZ28199081  
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.  
číslo účtu:   
telefon:   
e-mail: 

dále jen „nájemce“  
na straně druhé

**uzavřely tuto nájemní smlouvu:**

#### Čl. I

#### PŘEDMĚT SMLOUVY A OBECNÁ UJEDNÁNÍ

1. Nájem objektu čp. 844, ulice Schulhoffova, Praha 4 a pozemků parc. č. 1208/2, 1208/27, 1208/28, 1208/29, vše v k.ú. Háje.
2. Objekt čp. 844 stojí na pozemcích parc. č. 1207/1, 1207/2, 1207/3 a 1207/4, vedených Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu v katastru nemovitostí na LV 778 v k.ú. Háje a LV 5878 v k.ú. Háje.

3. Objekt a pozemky parc. č. 1207/1, 1207/3, 1207/4, 1208/2, 1208/27, 1208/28 a 1208/29 jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené do správy městské části Praha 11, která s tímto majetkem hospodaří a vykonává práva a povinnosti vlastníka.
4. Správcem objektu je obchodní společnost Jihoměstská majetková a.s., IČ 28199081, se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vložka 12900, která na základě mandátní smlouvy (podle § 566 – § 567 obchodního zákoníku) pro vlastníka na jeho účet a dle jeho pokynů zařizuje za odměnu uskutečnění úkonů souvisejících s nájmem nebytových prostor, objektů a pozemků a zejména výkon jejich správy. Konkrétní vzájemná působnost (kompetence) mezi vlastníkem (pronajímatelem) a správcem k jednotlivým úkonům a správě je uvedena v ustanoveních této smlouvy.

**Kontakt:**

provozovna – Jihoměstská majetková a.s., Tererova 1356/6a, 149 00 Praha 4,  
ve věcech technických – tel. [REDACTED]  
předpis nájmu – tel. [REDACTED]  
náměstek ředitele – tel. [REDACTED]

## Čl. II PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci do užívání:
  - objekt čp. 844, ulice Schulhoffova, Praha 4, na pozemcích parc. č. 1207/1, 1207/2, 1207/3 a 1207/4, ve kterém se nachází nebytové prostory a byt o celkové výměře 8042,02 m<sup>2</sup>, a to včetně pozemků parc. č. 1207/1, 1207/3 a 1207/4,
  - pozemky parc. č. 1208/2, 1208/27, 1208/28, 1208/29, o celkové výměře 5111 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Háje.Specifikace nebytových prostor a bytu v objektu spolu se situačním plánkem předmětu nájmu je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu, který si prohlédl. Mezi smluvními stranami bylo dohodnuto, že předmět nájmu pronajímatel přenechává nájemci tak, jak stojí a leží.

## Čl. III ÚČEL NÁJMU

1. Předmětné části nemovitosti, specifikované v Čl. II, odst. 1. této smlouvy, se přenechávají do užívání nájemci k účelu:

**provozování aktivit vymezených stanovami společnosti Jihoměstská majetková a.s.**
2. Nájemce se výslovně zavazuje užívat předmět nájmu výhradně v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím a jen ke smluvenému účelu, který je specifikován v bodě 1. tohoto článku. Při porušení této povinnosti může být dána pronajímatelem výpověď z nájmu.
3. Nájemce byl pronajímatelem seznámen s tím, že předmět nájmu specifikovaný v Čl. II, odst. 1. této smlouvy, byl zkolaudován k účelu užívání jako ZDŠ na základě kolaudačního rozhodnutí č. 33/81-Pg/Ze ze dne 25.02.1981 a část prostor jako mateřská škola na základě kolaudačního rozhodnutí č. OV/13/044649/Jm ze dne 07.08.2013.

#### Čl. IV DOBA NÁJMU

1. Nájem nebytových prostor, uvedených v Čl. II, odst. 1. této smlouvy je sjednán na dobu **neurčitou**.
2. Nájem započne dne **01.08.2016**.

#### Čl. V NÁJEMNÉ

1. Nájemce a pronajímatel se dohodli na následující výši nájemného:
  - a) Základní nájemné bez DPH je pro tuto smlouvu **204,- Kč/m<sup>2</sup>/rok** (slovy dvě stě čtyři korun českých ročně za jeden metr čtvereční) za objekt včetně pozemků parc. č. 1207/1, 1207/3 a 1207/4, kde se nachází nebytové prostory a byt o celkové výměře 8042,02 m<sup>2</sup>.
  - b) Základní nájemné bez DPH je pro tuto smlouvu **2,70 Kč/m<sup>2</sup>/rok** (slovy dvě koruny a sedmdesát haléřů ročně za jeden metr čtvereční) za ostatní pozemky o celkové výměře 5111 m<sup>2</sup>.
  - c) V souladu s ustanovením § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, bude k nájemnému připočtena daň s přidané hodnoty v platné sazbě ke dni povinnosti přiznat daň.
  - d) Celkové roční nájemné činí:
    - a) za objekt 1.640.572,08 Kč bez DPH  
(slovy jeden milion šest set čtyřicet tisíc pět set sedmdesát dvě koruny české a osm haléřů).
    - b) za pozemky 13.799,70 Kč bez DPH  
(slovy třináct tisíc sedm set devadesát devět korun českých a sedmdesát haléřů).

Celkové roční nájemné za předmět nájmu je **1.654.371,78 Kč bez DPH**  
(slovy jeden milion šest set padesát čtyř tisíc sedmdesát jedna koruna česká a sedmdesát osm haléřů), tj. **2.001.789,85 Kč včetně DPH** (slovy dva miliony jedentřicet set osmdesát devět korun českých a osmdesát pět haléřů)
  - e) Nájemné ve výši uvedené v tomto článku uhradí nájemce v pravidelných stejných měsíčních splátkách (měsíční nájemné) ve výši jedné dvanáctiny celkového ročního nájemného, zaokrouhlené na celé koruny nahoru, tj. **166.816,- Kč včetně DPH** (slovy jedno sto šedesát šest tisíc osm set šestnáct korun českých).
2. Od 1. dubna každého následujícího kalendářního roku po dni účinnosti této smlouvy bude výše nájemného upravována (valorizována) tak, že vypočtené roční nájemné bude vynásobeno koeficientem, který je součtem jedna plus údaj o výši míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v procentech za předcházející kalendářní rok v České republice podle sdělení Českého statistického úřadu, podělený jedním stem. V případě, že pronajímatel neuplatní úpravu (valorizaci) nájemného v příslušném období, vyhrazuje si právo při následné provedené úpravě nájmu uplatnit valorizaci ve výši součtu údajů o výši inflace v procentech za předcházející kalendářní roky podle sdělení Českého statistického úřadu, ve kterých valorizace nebyla uplatněna.

Takto upravené (valorizované) roční nájemné bude platné a nájemce se zavazuje je platit od 1. dubna kalendářního roku do 31. března kalendářního roku následujícího a současně se stává ročním nájemným, které bude upraveno (valorizováno) obdobným způsobem pro další nájemní období.

Správce nájemci jen písemně oznámí výši ročního nájemného na příslušné nájemní období.

**ČL. VI**  
**SLUŽBY, JEJICHŽ POSKYTOVÁNÍ JE SPOJENO S NÁJMEM,**  
**A ZPŮSOB JEJICH ÚHRADY**

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce:
  - a) uzavře smlouvy zejména s dodavateli následujících energií a služeb svým jménem a na svůj náklad a tyto služby bude nájemce hradit přímo dodavatelům:
    - elektrická energie,
    - teplo,
    - odvoz a likvidace komunálního a separovaného odpadu.
  - b) předá správci objektu kopie příslušných smluv do deseti dnů od jejich uzavření,
  - c) uhradí do doby uzavření smluv s dodavateli energií a služeb veškeré energie a služby pronajímateli za období ode dne předání a převzetí předmětu nájmu do doby uzavření nových smluv s dodavateli energií a služeb, a to na základě předložených faktur se čtrnáctidenní splatností.
2. Pronajímatel pověřil správcem objektu k účinné spolupráci s nájemcem ve věci převodu smluv s dodavateli energií a služeb.
3. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli za služby včetně DPH, jejichž poskytování je spojené s nájmem, uvedené ve výpočtovém listě k nájemní smlouvě, který se připojí k nájemní smlouvě jako příloha.
4. Úhrada za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, je stanovena zálohově za kalendářní měsíc a nájemce se ji zavazuje zaplatit pronajímateli v termínu splatnosti nájemného.
5. Výše záloh za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, bude pronajímatelem nebo správcem objektu zpracována podle příslušných platných předpisů a jednostranným úkonem oznámena nájemci.

**ČL. VII**  
**PLATEBNÍ PODMÍNKY A UJEDNÁNÍ PRO ÚČELY DPH**

1. Měsíční nájemné a platby za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, bude nájemce hradit vždy do patnáctého dne příslušného kalendářního měsíce, za který je placeno, na účet pronajímatele:

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., Budějovická 1912, Praha 4  
číslo účtu: XXXXXXXXXX  
variabilní symbol: XXXXXXXXXX
2. Povinnost nájemce hradit nájemné započne dnem předání jednotlivých částí předmětu nájmu k plnohodnotnému užívání nájemci; nájemné bude hrazeno v alikvótní výši dle rozsahu předaných částí předmětu nájmu.
3. Dnem splnění této povinnosti úhrady nájemného a platby za služby je vždy den připsání stanovené částky na účet pronajímatele.
4. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP) je v případě prvního nájemného den počátku nájmu dle čl. IV, u dalších plateb pak vždy první den příslušného kalendářního měsíce.
5. V případě změny sazby DPH nebo způsobu uplatňování DPH, pokud má vliv na výši plateb nájemce, se nová výše úhrad stanoví písemným oznámením pronajímatele nájemci.

## Čl. VIII SKONČENÍ NÁJMU

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez uvedení výpovědního důvodu.
2. Výpovědní doba je dohodnuta tři měsíce, počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Adresa pro doručování pošty je dle dohody smluvních stran:

**MČ Praha 11, OMP – nebytové prostory, Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4**  
**Jihoměstská majetková a. s., Ocelíkova 672/1, 149 00 Praha 4**

## Čl. IX ZÁNİK NÁJMU

1. Nájem zaniká:
  - a) zánikem předmětu nájmu,
  - c) zánikem právnické osoby bez právního nástupce, byla-li tato osoba nájemcem.

## Čl. X POJIŠTĚNÍ

1. Nájemce se zavazuje do jednoho měsíce ode dne podpisu této smlouvy uzavřít pojistnou smlouvu, **platnou po celou dobu ode dne předání předmětu nájmu nájemci**, v rozsahu pojištění uvedeném v odst. 2. tohoto článku.
2. Nájemce je povinen uzavřít **pojištění odpovědnosti** pojištěného za škodu vzniklou jiné osobě z provozní činnosti podnikání s pojistným plněním v minimální výši **5.000.000,-Kč** (slovy pět milionů korun českých), která by mohla vzniknout na předmětu nájmu a objektu, v němž je předmět nájmu situován, i na majetku, životě nebo zdraví jiných.
3. Nájemce doručí kopie smluv o uzavřeném pojištění správci objektu do deseti dnů ode dne uzavření pojištění.
4. Nájemce je povinen, na základě výzvy pronajímatele nebo správce objektu, nejpozději do 30 dnů po obdržení výzvy, předložit doklad o platnosti uzavřené pojistné smlouvy kdykoliv v době trvání nájemního vztahu.

## Čl. XI ÚDRŽBA

1. Nájemce se zavazuje hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu. Pod obvyklým udržováním se rozumí:
  - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
  - c) 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,
  - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro předmět nájmu,

- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody.
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů 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 termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí výše uvedených zařízení.

Za drobné opravy se považují další opravy předmětu nájmu a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavci 1 písm. a) až g) tohoto článku, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

2. Nájemce se zavazuje odstranit závady a poškození, které v předmětu nájmu i v příslušenství způsobil. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce na závady a poškození tyto odstranit a požadovat od nájemce náhradu, kterou se nájemce zavazuje uhradit do 15 dnů od doručení výzvy k její úhradě.
3. Nájemce se zavazuje, že nebude provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
4. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu a jiné podstatné změny předmětu nájmu po projednání s nájemcem.  
Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit správci objektu potřebu oprav, které má zajistit pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

## **Čl. XII PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU**

1. Pronajímatel zastoupený správcem fyzicky předá nájemci předmět nájmu dne, kdy předmět nájmu bude způsobilý k řádnému užívání, a o tomto aktu pořídí zápis ve formě protokolu a předání a převzetí.
2. Protokol o předání a převzetí ve smyslu bodu 1. tohoto článku bude připraven správcem a budou v něm zejména uvedeny tyto údaje:
  - a) popis stavu předmětu nájmu, zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků
  - b) výměra ploch předmětu nájmu, která bude podkladem pro výpočet nájemného a základní sazby nájemného,
  - c) účel nájmu, ke kterému byl předmět nájmu kolaudován,
  - d) stavy měřidel energií,
  - e) další potřebné údaje.
3. V den skončení nájmu odevzdá nájemce předmět nájmu pronajímateli ve stavu nejméně takovém, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení; o předání a převzetí se vyhotoví protokol.

4. Protokol o předání a převzetí ve smyslu odst. 3. tohoto článku bude připraven nájemcem ve formě obdobného protokolu jako při předávání nebytového prostoru nájemci a budou v něm uvedeny údaje podle odst. 2. a) až e) tohoto článku.

V případě ukončení nájmu a předání předmětu nájmu před úplným odepsáním provedeného technického zhodnocení, předá nájemce správci doklady o provedeném technickém zhodnocení, včetně účetních dokladů o provedených odpisech.

Do protokolu správce objektu zapíše a podpisem potvrdí, zda nájemce má nebo nemá vůči pronajímateli neuhrazené závazky a v jaké výši.

Nájemce do protokolu potvrdí, že se zavazuje uhradit případný nedoplatek z vyúčtování služeb, jejichž poskytování bylo spojené s nájmem a uvede adresu pro doručení vyúčtování. Správnost údajů rovněž potvrdí svým podpisem.

5. Pokud předmět nájmu nájemce v den skončení nájmu odevzdá pronajímateli ve stavu, který bude v rozporu se stavem, jehož náležitosti jsou uvedeny v čl. XII, odst. 4., je nájemce povinen a zavazuje se zaplatit pronajímateli nejen výdaje vynaložené na uvedení do tohoto stavu, ale i škodu, která vznikla nemožností předmět nájmu pronajímat jiným.
6. Smluvní strany se dohodly, že neodevzdá-li nájemce v den skončení nájmu předmět nájmu, může pronajímatel odstranit svémocně zařízení a překážky bránící mu přístupu do předmětu nájmu, předmět nájmu vyklidit a vyklizené věci uložit ve skladu, vše na náklad nájemce.

### **Čl. XIII ZÁVAZKY NÁJEMCE**

Nájemce se zavazuje:

1. provádět jakékoliv stavební úpravy v předmětu nájmu pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele a platných souhlasů dotčených orgánů v souladu se stavebním zákonem a ostatními platnými předpisy,
2. nezměnit sjednaný předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
3. předmět nájmu, uvedený v článku II, odst. 1. této smlouvy, nepřenechat do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, neučinit právo nájmu předmětem vkladu do smlouvy o tichém společenství nebo do smlouvy o sdružení, a to jak fyzických, tak i právnických osob a podnikatelů,
4. dodržovat právní předpisy a pravomocná rozhodnutí vydaná v rámci správního řízení,
5. zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv – zejména nesmí obtěžovat jiné hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, vibracemi, světlem a stíněním,
6. odpovídat za škodu způsobenou jinému svou činností, za dodržování bezpečnostních, hygienických a ekologických opatření a protipožárních předpisů v pronajatých prostorách i v objektu, v němž se tyto nebytové prostory nalézají,
7. k úhradě škody, která pronajímateli vznikne, pokud v den skončení nebo zániku nájmu nepředá předmět nájmu pronajímateli,
8. strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních předpisů nebo oprávnění vykonávají preventivní a kontrolní činnost,
9. umožnit vstup do předmětu nájmu pronajímateli nebo správci objektu po předchozím telefonickém upozornění za účelem kontroly objektivních skutečností a způsobu a rozsahu smlouveného a obvyklého užívání předmětu nájmu; pokud nájemce odmítne, bude toto odmítnutí považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou; nájemci bude

zasláno písemné upozornění, a odmítne-li opět vstup pronajímateli nebo správci objektu do nebytových prostor, bude podána výpověď z nájmu,

10. zajistit na své náklady a svým jménem, pokud tato služba není uvedena ve výpočtovém listě, který je přílohou této smlouvy:
  - a) likvidaci, třídění a odvoz odpadu vzniklého jeho činnostmi podle zvláštního zákona (zákon o odpadech),
  - b) úklid příslušenství předmětu nájmu, zejména jím užívaných společných prostor objektu způsobem a v termínech v tomto objektu obvyklých,
  - c) provádět úklid předmětu nájmu a údržbu zeleně způsobem a v termínech obvyklých,
11. v případě provedení jakýchkoli stavebních úprav předmětu nájmu nebo změny účelu užívání stavby předat protokolárně správci objektu výkresovou dokumentaci skutečného provedení stavby a všech jejích částí včetně technické zprávy, revizní zprávy a příslušného vyjádření stavebního úřadu,
12. neskladovat žádné předměty ani zboží ve společně užívaných prostorech objektu, společné prostory zůstanou trvale volné,
13. označit nebytový prostor svým jménem nebo v souladu s ustanovením § 17 zákona 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění; označení provozovny umístí nájemce na místě k tomu určeném v objektu, kde se předmět nájmu nachází; určené místo na žádost nájemce písemně stanoví správce objektu; označení provozovny na skleněných plochách předmětu nájmu (dveří, oken, portálů apod.) provedené odstranitelným způsobem může nájemce provést bez souhlasu správce objektu.

#### Čl. XIV SANKCE A SMLUVNÍ POKUTY

Smluvní strany se dohodly, že:

1. v případě porušení ustanovení Čl. V „Nájemné“ a Čl. VII „Platební podmínky a ujednání pro účely DPH“ se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení podle platných právních předpisů,
2. při porušení ustanovení uvedeného v Čl. X „Pojištění“, odst. 1., 2., 3. a 4., zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši **10.000,- Kč** (slovy deset tisíc korun českých) za každý případ porušení každého z těchto uvedených ustanovení,
3. v případě, že nájemce nesplní své závazky uvedené v Čl. XI „Údržba“ ani do pěti pracovních dnů po písemném upozornění pronajímatele nebo správce objektu, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy jedentisíc korun českých) za každý započatý den až do doby splnění těchto závazků,
4. v případě, kdy nájemce v souladu s ustanovením Čl. XII, „Předání a převzetí předmětu nájmu“, odst. 4. této smlouvy v den ukončení nájmu nepředá pronajaté prostory, zaplatí smluvní pokutu pronajímateli ve výši **1.000,- Kč** (slovy jedentisíc korun českých) za každý započatý den prodlení až do dne řádného předání,
5. v případě, že nájemce v souladu s ustanovením Čl. XIII „Závazky nájemce“, odst. 2. této smlouvy nedoloží ve smluveném termínu podání návrhu na změnu sídla, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **100,- Kč** (slovy jednosto korun českých) za každý započatý den prodlení,
6. zaplacením smluvní pokuty podle výše uvedených ustanovení není dotčeno právo na náhradu škody nebo dát výpověď z nájmu.



## **Čl. XV OSTATNÍ UJEDNÁNÍ**

1. V případě, že nájemce neuzavře pojištění dle Čl. X, odst. 1. a 2., považuje se užívání předmětu nájmu v rozporu s nájemní smlouvou a může být z tohoto důvodu dána nájemci výpověď z nájmu.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy příjemce nepřevzme od doručovatele výpověď nebo jiné písemnosti vztahující se k této smlouvě, je za den doručení považován pátý den po uložení zásilky na poště. Tímto ujednáním není dotčeno doručování do Datové schránky za podmínek stanovených zvláštním zákonem.
3. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou jinému svou činností.
4. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních opatření, zejména protipožárních předpisů v souladu s § 2 a § 5 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění. Nájemce je povinen předávat doklady o provedených revizích a zprávy o odstranění revizních závad ve stanovených termínech správci do 15 dnů od jejich vystavení. Nesplnění této povinnosti považují smluvní strany za výpovědní důvod.
5. Pronajímatel zajistí na svůj náklad v předmětu nájmu, pokud nejsou již instalovány a je to technicky možné, instalaci podružných měřidel pro odečet odběru tepla, SV a TUV pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
6. Nájemce se zavazuje v případě instalace poměrových měřidel pro odběr SV, TUV a tepla pronajímatelem, hradit poplatek za užívání měřicí a regulační techniky, jehož výše je uvedena ve výpočtovém listě.
7. V případě, že nájemce provede technické zhodnocení předmětu nájmu nebo jeho části (za podmínky předchozího písemného souhlasu pronajímatele), nebude požadovat vrácení vynaložených nákladů nebo náhradu za zhodnocení předmětu nájmu na pronajímateli ani při skončení nájmu. Tyto náklady však může odpisovat podle zákona č. 586/1992, o daních z příjmu, v platném znění, pokud toto odpisování dá písemně na vědomí pronajímateli.
8. Pokud v den skončení nebo zániku nájmu, nepředá předmět nájmu nájemce pronajímateli nebo správci objektu, souhlasí nájemce s tím, že pronajímatel do nebytových prostor, tvořících předmět nájmu, uvedených v článku II, odst. 1. této smlouvy, může vstoupit i po překonání překážek (uzamčené vstupy) a nebytový prostor vyklidit. Věci v nebytovém prostoru se nacházející může na náklady a nebezpečí nájemce uložit v komerčním skladu.
9. V případě změny správce objektu, se pronajímatel zavazuje tuto skutečnost písemně oznámit nájemci a toto oznámení se připojí k nájemní smlouvě jako její příloha.
10. Nájemce bere podpisem této smlouvy na vědomí, že v objektu, ve kterém se nachází předmět nájmu, jsou nebo budou umístěny kamery bezpečnostního kamerového systému MČ Praha 11 a dává tímto, podle ustanovení § 5 odst. 4 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a změně některých zákonů, v platném znění, společnosti Jihoměstská majetková a.s., která na základě smlouvy s městskou částí Praha 11 zpracovává osobní údaje subjektů vstupujících do nájemních nebo podnájemních vztahů k městské části Praha 11, souhlas ke zpracování osobních údajů v podobě obrazového záznamu po dobu trvání nájemního vztahu.

## **Čl. XVI ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Jako příloha této smlouvy bude připojen protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, výpočtový list k nájemní smlouvě, oznámení o úpravě (valorizaci) výše nájemného a oznámení o změně výše úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.

2. Tato smlouva je veřejně přístupnou informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, a její ustanovení smluvní strany nepovažují za součást obchodního tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., které nelze v souladu s § 9 zákona č. 106/1999 Sb., žadateli o informaci poskytnout.
3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva jako celek bude zveřejněna v Registru smluv vedeném dle zákona č. 340/2015 Sb.
4. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po podepsání obdrží nájemce jeden stejnopis, pronajímatel dva stejnopisy a správce jeden stejnopis.
5. Smluvní strany výslovně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámily, a že všechna ujednání v ní obsažená byla učiněna svobodně a vážně, určitě a srozumitelně.
6. Smlouvu lze změnit písemnými dodatky a doplňky dohodnutými mezi nájemcem a pronajímatelem.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dne 01.08.2016.

**Čl. XVII**  
**DOLOŽKA DLE ZÁKONA O HL. M. PRAZE**

1. Rada MČ Praha 11 schválila usnesením RMČ č. 0991/27/R2016 ze dne 19.07.2016 podstatné náležitosti nájemní smlouvy a usnesením RMČ č. 1048/28/R/2016 ze dne 09.08.2016 revokaci podstatných náležitostí nájemní smlouvy.
2. K podpisu smlouvy je oprávněn Mgr. Jakub Lepš, M. A., zástupce starosty, na základě usnesení RMČ č. 0991/27/R/2016 ze dne 19.07.2016, č. 1048/28/R/2016 ze dne 09.08.2016 a směrnice ÚMČ Praha 11 číslo S 2014/04 – Podpisový řád, v platném a účinném znění.

Přílohy:

č. 1 – specifikace nebytových prostor a bytu a situační plánek předmětu nájmu

V Praze dne: .....

PRONAJÍMATEL:

Městská část Praha 11  
Mgr. Jakub Lepš, M. A.  
zástupce starosty

V Praze dne: 24/8/2016

NÁJEMCE:

Jihoměstská majetková a.s.  
Ing. Vladimír Červíček

**Specifikace předmětu nájmu**  
**nebytové prostory v čp. 844, Schulhoffova, Praha 4**

<b>A - 1. nadzemní podlaží / přízemí</b>		
místnost číslo	popis / účel	plocha (m <sup>2</sup> )
1	šatny	81,25
2	sborovna	69,45
3	kancelář zástupce	22,95
4	kancelář zástupce	21,35
5	kancelář	21,80
6	ředitelna	26,65
7	zadvěří	4,40
8	chodba	57,45
9	sklad CO	14,00
10	rozvodna	15,15
11	měření a regulace	18,35
12	šatna učitelů	18,10
13	dílna údržby	35,85
14	šatna (muži a ženy)	16,10
15	bytová jednotka	-
16	sklad potravin kuchyně	19,00
17	sklad potravin kuchyně	17,95
18	výměňíková stanice	121,65
19	chodba	12,05
20	předsíň	6,00
21	strojovna VZT	37,40
22	VZT	5,00
23	sklad	12,90
24	sklad	11,85
25	rozvodna NN	8,85
26	sklad	34,25
27	sklad potravin kuchyně	26,20
28	hrubá příprava potravin	19,10
29		15,00
30	sklad zeleniny	16,20
31	strojovna chlazení	5,05
32	chodba	7,80
33	chladírna	5,80
34	chodba	6,96
35	chodba	30,05
36	sklad	5,25
37	sklad	3,30
38	úklid	1,50
39	sklad obalů	11,05
40	výtah	2,15
41	příjem zboží kuchyně	3,55

42	WC personálu	4,55
43	sklad odpadků	3,20
44	předsín skladu odpadků	2,00
45	vstup	2,75
<b>A - 1. nadzemní podlaží celkem</b>		<b>881,21</b>

<b>A - 1. nadzemní podlaží / přízemí - byt</b>		
místnost číslo	popis / účel	plocha (m <sup>2</sup> )
15	vstup - zádveří	4,00
	předsín	12,00
	kuchyň	5,00
	obývací pokoj	20,00
	WC	1,00
	lázeň	3,00
	ložnice	18,00
	ložnice	9,00
<b>A - 1. nadzemní podlaží celkem</b>		<b>72,00</b>

<b>A - 2. nadzemní podlaží / 1. patro</b>		
místnost číslo	popis / účel	plocha (m <sup>2</sup> )
1	jídelna	310,75
2	varná kuchyně	88,95
3	umývárna nádobí	15,90
4	příprava těsta	15,25
5	přípravna	14,00
6	umývárna nádobí	18,40
7	mrazárna	4,20
8	chladárna	6,45
9	předchladárna	4,65
10	strojovna chlazení	7,40
11	chladárna	9,00
12	chodba	26,70
13	schodiště	23,80
14	výtah	2,16
15	strojovna výtahu	4,45
16	soc. zařízení personálu	20,30
17	jídelna personálu	12,65
18	denní sklad	12,35
19	hrubá přípravna masa	14,70
20	kancelář	13,40
21	šatna	5,30
22	čekárna	8,40
23	chodba	60,00
24	chodba	32,95
25	sklad učebnic	49,60

26	klub	44,50
27	klub	45,25
28	klub	43,05
29	čekárna	25,55
<b>A - 2. nadzemní podlaží celkem</b>		<b>940,06</b>

<b>B - 1. nadzemní podlaží / přízemí</b>		
místnost číslo	popis / účel	plocha (m <sup>2</sup> )
1	zádveří	6,50
1a	MŠ šatna dětí	64,60
1b	vestibul - šatna	229,40
2	vstup zádveří	6,40
3	kóje školníka	6,80
4	schodiště	62,00
5	sklad špinavého prádla	4,20
6	chodba	16,80
<b>B - 1. nadzemní podlaží celkem</b>		<b>396,70</b>

<b>B - 2. nadzemní podlaží / 1. patro</b>		
místnost číslo	popis / účel	plocha (m <sup>2</sup> )
1	schodiště	62,00
2	chodba	100,20
3	vstup	8,00
4	kabinet	23,25
5	učebna	57,90
6	učebna	67,45
7	učebna	57,60
<b>B - 2. nadzemní podlaží celkem</b>		<b>376,40</b>

<b>C - 1. nadzemní podlaží / přízemí</b>		
místnost číslo	popis / účel	plocha (m <sup>2</sup> )
1	vstup	24,30
2	chodba	62,00
3	chodba	100,10
4	učebna	70,95
5	kabinet	44,80
6	učebna	68,20
7	WC (chlapci a dívky)	40,70
8	kabinet	24,25
9	učebna	66,75
10	učebna	67,50
11	učebna	67,80
12	kabinet	20,85
13	učebna	69,85

<b>C - 1. nadzemní podlaží celkem</b>	<b>728,05</b>
---------------------------------------	---------------

<b>C - 2. nadzemní podlaží / 1.patro</b>		
místnost číslo	popis / účel	plocha (m <sup>2</sup> )
1a	třída	70,60
1b	třída	52,70
2a	třída	43,70
2b	třída	67,00
3	chodba	20,40
4	umývárna	7,30
5	umývárna	6,30
6	WC učitelů	1,90
7	úklid	1,20
8	WC učitelů	8,20
9a	hygienická kabina	2,10
9b	WC učitelů	9,30
10	třída	67,30
11	kabinet	23,30
12	třída	66,00
13	umývárna	13,00
14	WC učitelů	16,60
15	třída	54,60
16	třída	69,70
17	chodba	106,00
<b>C - 2. nadzemní podlaží celkem</b>		<b>707,20</b>

<b>D - 1. nadzemní podlaží / přízemí</b>		
místnost číslo	popis / účel	plocha (m <sup>2</sup> )
1	schodiště, chodba	80,50
2	chodba	142,60
3	pracovna fyziky	93,10
4	kabinet	44,15
5	kabinet	21,65
6	učebna	68,35
7	učebna	70,00
8	kabinet	21,65
9	učebna	67,95
10	učebna	67,55
11	kabinet	21,65
12	učebna	69,90
13	WC dívky	25,25
14	WC chlapci	17,85
15	úklid	2,20
<b>D - 1. nadzemní podlaží celkem</b>		<b>814,35</b>

<b>D - 2. nadzemní podlaží / 1. patro</b>		
místnost číslo	popis / účel	plocha (m <sup>2</sup> )
1	schodiště, chodba	80,50
2	chodba	142,60
3	pracovna chemie	91,65
4	kabinet chemie	21,35
5	kabinet kreslení	21,15
6	pracovna kreslení	92,80
7	učebna	70,00
8	kabinet	21,55
9	učebna	67,95
10	učebna	67,55
11	knihovna	21,55
12	čítárna	69,90
13	WC dívky	25,25
14	WC chlapci	17,85
15	úklid	2,20
<b>D - 2. nadzemní podlaží celkem</b>		<b>813,85</b>

<b>D - 3. nadzemní podlaží / 2. patro</b>		
místnost číslo	popis / účel	plocha (m <sup>2</sup> )
1	schodiště, chodba	80,50
2	chodba	122,35
3	kabinet	20,35
4	pracovna biologie	92,55
5	kabinet biologie	44,50
6	pracovna hudební výchovy	91,65
7	učebna	70,00
8	kabinet	21,55
9	učebna	67,95
10	učebna	67,55
11	kabinet	21,65
12	učebna	69,90
13	WC dívky	25,25
14	WC chlapci	17,85
15	úklid	2,20
<b>D - 3. nadzemní podlaží celkem</b>		<b>815,80</b>

<b>E - 1. nadzemní podlaží / přízemí</b>		
místnost číslo	popis / účel	plocha (m <sup>2</sup> )
1	vstup	24,25
2	cvičná kuchyně	40,05
3	chodba	96,00
4	sportovní nářadí	10,40

5	sklad	6,40
6	sklad	17,30
7	šatna	18,95
8	výtvarnictví	77,60
9	šatna	19,50
10	umývárna	22,45
11	šatna	19,70
12	kabinet, sklad	18,65
13	sklad	18,95
14	šatna	18,65
15	cvičitel	12,30
16	šatna	18,75
17	šatna	19,10
18	umývárna	22,45
19	šatna	19,50
20	posilovna	96,45
22	kabinet, sklad	19,60
23	přípravná, strojovna	20,60
7a	schodiště	17,90
8a	chodba	32,40
9a	sklad hračky	1,10
10a	sklad odrážedla	2,00
11a	chodba	8,00
12a	WC	6,90
13a	WC	4,60
14a	vstup	6,10
<b>E - 1. nadzemní podlaží celkem</b>		<b>716,60</b>

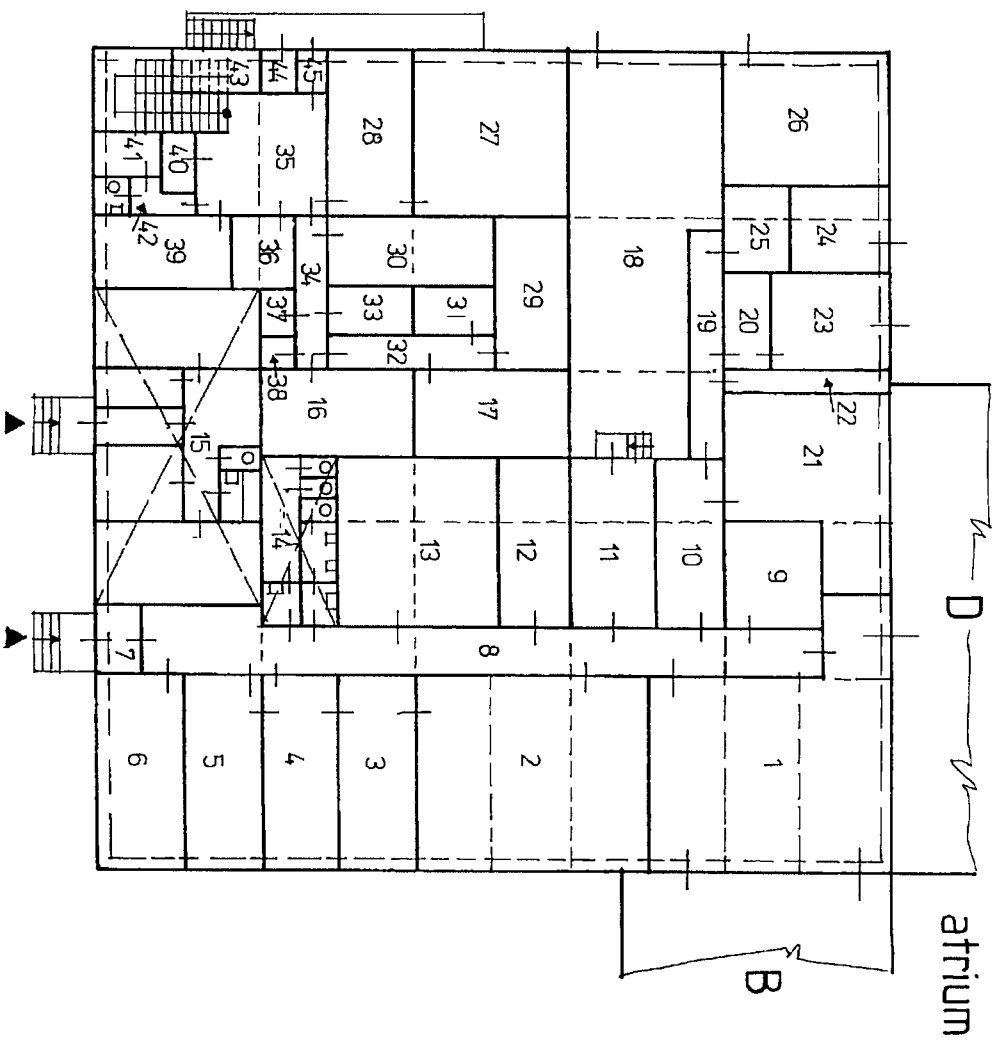
<b>E - 2. nadzemní podlaží / 1. patro</b>		
místnost číslo	popis / účel	plocha (m <sup>2</sup> )
1	schodiště	22,40
2	tělocvična	390,10
3	tělocvična	234,80
4	nárad'ovna	42,70
5	cvičitel	12,60
<b>E - 2. nadzemní podlaží celkem</b>		<b>702,60</b>

<b>E - 3. nadzemní podlaží / 2. patro</b>		
místnost číslo	popis / účel	plocha (m <sup>2</sup> )
1	schodiště	22,40
2	VZT	41,65
3	sklad sportovních potřeb	13,15
<b>E - 2. nadzemní podlaží celkem</b>		<b>77,20</b>

<b>CELKEM NP + BYT</b>	<b>8042,02</b>
------------------------	----------------

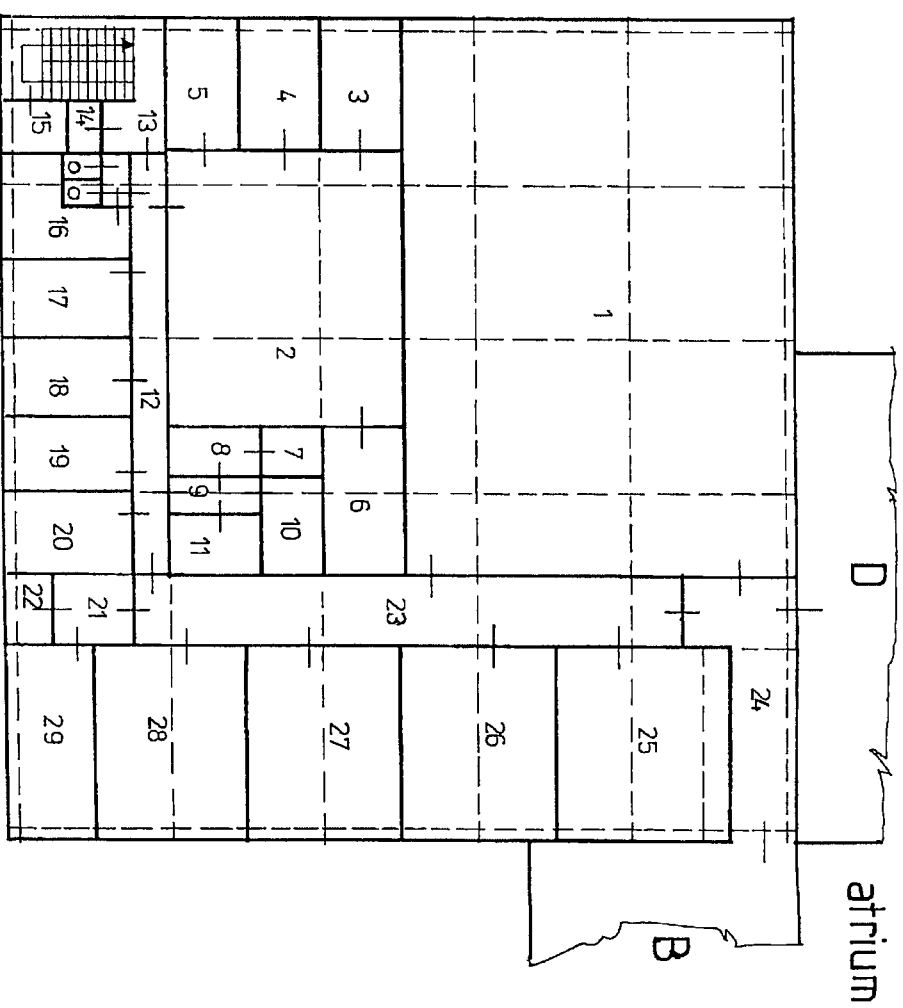


# A PŘÍZEMÍ



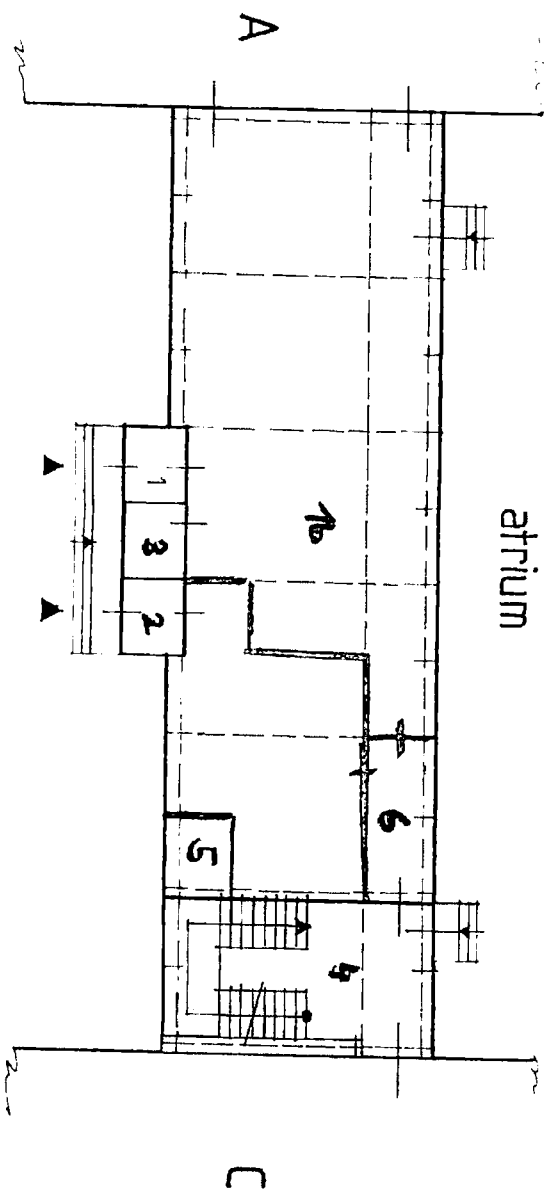
# A

1. PATRO



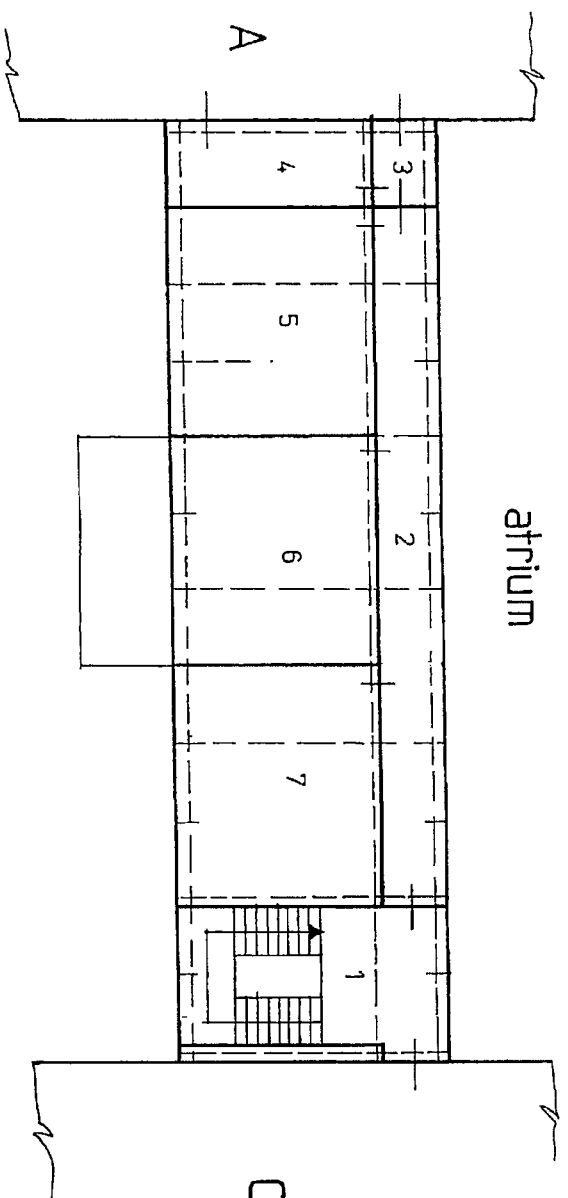
PRAHA 11  
STŘEŠTÍ HOŘOVÁ 844

# B PŘÍZEMÍ



# B

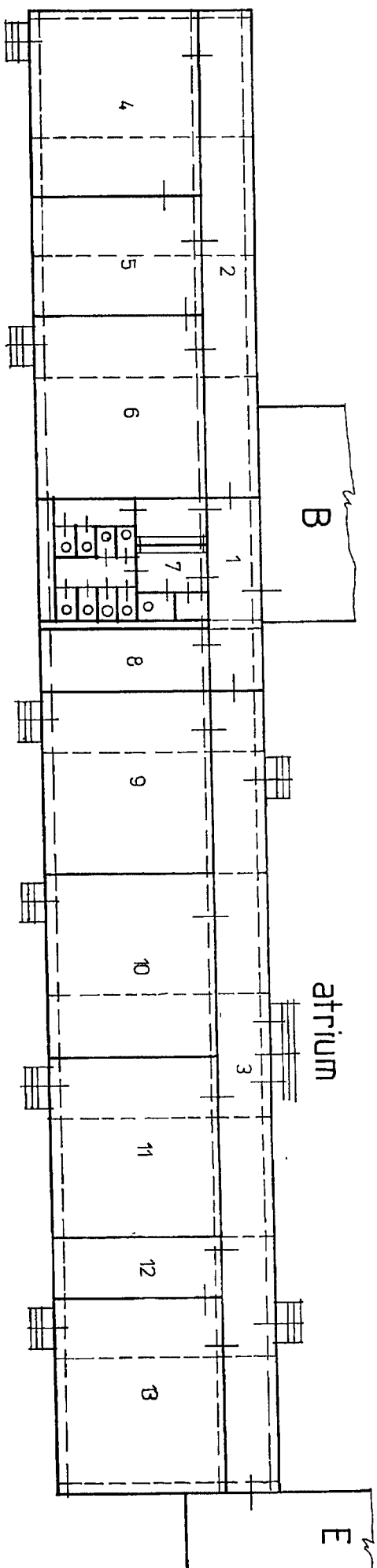
1. PATRO



PRAHA II  
SCHITI HOROVA 844

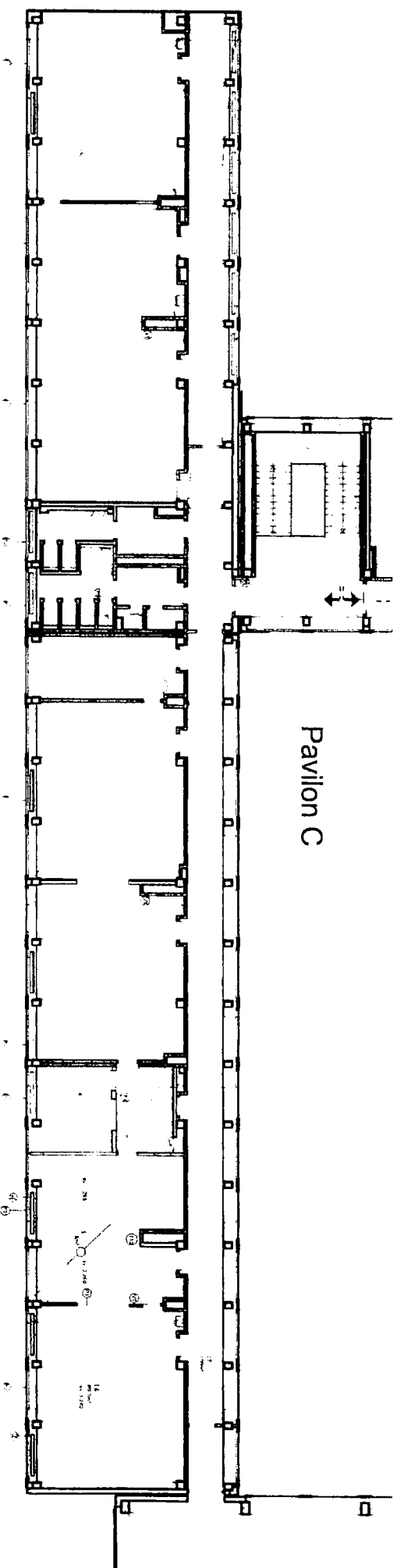
# C

PŘÍZEMÍ



PRAHA 11

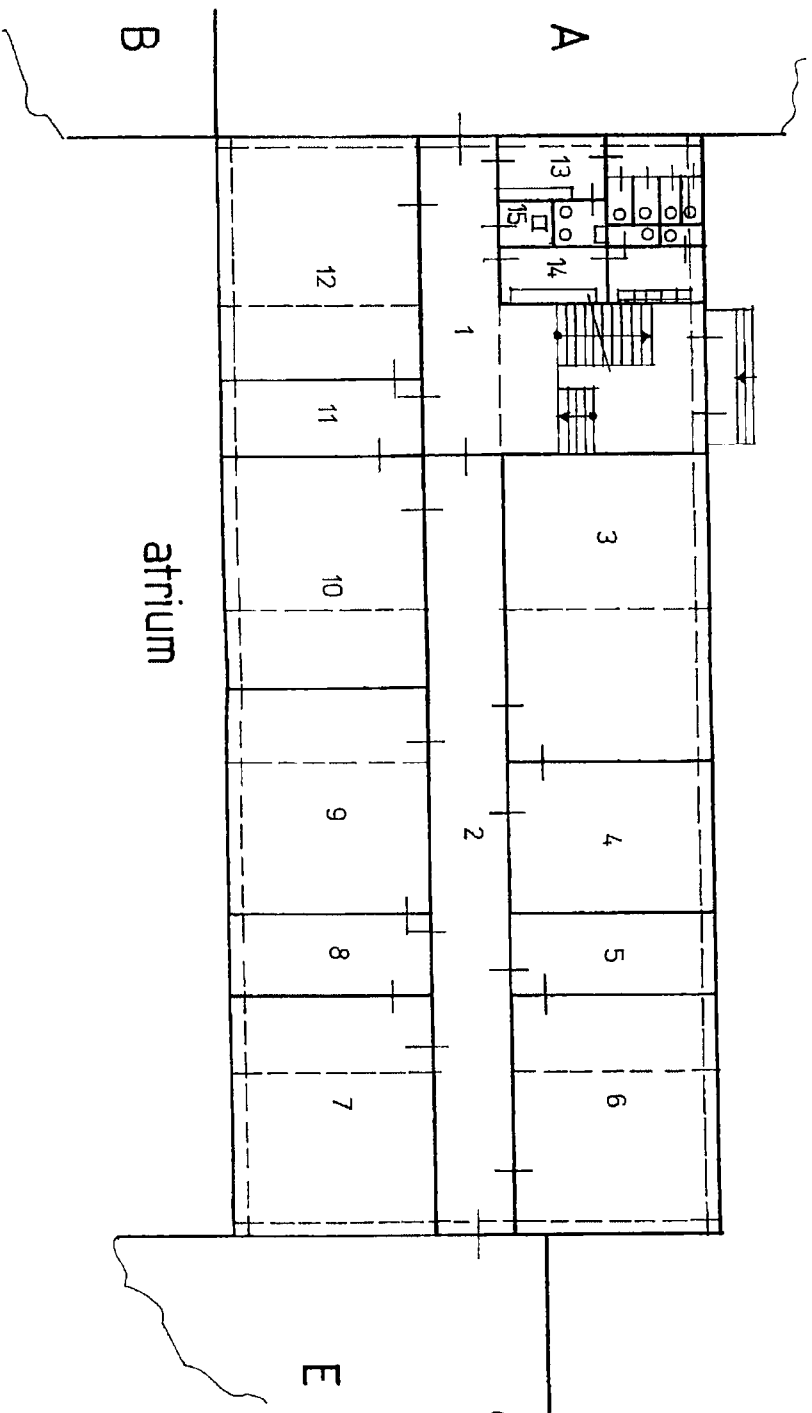
ČÍSLO VÝKRESU 1 011



- Ⓟ11) profilové prosklení
- Ⓟ12) profilová střešní
- Ⓟ13) akustický do níha
- Ⓟ14) stěla k.c. - typ
- Ⓟ15) okno třecí - typ
- Ⓟ16) krytí koberce - typ
- Ⓟ17) mezikobytka
- Ⓟ18) vyřiz. schodiště
- Ⓟ19) vyřiz. sedacího meziposeda
- Ⓟ20) železná schodiště
- Ⓟ21) saturační štěrbin pro uzavření lamel
- Ⓟ22) dřevěná kuchyňka
- Ⓟ23) vozíky dělní osim
- Ⓟ24) modulární dělní přístavy
- Ⓟ25) dělní přístavy
- Ⓟ26) zvonková tačička
- Ⓟ27) videoregistra
- Ⓟ28) zakládání nového sádrového okení ve stěně
- Ⓟ29) mrazák sádrového okení
- Ⓟ30) ropase sádrového okení CHUC
- Ⓟ31) VZT ventilátor pro mučarce větrání
- Ⓟ32) vylučovací usadli
- Ⓟ33) uhlížení jnosnosti sedičkoviště
- Ⓟ34) Galid zorná u visleku 2000x1500mm

Úpravy MŠ pro 110 dětí  
 nový stav

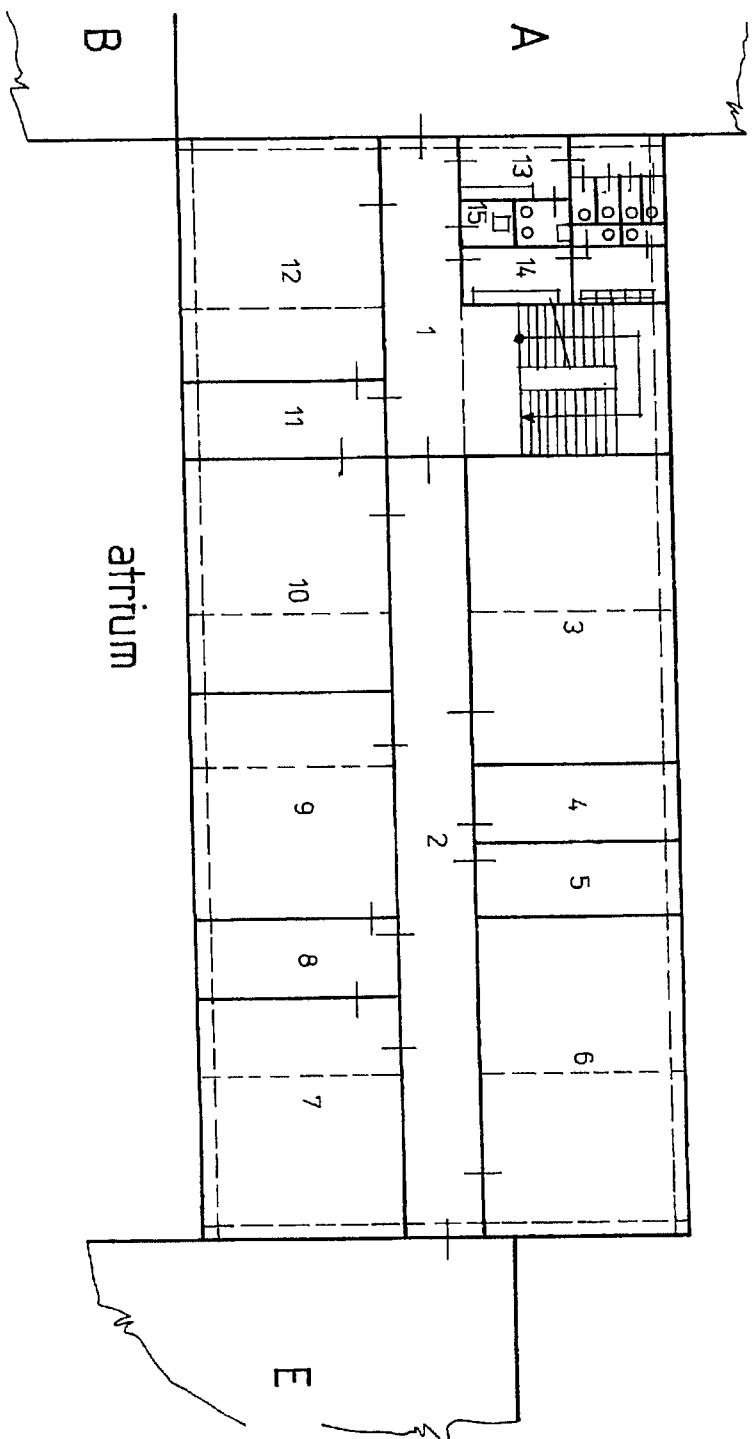
# D PŘÍZEMÍ



PRAHA 11  
STŘIŽNÝ ÚHELNÝ A 844

D

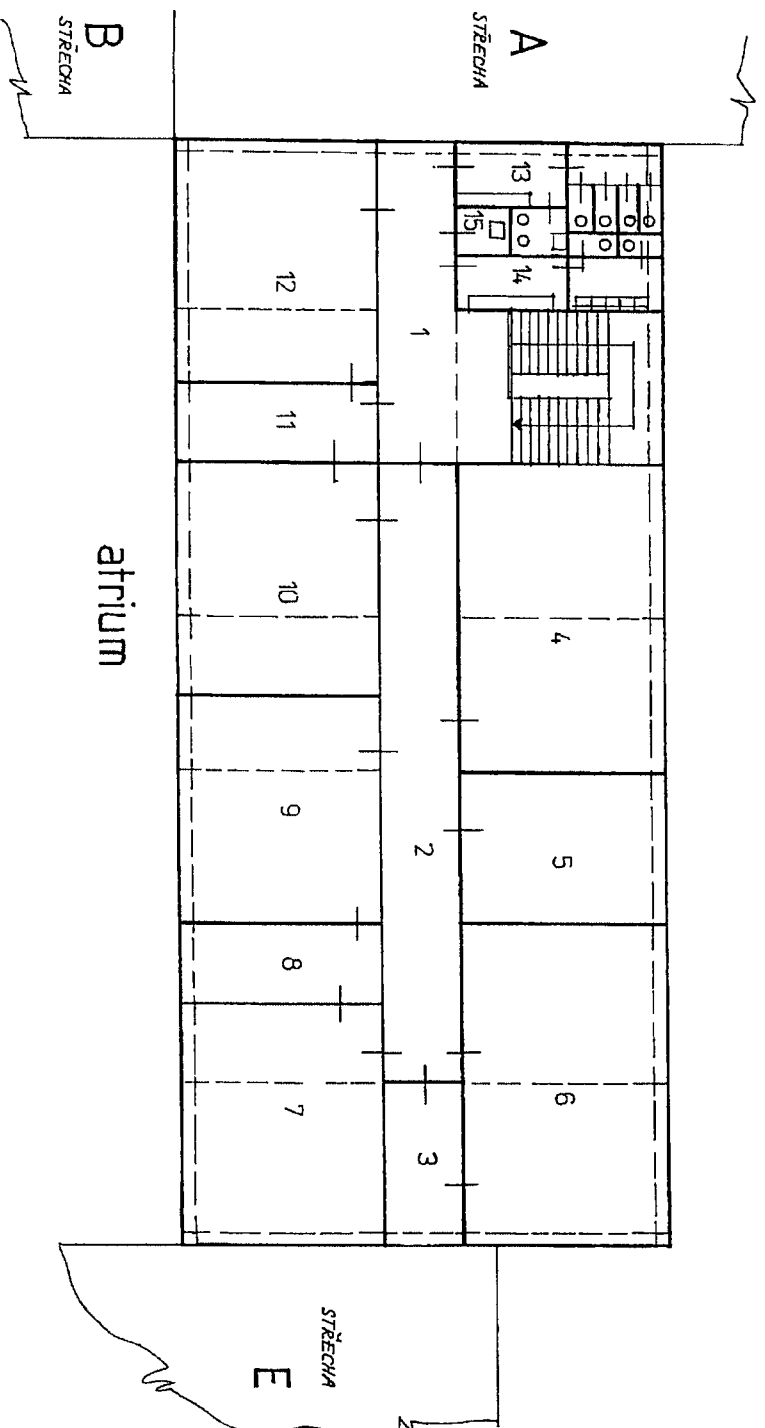
I. PATRO

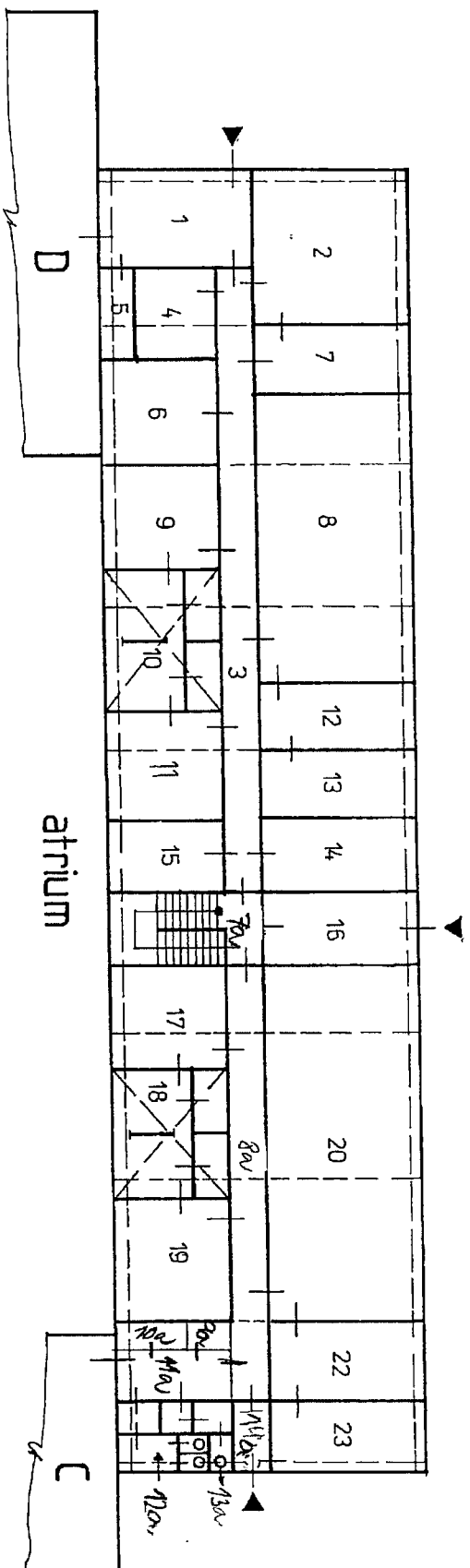


PRAHA 11  
SCITTI BENEVA 811



# D 2.PATRO



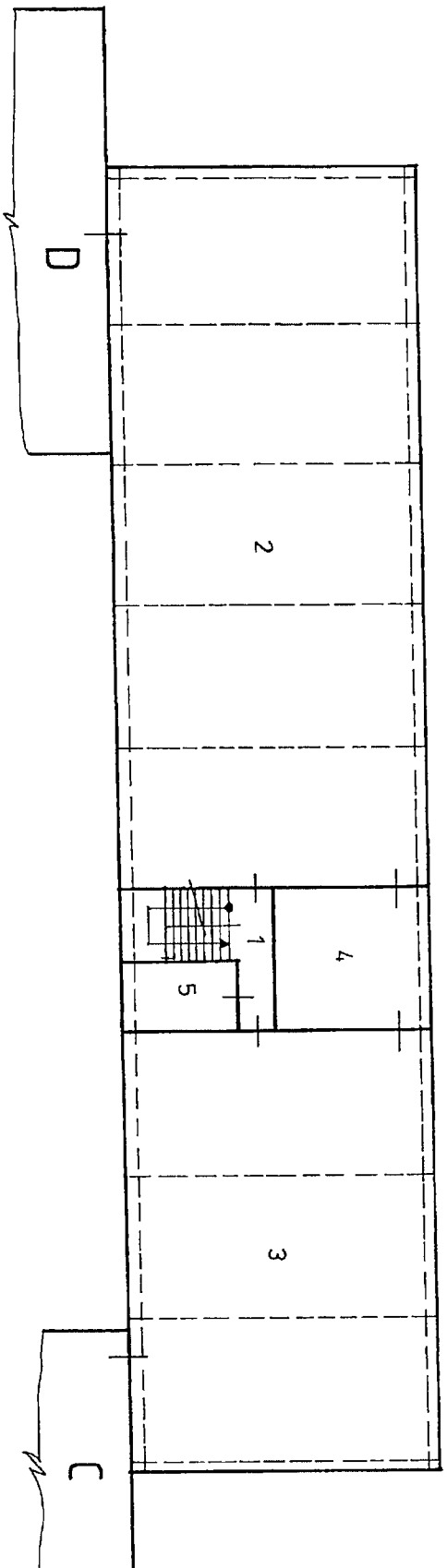


PRAHA 11

ČESKÝ ÚSTAV PRO VEŘEJNÉ ZPRÁVY 1 0 1 1

# E

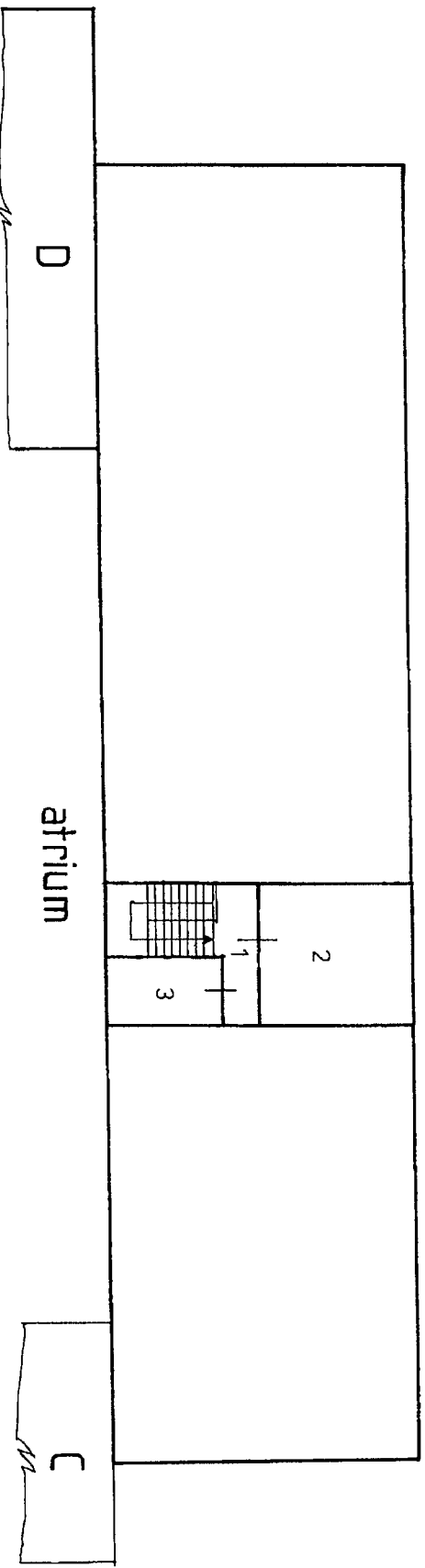
1. PATRO



PRAHA 11  
SCHITT HOROVA 844

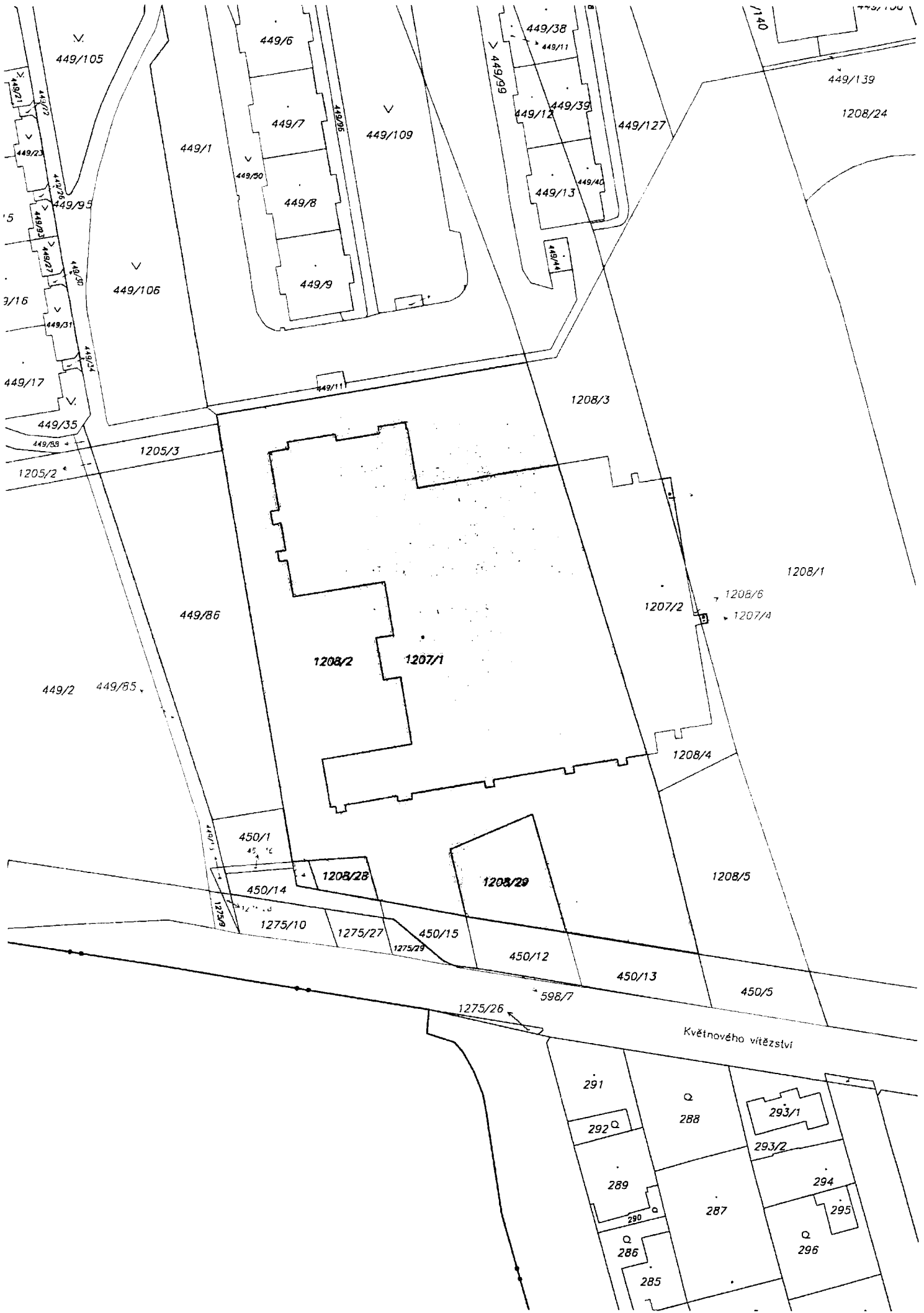
# E

## 2. PATRO



PRAHA 11

ČESKÁ REPUBLIKA



449/105

449/6

449/38

449/139

449/1

449/7

449/109

449/12

449/39

449/127

1208/24

449/50

449/8

449/13

449/40

449/9

449/4

3/16

449/106

449/17

449/11

1208/3

449/35

1205/3

1205/2

449/86

1208/1

449/2

449/65

1208/2

1207/1

1207/2

1208/6

1207/4

1208/4

450/1

45 ° C

1208/28

1208/29

1208/5

450/14

1275/10

1275/27

450/15

450/12

450/13

450/5

1275/9

1275/29

1275/26

598/7

Květnového vítězství

291

Q

288

293/1

292 Q

293/2

289

287

294

Q

286

295

285

Q

296



**Výpočtový list platný od 08.2016****Adresa správce**

Jihoměstská majetková a.s.

Ocelíkova 672/1

149 00 PRAHA 4

**Adresát**

Jihoměstská majetková a.s.

Ocelíkova 672/1

149 00 PRAHA 4

**Vlastník**

Městská část Praha 11

Ocelíkova 672 1

14900 PRAHA 4

IČ: 00231126

DIČ: CZ00231126

**Bank. spojení pronajímatele** 99020-2000807399 0800**Uživatel**

Jméno Jihoměstská majetková a.s.

IČ 28199081

DIČ CZ28199081

Plátce DPH Ano

**Kontaktní spojení**

Email

**Variabilní symbol**

Nebytový prostor provozování aktivit

Číslo prostoru 200

Smlouva NS 0844-04 OP (SM1600000775)

Splatnost do 15. dne příslušného kalendářního měsíce

Doba placení Měsíční

Druh vztahu Nájemce

Výpočet nájemného Smluvní

Topení ústřední

Podlaží 0

Tech. stav

**Adresa prostoru**

SCHULHOFFOVA 844

149 00 Praha

Platnost smlouvy Od 01.08.2016 na dobu neurčitou

**Podání výpovědi**

Penalizace Úrok z prodlení (n.v.351 2013)

Počet osob 1

Roční nájemné (bez DPH)

Směrné číslo (120/2011) 6

Výtah N

Počet místností 2

**Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)****Položka**

Nájemné

**Částka Kč**

0,00 V

Nájemné celkem

0,00

Celková Měsíční úhrada za užívání prostoru v Kč

0,00

Platební příkaz

0,00

**Rozpis místností**

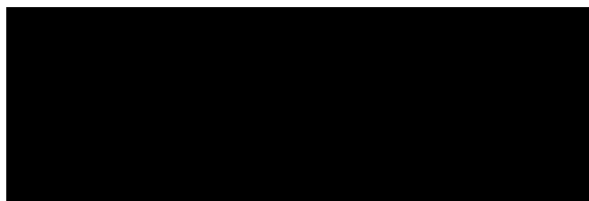
<b>Místnost</b>	<b>Topení</b>	<b>Celk. m2</b>	<b>Nájem m2</b>	<b>TUV m2</b>	<b>Teplo m2</b>
objekt čp. 844	ústřední	8 042,02	8 042,02	8 042,02	8 042,02
pozemky	žádné topení	5 111,00	5 111,00	0,00	0,00
<b>Celkem</b>		<b>13 153,02</b>	<b>13 153,02</b>	<b>8 042,02</b>	<b>8 042,02</b>

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Úrok z prodlení (n.v.351 2013)" dle nájemní smlouvy.



Nájemce

Praha 11 dne 26.08.2016



Pronajímatel zastoupen správce