

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

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

Smluvní strany

1/ Městská část Praha 11

se sídlem Ocelíkova 672, PSČ 149 41, Praha 415
zastoupená místostarostou Ing. Janem Šimůnkem

IČ : 00 23 11 26

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pob. Praha 4, č. ú. [REDACTED]
(dále jen pronajímatel)

a

2/ Základní škola , Praha 4, Ke Kateřinkám 1400

se sídlem Ke Kateřinkám 1400, Praha 11
zastoupená ředitelkou školy Mgr. Blankou Janečkovou

IČ : 61 38 84 83

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pob. Praha 4, č. ú. [REDACTED]
(dále jen nájemce)

Text nájemní smlouvy ze dne 1.7.1996 doplněný dodatkem č. 1 ze dne 1.7.1997,
dodatkem č. 2 ze dne 1.1.1999 se ruší. Zrušený text se nahrazuje tímto zněním:

Vymezení pojmů:

Pro účely této smlouvy se rozumí:

- a) pronajímatelem je Městská část Praha 11, která při hospodaření se svěřeným majetkem podle statutu II. hlavního města Prahy vykonává práva a povinnosti vlastníka (Vyhláška hl. m. Prahy Sb. HMP o hospodaření s majetkem hl. m. Prahy).
- b) nájemcem jiná fyzická nebo právnická osoba, které pronajímatel přenechává k užívání objekt touto smlouvou o nájmu (dále jen „smlouva“).
- c) správcem objektu je správní firma Centra v.o.s. se sídlem Praha 5, V Hůrkách 2144, která na základě smlouvy mandátní (podle § 556 až 576 obchodního zákoníku), pro pronajímatele na jeho účet a dle jeho pokynu zařizuje za odměnu uskutečnění právních úkonů, zejména povinnosti pronajímatele souvisejících s nájmem objektu a zejména činnost správy tohoto objektu. Konkrétní vzájemná působnost (kompetence) je uvedena v ustanoveních této smlouvy .

I.

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v objektu čp 1400, v Praze 11, v ulici Ke Kateřinkám, o výměře 12 654 m² zapsané na LV č. 1678 a pozemek k. ú. Chodov parc. č. 2731/1 a 2731/2 o výměře 36 624 m², včetně oplocení a úprav vnějších ploch pro školské účely /dále jen objekt/.

II.

Pronajímatel přenechává nájemci nemovitosti vymezené v článku I. této smlouvy do nájmu za dále stanovených podmínek. Smluvní strany konstatují, že v budově se mimo jiné nachází dva služební byty, které nejsou předmětem této nájemní smlouvy.

III.

Pronajímatel souhlasí, aby nájemce pronajatý objekt užíval pro účely výuky, mimoškolní výchovy a s tím souvisejících činností v rozsahu předmětu činnosti zapsaného ve zřizovací listině.

IV.

Nájemné bude pronajímatelem stanoveno vždy na 1 rozpočtový rok a bude v plné výši dotováno účelovou dotací ze strany MČ Praha 11. Výše nájemného bude adekvátně upravována v návaznosti na případné změny rozsahu pronajatých prostor.

Stanovené roční nájemné za budovu a pozemky bude nájemcem hrazeno na účet pronajímatele ve čtyřech čtvrtletních splátkách splatných vždy k 5. dni druhého měsíce příslušného čtvrtletí. Jednotné nájemné pro rok 2002 činí 190,- Kč ročně za m² pronajatých ploch ve školní budově a Kč 2,50 ročně za m² tj. celkem 2 495 820,- (slovy dvě miliony čtyřístadevadesát pět tisíc osmdesát dva korun českých).

Čtvrtletní splátka činí Kč 623 955,- (slovy šest set dvacet tři tisíc devět set padesát pět korun českých, třicet haléřů).

V.

Nájemce bude vlastním nákladem hradit skutečné náklady na spotřebu energií, odvoz a likvidaci tuhého domovního odpadu, vodné a stočné, spadové vody a drobnou údržbu.

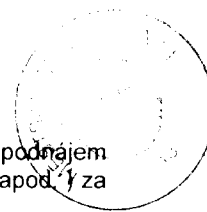
VI.

Nájemce zabezpečí vlastním nákladem drobnou údržbu pronajatého objektu v rozsahu stanoveném přílohou č. 1 „Seznam drobných oprav“, která je součástí této smlouvy.

Opravy a velkou údržbu objektu, včetně vnějšího oplocení zajistí v souladu s obecně platnými předpisy na vlastní náklady pronajímatele. Vzájemná spolupráce se řídí zásadami uvedenými v příloze č. 2. Stavební úpravy může nájemce provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

VII.

Základní školy jsou oprávněny uzavírat podnájemní smlouvy na podnájem nebytových prostor (učebny, dílny, šatny, sociální zařízení, WC, tělocvičny apod.) za těchto podmínek:



Základní školy jsou oprávněny uzavírat podnájemní smlouvy na podnájem nebytových prostor (učebny, dílny, šatny, sociální zařízení, WC, tělocvičny apod.) za těchto podmínek:

- a)
 - podnájem bude v době mimo vyučování
 - podnájem bude pro účely zájmové mimoškolní aktivity občanů, zejména mládeže a sdružení fyzických osob
 - finanční prostředky získané z podnájmů za nájemné použije základní škola na zlepšení technického stavu objektu ve výši 70 % na opravy a údržbu a 30 % může použít na zlepšení vybavení základní školy, nebo jiné účely
 - podnájem bude uzavřen na dobu nejdéle jednoho školního roku. Každý podnájem skončí nejdéle nejbližším 31. srpnem následujícím po uzavření smlouvy v podnájemní smlouvě bude stanovena odděleně částka za služby (podle instalovaných měřičů nebo poměrnou částí vypočtenou z podlahové plochy) a zvlášť částka za podnájem
 - potřebné stavební úpravy budou provedeny výhradně s předběžným souhlasem OŠK a za dodržení všech předpisů na náklady podnájemce a ten zajistí případnou rekolaudaci pronajatých prostor
- b) ZŠ má povinnost předložit kopii podnájemní smlouvy do 14 dnů od data uzavření k evidenci OŠK
- c) Podnájemní smlouvy, které jsou odchylné od podmínek uvedených v části VII. písm. a) – b) jsou platné jen s předběžným písemným souhlasem OŠK

VIII.

Pronajimatel zabezpečí na svůj vlastní náklad úklid a zimní údržbu chodníku přilehlého k pronajatému objektu a údržbu zeleně a drobných technických zařízení, nacházejících se na pronajatých pozemcích.

Údržba chodníků uvnitř objektu je povinností nájemce.

Nájemce bere na vědomí, že budova není ze strany pronajimatele pojištěna proti živelným rizikům.

IX.

Pronajimatel nebo správce je oprávněn v dohodnutém termínu dvakrát ročně provést kontrolu pronajatého objektu, při které bude kontrolován technický stav objektu a plnění závazků nájemce, vyplývajících z této smlouvy.

Provedení kontroly pronajimatel nebo správce oznámí nájemci nejméně jeden týden předem. Termín kontroly bude zvolen tak, aby nadměrně nenarušoval provoz objektu.

Nájemce se zavazuje umožnit provedení kontroly a stanovit svého zástupce, který se kontroly zúčastní a poskytne kontrolnímu orgánu požadovaná vysvětlení.

Nájemce ani pronajimatel není povinen předmět pronájmu pojistit.

X.

Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou. Konec výpovědní lhůty musí být totožný s koncem školního roku, tj. 31.8.

XI.

Pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí se práva a povinnosti pronajímatele a nájemce občanským zákoníkem, vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy o hospodaření s majetkem hl. m. Prahy, příp. jinými obecně platnými právními předpisy.

XII.

Tato smlouva je platná a účinná dnem jejího podpisu.

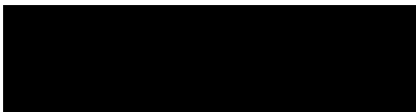
XIII.

Tato smlouva je vyhotovena v sedmi exemplářích, každý má platnost originálu, z nich čtyři vyhotovení obdrží pronajímatel, dvě vyhotovení obdrží nájemce a jedno vyhotovení správce.

Smlouva je veřejně přístupnou listinou podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.

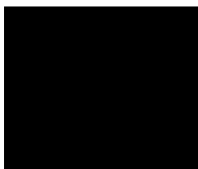
Místostarosta rozhodl v této věci na základě usnesení RMČ Praha 11 č. 560/01 ze dne 26.6.2001, kterým ho RMČ pověřila rozhodováním pravomocemi Úřadu MČ Praha 11

V Praze.....



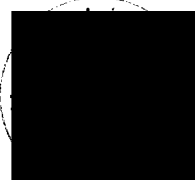
Ing. Jan Šimůnek

místostarosta



Mgr. Blanka Janečková

ředitelka ZŠ





SEZNAM DROBNÝCH OPRAV

1. Zdravotní zařízení

- upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, mušle, dřezu, výlevky, vany, výlévaku, bidetu, klozetové nádrže, konzol
- oprava, výměna výtokového ventilu – kohoutku
- oprava sifonu a lapače tuku, i výměna
- oprava odpadního a přepadního ventilu
- oprava baterie
- oprava sprechy pevné nebo hadicové

- čištení zanesených odpadních rour ustřicích do kanalizační stoupačky
- oprava, výměna nasosky, splachovače, plovákové koule s pákou, padákového drátu a páky, sedacího prkénka s poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety
- zabroušení padákového sedla
- výměna těsnění případně kuželky pro ventily
- oprava tlakové splachovače s výměnou jednotlivých drobných součástí
- oprava, výměna ochranných rámů u dřezů a výlevek
- provedení přívodu a odpadu vody u nově osazených zařízení (pračka, kotel...)

2. Elektrická zařízení

- oprava, výměna vypínačů všeho druhu, pojistek a jističů všeho druhu, zásuvek, tlačítek, objímek, zvonkového a signalizačního zařízení, včetně tlačítka u vchodu, transformátoru, zvonku
- oprava osvětlovacích těles, případně výměna jejich jednotlivých součástí
- připojení nových elektrických přístrojů a spotřebičů

3. Sporáky a vařiče plynové a elektrické, plynové radiátory a přenosná plynová kamínka

- oprava, výměna uzavíracích kohoutů plynu
- oprava hořáků
- výměna a doplňování šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
- oprava, výměna vypínačů elektrického proudu
- oprava plotýnek a pečicí trouby
- výměna přívodního kabelu nebo hadice
- výměna plechu, pekáče a roštu do pečicí trouby
- pročištění plynovodních přívodů od plynoměru ke spotřebičům

4. Ohříváče vody, plynové průtokové a elektrické zásobníky

- oprava, výměna membrány, ventilů a páky, tlakového pera regulačního zařízení hořáku, rour a kolen na odvod spálených plynů, čištění, provádění ochranných nátěrů, oprava topné patrony, oprava termostatu

5. Etážová topení

- oprava, výměna napouštěcího a vypustného ventilu
- přetěsnění jednotlivých přírub
- oprava odvzdušňovacího ventilu
- provedení ochranných nátěrů
- oprava dveříek
- výměna roštu
- výměna kouřových rour
- učištění kotle
- od sazí a popelů
- zařízení ventilu nebo kohoutku u topných těles

6. Chladicí zařízení

- výměna naplně chladič směsí nebo oleje
- mazání a čištění motoru a kompresoru
- výměna těsnění
- výměna rozběhového kondenzátoru
- výměna hnacího řemene
- seřízení termostatu
- oprava, výměna přívodového kabelu

7. Kování a zámky

- oprava, výměna kliky, olivy, štítku, tlačítka, poštovní schránky, nárazníků, mezidveřních spojů, zachycovačů rolet, západek, závěsů, kolejniček, kladek, ventilací, řetízku, táhel, zámku, vložek do zámku, klíčů

8. Okna a dveře

- učištění oken
- menší oprava, výměna dělicích příelů a listů zasklených dveří
- zasklívání oken a dveří
- výměna částí obložení okenních parapetů

9. Podlahy

- oprava uvolněných dlaždic do 1,5 m²
- upevnění, výměna prahu
- upevnění, náhrada podlahových listů
- oprava rohovníku
- menší oprava PVC do 1,5 m²

10. Rolety a žaluzie

- oprava, výměna navíjecího mechanismu
- vyspravení plátna
- výměna šňůry
- oprava dřevěné svínovací rolety - žaluzie
- oprava vyklápěcího zařízení žaluzie
- spojení listů, výměna plíšku
- oprava zámku u nužkových mříží nebo železných rolet
- výměna per u železných rolet

11. Domáci telefony

- oprava, výměna telefonní šňůry, vložky mikrotelefonní a sluchátkové, seřízení domácího telefonu

12. Nábytek

- veškeré opravy
- nátěr

13. Zednické opravy

- opravy omítek, obkladů do 1,5 m²

14. Malby, nátěry

- drobné opravy do 1,5 m²

Ostatní opravy hradí pronajímatel.

