

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění, mezi níže uvedenými smluvními stranami:

**pronajímatel: Církev adventistů sedmého dne**

IČ: 00445193, se sídlem Praha 2 – Vinohrady, Londýnská 623/30, PSČ 120 00  
zapsaná v Rejstříku registrovaných církví MK ČR č.r.: 308/1991/03  
zastoupená hospodářem Markem Škrlou  
dále jen „pronajímatel“

**a**

**nájemce: Základní škola Londýnská**

Londýnská 782/34, 120 00 Praha 2  
IČO: 47609737  
zastoupená ředitelem školy Martinem Ševčíkem  
dále jen „nájemce“

## I. Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy v Praze, Londýnská čp. 30, a to včetně pozemku p. č.197/1, na kterém se uvedená budova nachází, vše zapsané katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, na listu vlastnictví č.2286, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „budova“). Výše uvedené vlastnictví dokládá pronajímatel aktuálním výpisem z katastru nemovitostí a prohlašuje, že na nemovitostech nevázne žádný druh právní povinnosti, který by znemožňoval uzavření této smlouvy. Výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Objekt Londýnská 30, Praha 2 je řádně pojištěn u Kooperativa pojišťovna a.s., číslo pojistné smlouvy je 7721117310. Pojistná smlouva je uložena v kanceláři pronajímatele a po dohodě je možné do ní nahlížet.
2. Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci do užívání prostory výše uvedené budovy ve 1. NP dle přiloženého půdorysu, který je nedílnou součástí této smlouvy – příloha č. 4. Nájemce má právo užívat uvedené prostory pouze v době pondělí až pátek, a to od 7:45 do 14,15.
3. Prostory jsou vybaveny dle popisu v předávacím protokolu, který je nedílnou součástí této smlouvy, jako příloha č. 2 této smlouvy a který se obě smluvní strany zavazují sepsat při předání prostor při zahájení nájmu a opatřit ho svými podpisy. V tomto protokolu zároveň smluvní strany uvedou veškeré vady předmětných prostor.
4. Pronajímatel má zájem v pronajatých prostorách realizovat výuku žáků – cizinců migrující z Ukrajiny.

5. Maximální počet osob, které se mohou současně pohybovat v tomto prostoru, je dán požárními směrnicemi a je stanoven 20 osob.

## II. Délka nájemního vztahu

Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou **od 1. 9. 2023 do 30. 6. 2024.**

## III. Nájemné

1. Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran na **částku 16.000 Kč** (slovy šestnácttisíc korun českých) za jeden kalendářní měsíc, tuto částku je možné upravit po vzájemné písemné dohodě v souvislosti s nárůstem cen za vodu, plyn a EE.  
Pronajímatel je povinen doručit nejpozději do 5 dnů od ukončení předešlého měsíce fakturu s vyúčtováním nájemného, fakturu je možné doručit i emailem. Nájemce je povinen uhradit fakturu nejpozději do 14 dnů od obdržení faktury. Za den úhrady se považuje den odeslání příslušné částky z účtu nájemce, nájemce není plátcem DPH.
2. Stanovené nájemné zahrnuje: náklady spojené s užíváním pronajatých prostor a služeb spojených s užíváním těchto prostor, zajištění připojení k internetu (Wi-Fi) dále pak náklady na vodné, stočné, společné osvětlení chodeb v budově, dodávky tepla, dodávky elektřiny a odvoz odpadu.

## IV. Práva a povinnosti smluvních stran

### Pronajímatel je povinen:

1. Zabezpečit nájemci nerušené užívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu, provést bez zbytečného odkladu nájemcem požadované a řádně nahlášené opravy předmětných prostor, a to zejména opravy závad, které by ohrožovaly nájemcovo právo na řádné využívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu.
2. Přenechat nájemci předmětné prostory ve stavu plně způsobilém k dohodnutému užívání.
3. Pronajímatel uděluje podpisem této smlouvy nájemci souhlas s umístěním nezbytně potřebných informačních tabulí. Vlastní montáž provede se souhlasem pronajímatele správce budovy. Při skončení nájmu budou všechny informační prvky nájemce odstraněny. Všechny náklady na umístění a odstranění nese nájemce.
4. Pronajímatel zabezpečí nájemci přístup do budovy a do pronajatých prostor předáním potřebného počtu bezpečnostních čipů.

### Nájemce je povinen:

1. Před započítáním nájmu převzít protokolárně všechny pronajaté prostory.
2. Dodržovat domovní řád domu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Postarat se o bezpečný pohyb všech osob nájemce po budově i na pozemku, včetně proškolení všech osob v oblasti BOZP, požárních a dalších pravidel bezpečného užívání prostor.
4. Postarat se o hospodárny provoz prostor. V celé budově je zakázáno používat jakákoliv přenosná topidla a jiné podobné spotřebiče.
5. Udržovat pronajaté prostory v čistotě a pořádku a bez zbytečného odkladu nahlásit pronajímateli závady a potřebu oprav.
6. Umožnit pronajímateli anebo jím zmocněným osobám vstup do předmětných prostor za účelem kontroly jejich stavu anebo provedení protipožární, hygienické či jiné odborné kontroly. O takových kontrolách je pronajímatel povinen nájemce informovat min. 24 hodin předem.
7. Dodržovat ve všech prostorách **zákaz používání otevřeného ohně včetně kouření**. Pozor – všechny prostory domu jsou zabezpečeny systémem EPS, který je napojen na PCO. Náklady na zbytečný výjezd hasičů způsobený mimořádnou událostí v předmětných prostorách je povinen uhradit nájemce.
8. Dodržovat v předmětných prostorách protipožární a hygienické předpisy, se kterými je pronajímatel povinen nájemce seznámit.
9. Respektovat, že na pozemku, který patří k domu, není dovoleno parkování automobilů.
10. Respektovat, že pozemek před domem (zejména obě vyvýšené zelené plochy předzahrádky, kde hrozí zvýšené riziko úrazu) není možno využívat k pobytu osob nájemce, ale pouze jako cestu k pronajatým prostorám.
11. Neprovádět žádné úpravy v pronajatých prostorách, jakkoliv zasahovat do podlah, zdiva a veškerých instalací pro rozvod vody, el. energie, odpadů a větracích šachet. Po skončení nájmu předat pronajímateli předmětné prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
12. Smluvní strany jsou povinny při předání předmětných prostor při skončení nájmu sepsat o takovém předání protokol, a to stejným způsobem, jaký je uvedený v čl. 1 odst. 2 a 3 této smlouvy a v příloze č. 2 této smlouvy.
13. Pohybovat se v objektu Londýnská 30, Praha 2 pouze v prostorách vyznačených v příloze č.4, tzn. pouze v prostoru přístupu k domu (mimo zvýšené zelené plochy předzahrádky), v místnostech 1.01, 1.04 a 1.05, atriu vnitrobloku domu (prostor v atriu je vyznačen páskou) a prostoru toalet - viz příloha č.4 - červeně ohraničené plochy. Do ostatních místností a prostor objektu Londýnská 30, Praha 2 není pro nájemce vstup bez souhlasu zástupce vlastníka objektu (pronajímatele) dovolen.
14. Neumožňovat bez souhlasu vlastníka objektu (pronajímatele) vstup do objektu Londýnská 30, Praha 2 osobám, které nemají souvislost s předmětem pronájmu a nájemní smlouvy.
15. Předané klíče a čipy od objektu Londýnská 30, Praha 2 bez souhlasu vlastníka objektu (pronajímatele) nepředávat dalším osobám.
16. Nájemce se zavazuje zajistit po ukončení pronájmu na své náklady vymalování prostor, které jsou předmětem pronájmu (viz místností 1.04 a 1.05).

17. Nájemce se zavazuje uhradit Sboru církve adventistů sedmého dne Praha – Vinohrady náklady na energie za užívání toalet (elektřina osvětlení toalet + spotřeba teplé a studené vody), které jsou umístěné v prostorách sboru a nájemce je bude po dobu pronájmu se souhlasem zástupců Sboru církve adventistů sedmého dne Praha – Vinohrady využívat. Konečná výše těchto nákladů bude po ukončení pronájmu stanovena interní dohodou mezi nájemcem a zástupci Sboru církve adventistů sedmého dne Praha – Vinohrady. Maximální cena za období 09/2023 až 06/2024 je 5000 Kč.
18. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce může užívat pro výuku žáků projektor umístěný v učebně.

## V. Ukončení nájemního vztahu

1. Pronajímatel je oprávněn ukončit nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou pouze písemně s výpovědní lhůtou **30 dnů**, která počíná běžet den následující po dni, kdy byla výpověď druhé straně doručena. Důvodem k výpovědi je porušování domovního řádu osobami, které vykonávají činnost pro nájemce nebo za jejichž činnost nese odpovědnost.
2. Nájemce je oprávněn ukončit nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou bez uvedení důvodů pouze písemně s výpovědní lhůtou 60 dnů, která počíná běžet den následující po dni, kdy byla výpověď druhé straně doručena.
3. Nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou dále zaniká z důvodu poškození budovy v takovém rozsahu, který neumožňuje užívat předmětné prostory k účelu sjednanému touto nájemní smlouvou, nebo z důvodu zániku budovy jako celku nebo její části v rozsahu, který neumožní nájemci užívat předmětné prostory ke sjednanému účelu.

## VI. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany jako osoby oprávněné převzít prostory a podepsat předávací protokoly k převzetí/vrácení pronajatých prostor dle této smlouvy zmocňují tyto osoby: za pronajímatele Tomáš Chytrý (správce objektu), za nájemce Martin Ševčík (ředitel školy).
2. Pojištění nemovitosti jako celku zajišťuje na svůj náklad pronajímatel, přičemž platná pojistná smlouva tvoří přílohu č. 5 této smlouvy.
3. Práva a povinnosti výslovně neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění. V případě, že některé ustanovení této smlouvy bude shledáno neplatným, nepůsobí tato neplatnost celé smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit takové ustanovení ustanovením platným, které se bude svým obsahem nejvíce blížit záměru stran při uzavírání smlouvy. Má-li neplatný právní úkon náležitosti jiného právního úkonu, který je platný, lze se jej dovolat, je-li zřejmé, že vyjadřuje vůli jednajících osoby.

4. Pronajímatel i nájemce prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu a její přílohy přečetli, souhlasí s jejím obsahem a že tato byla ujednána svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
5. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
7. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:
  - Příloha č. 1 - domovní řád*
  - Příloha č. 2 - předávací protokol prostoru*
  - Příloha č. 3 - aktuální výpis z katastru nemovitostí, prokazující vlastnictví prostor*
  - Příloha č. 4 - půdorys předmětných prostor v 1.NP a 1.PP objektu*
8. Tuto smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze ve formě písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami. Forma ústních dodatků či forma elektronických dodatků je tímto smluvními stranami vyloučena.
9. Pronajímatel souhlasí se zveřejněním této smlouvy v registru smluv MVČR.

V Praze dne

V Praze dne

Podpisy smluvních stran:

---

**pronajímatel**

---

**nájemce**

## Příloha č. 1 **DOMOVNÍ ŘÁD**

### Čl.1 Úvodní ustanovení

Domovní řád obytného domu Londýnská 30/623 je závazný pro všechny uživatele a nájemníky bytových a nebytových jednotek domu. Upravuje podmínky a způsob používání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu.

### Čl.2 Povinnosti uživatelů a nájemníků bytových a nebytových jednotek domu

1. Řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, pokyny výrobce či správce technických zařízení.
2. Neprodleně upozorňovat vlastníka domu případně jím určeného správce na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možnosti působit proti takovému poškozování, včetně provádění činností směřující k předcházení škod.
3. Umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku.
4. Odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám uživatel nebo nájemník bytové nebo nebytové jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají.
5. Umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz nebo opravy domu.
6. Umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření spotřebovaného tepla, teplé a studené vody v jednotce a odečet naměřených hodnot
7. Dle ustanovení nájemní smlouvy hradit veškeré platby za užívání bytové či nebytové jednotky.
8. Neskladovat v budově nebezpečné látky.

### Čl.3 Držení domácích zvířat

1. Je dovoleno chovat pouze zvířata, jejichž chov v bytě je obvyklý a to po předchozí dohodě s vlastníkem domu. Zvířata je dovoleno chovat pouze pokud jejich chov není hygienicky závadný a neohrožuje čistotu a bezpečnost v domě.
2. Majitel zvířete je povinen zabezpečit, aby zvíře neobtěžovalo sousedy hlukem.
3. Držení nebezpečných exotických zvířat, a nebo většího počtu domácích zvířat, je bez písemného souhlasu vlastníka domu zakázáno.
4. Volný pohyb držených zvířat po společných prostorech domu je zakázán.
5. Znečištění způsobené drženými zvířaty musí jejich majitel okamžitě odstranit.
6. Chovatel je povinen zabezpečit, aby zvířata nerušila noční klid.
7. Chovatel domácích zvířat je povinen dbát na to, aby jeho zvíře neznečišťovalo společné prostory domu, pozemky přiléhající k domu, přilehlý chodník a nepoškozovalo trávnik.

### Čl.4 Údržba bytu

1. Škody, které nájemník nebo uživatel bytových / nebytových jednotek způsobí zařízením svého bytu na majetku vlastníka domu nebo ostatních nájemníků nebo uživatelů bytových / nebytových jednotek musí uhradit, nebo opravit.
2. Bez souhlasu vlastníka domu je zakázáno provádět jakékoli stavební úpravy součástí domu - bytových a nebytových jednotek, společných částí domu.
3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, ohrožena jeho statika nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.), může nájemník nebo uživatel bytové a nebytové jednotky domu provádět jen s písemným souhlasem vlastníka domu.
4. Po výkonu stavebních, a nebo jiných oprav, je nájemník nebo uživatel bytových a nebytových jednotek povinen dát společné prostory domu do původního stavu.

### Čl.5 Užívání společných prostor

1. Bez souhlasu vlastníka domu je zakázáno umísťovat jakékoliv předměty nepatřící k vybavení domu na schodištích, na chodbách, ve sklepních průchodech a všech dalších místech sloužících jako únikové cesty.
2. Je zakázáno umísťovat ve společných prostorech domu jakékoli předměty, které by bránily v přístupu k prostředkům k likvidaci požáru (hydranty, hasicí přístroje).

3. Společné části domu lze používat jen k určeným účelům.
4. Ve společných částech domu je nutné dodržovat všechna bezpečnostní a protipožární opatření. Zejména je zde zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm.
5. Ve sklepních kójiích ani v jiných prostorách domu nesmí být uskladněny látky, které by mohly být zdrojem zápachu, výskytu hmyzu nebo hlodavců. Při porušení tohoto zákazu budou náklady spojené s likvidací přeučtovány viníkovi.
6. Ve všech společných prostorách domu a sklepních prostorách je zakázáno kouřit a používat otevřený oheň, užívat alkohol a omamné a psychotropní látky.

#### **Čl.6 Ochrana majetku v domě**

1. Nájemníci a uživatelé bytových a nebytových jednotek domu a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni za sebou zavírat (případně - na výzvu vlastníka domu nebo správce - zamykat) domovní dveře, aby nedocházelo ke škodám na zdraví a majetku.
2. Nájemníci a uživatelé bytových a nebytových jednotek domu a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni dbát na to, aby se do domu nedostali cizí a neznámé osoby. Zároveň je třeba zamezit vstup neznámým osobám do domu současně při vlastním vstupu či odchodu.

#### **Čl.7 Dodržování klidu v domě**

1. Nájemníci a uživatelé bytových a nebytových jednotek domu a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni zabezpečit užívání bytu a společných prostor v souladu s dobrými mravy tak, aby ostatní uživatelé nebyli obtěžováni nadměrným hlukem, pachy, prachem a podobnými negativními projevy.
2. V době od 22,00 hodin do 6,00 hodin jsou všichni obyvatelé domu povinni dodržovat noční klid.

#### **Čl. 8 Klíče a jejich užívání**

1. Je zakázáno půjčování či předávání kopií klíčů (čipů) od společných prostor osobě nebo osobám, které nejsou nájemníky nebo uživatelé bytových a nebytových jednotek domu a osoby s nimi společně bydlící.
2. Pro možnost řešení nepředvídatelných havárií a stavu nouze se nájemníkům a uživatelům bytových a nebytových jednotek domu doporučuje, aby při své dlouhodobé nepřítomnosti nechávali u vlastníka nebo sousedů kontakt na osobu, která v případě nouze byt zpřístupní. Neučiní-li tak, bude v případě vzniku nouze nebo havarijní situace postupováno v souladu s příslušnými předpisy.

#### **Čl. 9 Informační zařízení v budově**

1. Nájemníci a uživatelé bytových a nebytových jednotek domu jsou povinni sledovat oznámení vlastníka domu uložená na vývěsce domu umístěné ve vstupní chodbě domu.

#### **Čl. 10 Zajištění čistoty a pořádku v domě**

1. Vlastník domu zajišťuje provádění pravidelného úklidu společných prostor domu.
2. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor domu nebo bezprostředního okolí domu nájemník nebo uživatel bytové a nebytové jednotky domu nebo osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti nebo užívají jeho jednotku, je povinen znečištění neprodleně a na své náklady odstranit. Pokud tak neučiní, bude znečištění odstraněno externí firmou a náklady spojené s touto činností budou vymáhány od původce znečištění. Totéž platí o znečištění způsobeném domácím zvířectvem, návštěvami a jinými osobami byt užívajícími.
3. Smetí a odpadky je každý povinen vysypávat do kontejnerů na směsný odpad umístěných na pozemku domu. Do těchto kontejnerů je zakázáno odkládat zejména rozměrnější předměty, stavební materiál, sutě a vše, co není běžným domácím odpadem. Při užívání kontejnerů je povinností každého dbát na udržování čistoty v jejich okolí.

#### **Čl. 11 Sklepy a sklepní prostory**

1. Přidělené sklepní prostory je nutno udržovat v čistotě a pořádku. Jsou-li ve sklepních kójiích ukládány potraviny, učiní jeho uživatel taková opatření, aby nebyly zdrojem výskytu hmyzu a hlodavců. V opačném případě uhradí náklady na případnou deratizaci, dezinfekci a dezinfekci (dezinfekce - hubení mikroorganismů, deratizace - hubení hlodavců, dezinfekce - hubení nežádoucího hmyzu).

2. Ve sklepních prostorách včetně přidělených sklepních kójí je nutné dodržovat všechna bezpečnostní a protipožární opatření. Zejména je zde zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm. Zdržování osob nebydlících v objektu je zde rovněž zakázáno.

#### **Čl.12 Závěrečná ustanovení**

1. Domovním řádem domu Londýnská 30/623 nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající s platných zákonů a vyhlášek.
2. Domovní řád v tomto znění byl schválen vlastníkem domu dne 1.8.2011. Od tohoto dne nabývá uvedený domovní řád platnosti a účinnosti.

V Praze dne

.....  
zástupce vlastníka domu Londýnská 30

.....  
nájemce / uživatel bytové / nebytové jednotky



## Příloha č. 2 PROTOKOL O PŘEDÁNÍ PROSTOR

### předmětné prostory:

1NP: vstupní prostor - místnost 1.01 (vstupní hala) + 1.04 a 1.05 (učebny SC)

### vybavení prostor:

místnost 1.04 (učebna SC): 2x úložné skříně, 30x židle, 4x shrnovací stěna  
2x umyvadlo, 1x klavír, 3x stínící závěs  
1x projekční plátno, 1x projektor (pod stropem místnosti)

místnost 1.05 (učebna SC): 2x úložné skříně, 1x magnetická tabule, 20x židle, 2x stůl  
3x shrnovací stěna, 1x umyvadlo

klíče: 4 ks (72 – 1, 72 – 7, 72 – 9, 72 - 10)

čipy: 4 ks

Jako zástupce nájemce potvrzuji svým podpisem, že jsem převzal uvedené klíče a čipy a dále pak předmětné prostory s výše popsaným vybavením bez zřejmého poškození a v plně funkčním stavu.

### výhrady přebírajícího:

V Praze dne

---

předávající - pronajímatel

---

přebírající - nájemce



**Příloha č. 4 PŮDORYS PŘEDMĚTNÝCH PROSTOR**



