



NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 2023/OBN/1424

Městská část Praha 10

Vršovická 1429/68, Praha 10 – Vršovice, PSČ 101 38

zastoupená Ing. arch. Martinem Valovičem, starostou m. č. Praha 10

k smluvnímu jednání oprávněn Ing. Roman Březina, vedoucí odboru bytů a nebytových prostor
IČ: 00063941

DIČ: CZ00063941

Bankovní spojení: č. ú. 9021-2000733369/0800

Variabilní symbol: 41153401

(dále jen pronajímatel)

a

Mateřská škola, Praha 10, Bajkalská 1534/19

se sídlem: Bajkalská 1534/19, 100 00 Praha 10

zastoupená Mgr. Ludmilou Pešulovou, ředitelkou školy

IČ: 70924180

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., Praha 10

číslo účtu: 0292272349/0800

(dále jen nájemce)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění,

tuto

smlouvu o nájmu nemovitosti

I.

Předmět nájmu

1. Pro účely této smlouvy se konstatuje, že níže uvedená nemovitost je ve vlastnictví obce-hlavního města Prahy. Pronajímatel prohlašuje, že má v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., v aktuálním znění a s platným zněním vyhl. č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, Statutu hl. m. Prahy, předmětnou nemovitost svěřenu do správy, a že je na základě uvedených právních předpisů oprávněn s majetkem nakládat a tudíž ho i přenechat nájemci do nájmu.
2. Předmětem nájemního vztahu založeného touto smlouvou je nemovitost - Novostavba mateřské školy „Bajkalská“ Praha 10, Vršovice č.p. 1534, Bajkalská 19, postavená na pozemcích parc. č. 1538/4, 1536/4, 1537/7, 1538/1, 1538/6, 1538/7, 1538/8, 1572/1, 1539/2, 1539/8, vše v katastrálním území Vršovice a sloužící na základě kolaudačního souhlasu vydaného dne 1. 9. 2023 Úřadem m. č. Praha 10, odborem stavebním, pod č.j. P10-359583/2023, sp. zn. OST 351264/2023/Mik k činnosti mateřská škola. Dále jen předmět nájmu. Součástí předmětu nájmu dle této smlouvy nejsou shora citované pozemky, na nichž je nemovitost postavena a jimiž je obklopena a části nemovitosti specifikované v odst. 3 tohoto článku.

Užívání shora uvedených pozemků je nebo bude řešeno samostatnými smlouvami.

3. V pronajímané nemovitosti se nachází služební byt správce (školníka) o velikosti 2 + kuchyňský kout, o výměře 39,3 m² nacházející se v hospodářském pavilonu v 1. NP. Tento byt není předmětem nájmu a zůstává i nadále trvale v péči a rozhodovací pravomoci pronajímatele.

II.

Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu specifikovaný v článku I. této smlouvy výhradně k výkonu povinností plynoucích ze zákona č. 561/2004 Sb., školský zákon v platném znění, včetně hlavních i doplňkových činností uvedených ve zřizovací listině.

III.

Doba a ukončení smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u**.
2. Nájem sjednaný touto smlouvou může být ukončen dohodou smluvních stran.
3. Obě smluvní strany mají možnost ukončit nájemní vztah i bez uvedení důvodů, a to výpovědí, avšak vždy pouze k 31. 8. běžného roku tak, aby nájemce mohl dokončit školní rok započatý před podáním výpovědi.

IV.

Nájemné a úhrada za služby

1. Výše nájemného se sjednává dohodou v souladu s obecně závaznými právními předpisy takto:

roční nájemné za předmět nájmu činí 158 302,- Kč (slovy: Jedno sto padesát osm tisíc tři sta dvě koruny české).

Nájemné bude hrazeno nájemcem na účet pronajímatele ve čtyřech čtvrtletních splátkách ve výši **39 575,50 Kč** (slovy: Třicet devět tisíc pět set sedmdesát pět korun českých a padesát haléřů) splatných vždy k 5 dni druhého měsíce příslušného čtvrtletí, na něž je nájem placen.

2. Takto stanovené nájemné má pronajímatel právo každoročně zvýšit, v závislosti na nárůstu indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok vyhlášeném Českým statistickým úřadem. Nájemné platné pro předcházející kalendářní rok je nájemce oprávněn zvýšit až o 100% indexu nárůstu spotřebitelských cen. Procentuální část, o kterou se v příslušném kalendářním roce skutečně zvýší nájemné, stanoví svým rozhodnutím RMČ Praha 10.

Nájemné bude zvyšováno vždy za celý kalendářní rok, tedy k 1. lednu příslušného kalendářního roku zpětně. Změnu ve výši nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou nejpozději do 30. 6. příslušného kalendářního roku. Pokud tak neučiní, zůstává výše nájemného nezměněna. Pronajímatel je oprávněn poprvé zvýšit nájemné v kalendářním roce následujícím po podpisu této smlouvy.

3. V nájemném není zahrnuta úhrada služeb s nájmem spojených. Tyto se nájemce zavazuje zajistit samostatně, včetně připojovacích poplatků, na vlastní účet a riziko a za tím účelem se zavazuje uzavřít příslušné smluvní vztahy, a to do 10 dnů po podpisu této smlouvy.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel odevzdává předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Nájemce se seznámil se stavem nemovitosti a v tomto stavu jej přijímá.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo využít objektů nebo jejich částí při odstraňování následků živelních pohrom, havárií a jiných mimořádných událostí. Po dohodě s nájemcem si vyhrazuje právo využít svěřený majetek k zajištění voleb a dalších veřejně prospěšných akcí.
3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s právním řádem a dobrými mravy. Nájemce se zavazuje pronajatý předmět nájmu užívat s péčí řádného hospodáře. Chránit jej před poškozením ztrátou nebo zničením, či jiným zneužíváním a udržovat po celou dobu nájmu ve stavu způsobilém užívání, v čistotě a pořádku a je povinen jej v maximální míře šetřit. Nájemce nebude v pronajatých prostorách provozovat činnost, kterou by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval okolí.
4. Nájemce odpovídá za škody na předmětu nájmu, způsobené pronajímateli zaviněním svých zaměstnanců i podnájemci, nebo jinými osobami, které se v předmětu nájmu zdržují; přitom je povinen ohlásit pronajímateli zjištěné škody neprodleně po jejich zjištění, bez ohledu na to, zda je způsobil sám, nebo někdo jiný.
5. Nájemce je povinen bezodkladně hlásit pronajímateli zjištění všech závad a potřebu oprav všech závad na budově, včetně těch odstranitelných pomocí drobných oprav a běžné údržby, a to z důvodu posouzení uplatnění záručních podmínek u zhotovitele stavby. Nájemce vždy po předchozím souhlasu pronajímatele, zajistí vlastním nákladem na předmětu nájmu drobné opravy a běžnou údržbu včetně výměny drobných součástí předmětu vnitřního vybavení objektu. Minimální rozsah drobných oprav a běžné údržby je blíže specifikován v příloze č. 1 této smlouvy. K zajištění těchto činností je oprávněn využít též správní firmu určenou pronajímatelem pro správu předmětu nájmu. (dále jen SF).
6. Nájemce průběžně informuje pronajímatele prostřednictvím SF o nutnosti větších změn, oprav, rekonstrukcí a modernizací přesahujících rámec činnosti uvedených v odst. 5 tohoto článku. Návrhy na rekonstrukce a modernizace podává nájemce pronajímateli k jejich

zařazení do plánu na následující rok v dostatečném časovém předstihu, to je vždy v průběhu III. čtvrtletí každého kalendářního roku.

7. Stavební i veškeré ostatní opravy, údržbu, úpravy či změny předmětu nájmu nepodléhající dohodnutému režimu drobných oprav a běžné údržby je nájemce oprávněn provádět na svůj náklad pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to za podmínek, které pronajímatel v tomto souhlasu nebo v samostatné písemné smlouvě stanoví. Žádost o vydání souhlasu je nájemce povinen předložit pronajímateli v písemné podobě a s náležitostmi stanovenými pronajímatelem, zejména s písemným vyjádřením SF.
8. Nájemce se dále zavazuje neumísťovat na předmětu nájmu vývěsní štíty, osvětlení, zařízení sloužící k reklamě apod. bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pokud nájemce toto ustanovení poruší, bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn požadovat odstranění těchto úprav a nájemce je povinen neprodleně na vlastní náklady tyto úpravy odstranit.
9. V případě havárie v předmětu nájmu je nájemce povinen zajistit provedení zásahu, který zamezí vzniku dalších škod na majetku pronajímatele, jakož i třetích osob. Dále je povinen neprodleně informovat pronajímatele o škodách, závadách či ztrátách, k nimž došlo takovouto mimořádnou událostí. Nájemce nese odpovědnost za případnou škodu vzniklou neprovedením včasného zásahu směřujícího k zamezení škod.
10. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu nájmu veškeré příslušné bezpečnostní (BOZP), požární, technické a hygienické obecně závazné právní předpisy a normy, platné na území České republiky. Dále se nájemce zavazuje dodržovat veškeré písemné bezpečnostní (BOZP) a protipožární předpisy a písemné pokyny, vydané pronajímatelem pro příslušnou nemovitost, s těmito předpisy musí být nájemce sám nebo prostřednictvím jeho zaměstnance písemně seznámen a být o nich řádně poučen. Nájemce se zavazuje nést případnou odpovědnost, za škody vzniklé v souvislosti s nesplněním těchto povinností a zavazuje se uhradit pronajímateli vzniklé škody a sankce, uložené pronajímateli v souvislosti s nesplněním výše uvedených smluvních podmínek, přiměřených pokynů v této souvislosti pronajímatelem jednostranně písemně uložených, nebo povinností plynoucích z platných právních předpisů. Tímto ustanovením nejsou dotčena obecná ustanovení o náhradě škody, dle platných právních předpisů a ostatní ustanovení této smlouvy.
11. Nájemce se dále zavazuje umožnit po dobu nájmu včasné a řádné provádění revizí všech zařízení a součástí předmětu nájmu, u nichž to právní předpisy vyžadují, a na své náklady zajistit včasné a řádné odstranění zjištěných závad nepřesahujících rámec běžných oprav a údržby a zajišťovat plnění revizemi předepsaných povinností. K odstraňování zjištěných závad je na své náklady povinen pronajímatel pouze v případě, že po věcné a finanční stránce budou tyto náklady přesahovat rámec běžných oprav a údržby dle této smlouvy, ke kterým je povinen nájemce. Nájemce je povinen bezodkladně pronajímatele písemně upozornit na nezbytnost odstranění závad nad rámec běžných oprav a údržby. Nájemce je povinen zajišťovat podle potřeby na vlastní náklady provádění dezinfekce a deratizace předmětu nájmu, zajišťovat na vlastní náklady pravidelný a účinný úklid předmětu nájmu a bezprostředního okolí předmětu nájmu a zajišťovat na vlastní náklady čištění střech, žlabů a střešních vpustí. Dále je nájemce povinen provádět na vlastní náklady revize,

doplnění a příp. výměnu ručních hasicích přístrojů ve lhůtách, stanovených právními předpisy. Ve lhůtách, stanovených právními předpisy, je nájemce povinen na vlastní náklady zajistit provedení revizí elektromechanického přenosného nářadí a zařízení. Nájemce je povinen též na vlastní náklad zajišťovat pravidelný a účinný úklid a schůdnost a sjízdnost (zejména v zimním období) v prostoru vstupu do předmětu nájmu, cest na pronajatých pozemcích a na chodníku přilehlém k nemovitosti.

12. Nájemce je povinen nakládat na vlastní náklady s odpady, které vznikají při užívání předmětu nájmu z činnosti nájemce a jeho zaměstnanců nebo osob blízkých, případných podnájemců a jejich zaměstnanců nebo osob blízkých, a návštěvníků předmětu nájmu. Při nakládání s takovými odpady je nájemce povinen dodržovat příslušné platné obecně závazné právní předpisy (zákony a platné vyhlášky hl. m. Prahy v oblasti nakládání s odpady) a dále se nájemce zavazuje podřídit se při nakládání s těmito odpady písemným pokynům pronajímatele. Nájemce je povinen při skladování nebo používání hořlavých látek (pohonné hmoty, nafty, barva a ředidla) a výbušných látek (PB – acetylen, kyslík) postupovat podle zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb., zákona č. 40/1994 Sb., zákona č. 203/1994 Sb. a vyhlášky MV ČR č. 247/2001 Sb.
13. Nájemce je povinen kdykoli za trvání této smlouvy umožnit v předem smluveném termínu pronajímateli nebo osobám pověřeným pronajímatelem vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly a plnění podmínek stanovených touto smlouvou a kontroly technického stavu předmětu nájmu. V případě nebezpečí musí umožnit vstup v jakoukoli denní i noční dobu. Nájemce se zavazuje umožnit provedení kontroly a stanovit svého zástupce, který se kontroly zúčastní a poskytne pronajímateli požadovaná vysvětlení.
14. Nájemce se zavazuje přijímat písemnosti od pronajímatele na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy (dále jen smluvená adresa).
15. Za den doručení písemnosti (výpovědi, odstoupení od smlouvy, nebo jakékoliv jiné písemnosti) od pronajímatele nájemci bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy nájemce odmítl písemnost od pronajímatele převzít, nebo též den, kdy uplynul při druhém pokusu o doručení poslední den doby pro uložení doporučeně zaslané písemnosti na příslušné poště v obvodu smluvené adresy, v případě že si nájemce písemnost nepřevzme.
16. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a protokolárně předat pronajímateli, a to ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení, jinak je povinen uhradit pronajímateli vzniklou škodu. Rozsah předání bude odpovídat rozsahu, ve kterém nájemce předmět nájmu převzal, se změnami, ke kterým došlo v průběhu nájmu. Datum podepsání předávacího protokolu je rozhodný pro posuzování vzájemných vztahů. Nájemce je povinen vyklidit a pronajímateli předat předmět nájmu tak, aby svým jednáním nezpůsobil pronajímateli či třetím osobám škody. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli též:
 - a) veškerou projektovou a stavebně technickou dokumentaci, revizní knihy k předmětu nájmu, předávací doklady a protokoly za jednotlivé nebytové prostory, které nájemce za dobu nájmu sám opatřil nebo od pronajímatele protokolárně převzal;

- b) potvrzení všech poskytovatelů služeb (médii) do předmětu nájmu, že ke dni skončení nájmu nemají pohledávky vůči nájemci ani jeho případným podnájemcům za dodávky služeb do předmětu nájmu;
- c) přehled stavu veškerých elektroměrů, vodoměrů a plynoměrů.

VI.

Ustanovení o podnájmu

1. Nájemce je oprávněn přenechat část předmětu nájmu jiné právnické nebo fyzické osobě do podnájmu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele s výjimkou případů uvedených v odst. 6. tohoto článku.
2. K žádosti o písemný souhlas připojí nájemce návrh smlouvy o podnájmu, včetně uvedení výše podnájemného, kterou chce po jejím schválení uzavřít.
3. Podnájemné musí být alespoň ve výši obvyklé pro místo, čas a účel podnájmu. Pronajímatel si vyhrazuje právo odmítnout vydat souhlas s podnájmem mimo jiné, je-li podnájemné nepřiměřeně nízké.
4. Podnájemní smlouva uzavřená bez předchozího souhlasu pronajímatele je od počátku absolutně neplatná.
5. Nájemce se zavazuje doručit pronajímateli jedno vyhotovení každé uzavřené podnájemní smlouvy, včetně smluv uzavřených podle odst. 6 tohoto článku, a to ve lhůtě do jednoho týdne od jejího uzavření.
6. Uzavřením této smlouvy **uděluje** pronajímatel nájemci **souhlas s uzavíráním krátkodobých podnájemních smluv** za podmínek tímto odstavcem specifikovaných. Nájemce je oprávněn přenechat část předmětu nájmu, který spravuje a užívá, jiné právnické nebo fyzické osobě do podnájmu, a to pouze na dobu určitou a za těchto podmínek:
 - a) doba podnájmu nepřesáhne **3 měsíce**
nebo
 - b) podnájem bude uzavřen **maximálně na dobu jednoho školního roku**
a zároveň doba podnájmu nepřesáhne **10 hodin týdně**.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí se práva a povinnosti pronajímatele a nájemce příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a předpisy souvisejícími.
2. Tato smlouva může být měněna pouze číslovanými písemnými dodatky, které obě smluvní strany odsouhlasí a jsou nedílnou součástí této smlouvy.

3. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá strana obdrží jedno vyhotovení.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
5. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich pravé svobodné vůle a že s jejím obsahem souhlasí. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne: 11 -09- 2023

.....
 pronajíř



.....
 nájemce

Mateřská škola, Praha 10,
 Tajkalská 1534/19,
 pěvková organizace

Příloha:

č. 1 – Specifikace drobných oprav a běžné údržby


DOLOŽKA

Potvrzuji ve smyslu § 43 zák. č. 131/2000 Sb., že byly splněny podmínky pro platnost tohoto právního jednání, které bylo schváleno usnesením Rady m. č. Praha 10 č. 0605/RMČ/2023 ze dne 7.9.2023 usnesením Zastupitelstva m. č. Praha 10 č. ze dne

Záměr tohoto právního jednání byl v souladu s § 36 odst. 1) zák. č. 131/2000 Sb. zveřejněn na úřední desce ÚMČ Praha 10 od do

11 -09- 2023

V Praze dne



Specifikace drobných oprav a běžné údržby

1. Zdravotní zařízení

- výměna, upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, mušle, dřezu, výlevky, vany, vyléváku, bidetu, klozetové nádrže, konzol
- oprava, výměna výtokového ventilu – kohoutku
- oprava, výměna sifonu a lapače tuku
- oprava, výměna odpadního a přeladného ventilu
- oprava, výměna baterie
- oprava, výměna sprchy pevné nebo hadicové
- výměna těsnění
- výměna řetízků a zátek ke všem předmětům
- oprava, výměna dvířek u obezděné vany
- oprava, výměna podpěr, růžic, táhel
- čištění zanesených odpadních rour ústících do kanalizační stoupačky
- oprava, výměna násosky, 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, výměna tlakového splachovače s výměnou jednotlivých drobných součástí
- oprava, výměna ochranných rámu 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, výměna hořáků
- výměna doplňování šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
- oprava, výměna vypínačů elektrického proudu
- oprava plotýnek a pečící trouby
- oprava, výměna přívodního kabelu nebo hadice
- výměna plechu, pekáče a roštu do pečící trouby
- pročištění plynovodních přívodů od plynoměru ke spotřebičům

4. Ohřivače vody, plynové průtokové a elektrické zásobníky

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

5. Etážové topení

- přetěsnění jednotlivých přírub
- oprava odvodušňovacího ventilu
- provedení ochranných nátěrů
- oprava dvířek
- výměna roštu
- výměna kouřových rour
- utmelení kotle

6. Chladicí zařízení

- výměna náplně chladicí směsi nebo oleje
- mazání a čištění motoru a kompresoru
- výměna těsnění
- výměna rozběhového kondenzátoru
- výměna hnacího řemene
- výměna a seřízení termostatu
- oprava, výměna přívodového kabelu

7. Kování a zámky

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

8. Okna a dveře

- tmelení oken
- menší oprava, výměna dělicích příčlív a lišt zasklených dveří
- zasklívání oken a dveří
- výměna části obložení okenních parapetů

9. Podlahy

- oprava a výměna uvolněných dlaždic do 5 m²
- upevnění, výměna prahu
- upevnění, náhrada podlahových lišt
- oprava a výměna rohovníků
- oprava a výměna PVC do 15 m²

10. Rolety a žaluzie

- oprava, výměna navijecího systému
- výměna a vyspravení plátna
- výměna šňůry
- oprava a výměna dřevěné svinovací rolety (žaluzie)
- oprava a výměna vyklápěcího zařízení žaluzie
- spojení lišt, výměna plíšku
- oprava a výměna zámku u nůžkových mříží nebo železných rolet

- výměna per u železných rolet

11. Domácí telefon

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

12. Nábytek

- veškeré opravy
- nátěr

13. Zednické práce

- oprava omítek, obkladů do 15 m²

14. Malby, nátěry

- malby interiérů
- nátěry v interiérech do 15 m²

Ostatní opravy hradí pronajímatel

