

Mateřská škola U Uranie, Praha7, Na Maninách
1080/29a Na Maninách 1080/29a, 170 00 Praha 7 IČO
65993896

Zastoupená Ing. et Bc. Zuzana Straková, ředitelkou
bankovní spojení Komerční banka Praha číslo účtu
27-6411030287/100
na straně jedné (dále „pronajímatel“)

a

Katolická mateřská škola sv. Klimenta

U Uranie 1080/16, 170 00 Praha 7
Školská právnická osoba vedená v rejstříku školských právnických osob MŠMT ve složce 2006
pod číslem 017
IČO 49625063
zastoupená Mgr. Petrou Tabákovou, ředitelkou
bankovní spojení ČS a.s., Korunovační 2, Praha 7
číslo účtu 207247369/0800
na straně druhé (dále „nájemce“)

uzavírají dne, měsíce a roku níže uvedeného

Smlouvu o nájmu nebytových prostor a nájmu zahrady

Tato smlouva je uzavřena na základě rozhodnutí Rady MČ Praha 7 usnesení Č. 0550/23-R ze dne 19. 9. 2023

I.

Oprávnění pronajímatele

1. Pronajímateli byla na základě zák. č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z vlastnictví ČR do vlastnictví obcí, na základě Statutu hl. m. Prahy a v souladu se zřizovací listinou schválenou usnesením Zastupitelstva městské části Praha 7 č. 0118/22-Z ze dne 19. 12. 2022 (dále jen „Zřizovací listina“) svěřena Městskou částí Praha 7 k hospodaření nemovitost čp. 1080, v Praze 7, ul. U Uranie 16, která je součástí stavební parcely parcelního č. 648/9 a přilehlý pozemek parcelního. č. 648/1 – ostatní plocha, zeleň, vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 825, katastrální území Holešovice.

2. Na základě uvedeného zákona, Statutu hl. m. Prahy a Zřizovací listiny je pronajímatel oprávněn s uvedenými nemovitými věcmi nakládat, tj. rovněž je nebo jejich část s písemným souhlasem zřizovatele pronajímat na dobu delší než jeden rok.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytový prostor v objektu na adrese U Uranie 1080/16, 170 00 Praha 7 o celkové rozloze 283,32 m². Konkrétně se jedná o přízemí pavilonu o celkové rozloze 178,72 m² a první patro o celkové výměře 104,6 m².
2. Přesné vymezení nebytového prostoru je vyznačeno na plánu, který je součástí této smlouvy jako příloha č. 1a a 1b, červené ohraničení vymezuje pronajaté prostory, zelené ohraničení vymezuje prostory ve společném užívání.
3. Nebytový prostor se skládá z těchto jednotlivých prostor:

Název	výměra (podlahová plocha)	podlaží	číslo místnosti
Vstup	2,64	1	101
Šatna zaměstnanců	4,54	1	102
WC	6,52	1	103
Sprcha	0,81	1	104
Šatna dětí	18,00	1	105
Umývárna	9,68	1	106
WC dětí	7,43	1	107
Přípravná jídel	8,47	1	108
Výtah	1,08	1	109
Sklad	1,40	1	110
Sklad hraček	7,61	1	111
Pracovna	46,65	1	113
Ložnice	59,03	1	114
WC venkovní	3,4	1	115
½ spojovací chodby	61	1	648/11
Celková plocha	238,26		

4. Přesné vymezení zahrady je vyznačeno na plánu, který je součástí této smlouvy jako příloha č. 2.
5. Pronajímatel pronajímá předmětný nebytový prostor a zahradu za účelem provozu mateřské školy.
6. Nájemce není oprávněn pronajaté prostory a zahradu bez souhlasu pronajímatele dále podnájemat.

7. Nájemce zároveň podpisem této smlouvy prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, je mu znám jeho stav a v tomto stavu předmět nájmu přijímá.

III.

Nájemné a služby

1. Nájemné za pronajaté nebytové prostory činí 13.236,50 Kč/měsíc, tj. 158.838 Kč/rok. Nájemné za zahradu činí 479,97 Kč/měsíc, tj. 5.759,64 Kč/rok.
2. Záloha nákladů na dodávku tepla činí 9.208 Kč/měsíc. Celková výše měsíční platby nájemného a zálohy nákladů na dodávky tepla činí 22.924,47 Kč (**slovy: dvacetdvatisícdevětsetdvacetčtyřitisíc korun českých a čtyřicet sedm haléřů**).
3. Poplatek za zajištění odvozu komunálního odpadu činí 1/9 z celkových nákladů účtovaných firmou zajišťující odvoz za celý objekt pronajímateli za čtvrtletí. Nájemce uhradí příslušnou částku na základě faktury vystavené pronajímatelem za kalendářní čtvrtletí.
4. Náklady za vodné a stočné hradí nájemce pronajímateli čtvrtletně na základě vyúčtování od dodavatele. Vodné na základě skutečné spotřeby zjištěné odečtem podružného měření spotřeby vody, stočné na základě rozúčtování poměrem pronajaté plochy. Nájemce uhradí příslušnou částku na základě faktury vystavené pronajímatelem za kalendářní čtvrtletí.
5. Náklady za dodávku elektrické energie hradí nájemce pronajímateli čtvrtletně na základě odečtu podružného měření spotřeby. Nájemce uhradí příslušnou částku na základě faktury vystavené pronajímatelem za kalendářní čtvrtletí.
6. Nájemné a zálohy za služby poskytované v souvislosti s nájmem jsou splatné čtvrtletně bezhotovostním převodem, a to vždy do 15. dne příslušného čtvrtletí na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel je povinen skutečné náklady za ceny služeb nájemci každoročně vyúčtovat do 31. července následujícího roku. Nájemce je povinen případný nedoplatek za tepelnou energii zaplatit do 15 dnů od obdržení vyúčtování.

IV.

Doba nájmu, zánik nájmu

1. Smlouva o nájmu nebytových prostor a nájmu zahrady se uzavírá na dobu určitou do 31. 7. 2029.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájem založený touto smlouvou skončí:
 - a) uplynutím doby nájmu,

- b) písemnou výpovědí smlouvy bez udání důvodu. Výpovědní doba je v tomto případě roční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být doručena do 31. 7. toho kterého roku a výpovědní doba běží od 1. 8. do 31. 7. roku následujícího. Výpověď musí být doručena formou doporučeného dopisu.
 - c) písemnou výpovědí smlouvy s udáním důvodu dle čl. 4.3 a 4.4 této smlouvy nebo
 - d) písemnou dohodou smluvních stran.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může vypovědět smlouvu s **jednoměsíční výpovědní dobou z následujících důvodů:**
- a) nájemce je více jak 3 měsíce v prodlení s placením nájemného,
 - b) nájemce provádí stavební úpravy v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - c) nájemce závažným způsobem porušil své povinnosti vyplývající z této smlouvy, resp. všeobecně závazných právních předpisů, a to tak, že výrazně omezuje práva pronajímatele,
 - d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu přes písemné upozornění pronajímatele prokazatelně hrubě nebo opakovaně porušují klid a pořádek,
 - e) nájemce dá předmět nájmu do podnájmu či jiného obdobného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce může vypovědět smlouvu s **jednoměsíční výpovědní dobou z následujících důvodů:**
- a) stane-li se nájemce bez svého zavinění nezpůsobilým k provozování činnosti dle zřizovací listiny,
 - b) stane-li se předmět nájmu bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání,
 - c) poruší-li pronajímatel hrubě své povinnosti plynoucí z této smlouvy, příp. z právních předpisů.
5. Do pěti dnů po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu způsobilém k dalšímu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení na základě písemného předávacího protokolu. Zároveň je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu.
6. Za každý den prodlení s vyklizením podle předchozího bodu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.500 Kč (slovy: dvatisícepětsetkorunčeských) bezhotovostním převodem na výše uvedený účet pronajímatele.
7. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody.

8. Nájemce je povinen provádět úklid ½ spojovací chodby uvedené v čl. II, bod č. 3, a dále úklid vymezeného prostoru v plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

V.

Všeobecná ustanovení

1. Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady běžnou údržbu a úklid.
2. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu. Běžnou údržbou a opravami se rozumí:
 - pravidelný úklid pronajatých prostor,
 - malování a následný úklid pronajatých prostor,
 - oprava zámků, kování dveří a oken,
 - výměna těsnění vodovodních baterií, záchodových sedátek, čištění sifonů a ucpaných odpadů,
 - pravidelná údržba kohoutů radiátorů topení,
 - výměna zářivek, žárovek, vypínačů a zásuvek,
 - sklenářské práce pouze v případě poškození vlastním zaviněním,
 - výměna poškozených umyvadel, záchodových mís, dveří, podlahových krytin,
 - oprava ležatých rozvodů vody pronajatých prostor,
 - údržbu zahrady,dále je nájemce povinen provádět na své náklady opravy nebytového prostoru, jejichž potřeba vznikne užíváním nájemcem, tj. bez zavinění pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje zajistit provádět na vlastní náklady jednou ročně revizi elektrospotřebičů přenosných a nepřenosných, které má ve svém vlastnictví. Dále je povinen provádět revizi herních prvků na zahradě.
4. Pronajímatel se zavazuje zajistit na své náklady zákonem stanovené revize objektu (bleskosvody, hydranty, elektroinstalace) a revizi hasicích přístrojů.
5. Pronajímatel se zavazuje provádět na své náklady opravy a odstraňování závad na předmětu nájmu nad rámec sjednaný v bodu č. 2 tohoto článku, a to bez zbytečného odkladu poté, co se o jejich potřebě dozví. Při jejich provádění je povinen postupovat tak, aby nedošlo (příp. pouze v nezbytně nutné míře) k omezení práv a oprávněných zájmů nájemce.
6. Pokud opravy či úpravy v pronajatých prostorách z důvodů vzniklých na straně pronajímatele prokazatelně omezí či znemožní činnost nájemce v těchto prostorách, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného. Omezení či znemožnění se považuje za prokázané, pokud tak stanoví odborný posudek zřizovatele pronajímatele.
7. Nájemce bere na vědomí, že pro stavební úpravy, či jiné investice vložené do nebytového prostoru (dále jen "investice"), je vždy nutný předchozí písemný souhlas

pronajímatele. Písemnou žádost o povolení uvažované investice s projektovou dokumentací a předběžným rozpočtem nájemce předkládá pronajímateli, který o ní rozhodne po poradě s příslušným odborem Městské části Praha 7.

8. V případě, že se v průběhu realizace schválené investice změní podmínky, za kterých byl souhlas udělen (např. zvýší se náklady, změni se projekt), je nájemce povinen požádat o schválení této změny.
9. Provede-li nájemce změny na věci bez souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu.
10. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany a bezpečnosti apod.).
11. Nájemce je povinen na požádání zpřístupnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě předmětný nebytový prostor za účelem jeho kontroly, revize, nebo opravy. Toto oprávnění pronajímatele nesmí vést k šikanóznímu jednání a musí být využíváno v souladu s dobrými mravy.
12. Pronajímatel bude mít k dispozici náhradní klíče od vstupních dveří a všech místností předmětného nebytového prostoru, které budou uloženy v zapečetěné obálce s razítkem. Tyto klíče pronajímatel použije pouze v případě havárie nebo jiné neodkladné potřeby, která si vyžádá zpřístupnění nebytového prostoru. O jejich případném použití bude sepsán záznam, v kterém se uvede důvod jejich použití, komu bylo tímto umožněno vniknout do předmětného nebytového prostoru a čas, v kterém byl takto předmět nájmu zpřístupněn.
13. Nájemce je povinen zabezpečit předmět nájmu před případnou krádeží či vloupáním. V případě, že dojde ke krádeži či jinému trestnému jednání, je nájemce povinen učinit všechny potřebné kroky v souladu se zákonem a také zajistit s tím spojené vyplňování příslušných listin.
14. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že režim užívání společných prostor v předmětném objektu uvedeném v čl. 2.1. konkrétně spojovací chodby v přízemí, schodiště do 1. patra a úklidové komory v 1. patře, bude upraven vnitřním předpisem pronajímatele, který se nájemce tímto zavazuje respektovat.

VI.

Vypořádání bezdůvodného obohacení

1. Nájemce užívá od 1. 8. 2023 předmět nájmu s vědomím pronajímatele, avšak bez právního důvodu, čímž dochází k bezdůvodnému obohacení na straně nájemce. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli za období od 1. 8. 2023 do doby účinnosti smlouvy bezdůvodné obohacení ve výši, která vychází z měsíčního nájemného uvedeného v článku III. této smlouvy. Náklady na služby za období od 1. 8. 2023 do

doby účinnosti této smlouvy budou nájemci vyúčtovány a nájemce je povinen je zaplatit dle článku III. této smlouvy.

VII

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami a schválenými Arcibiskupstvím pražským a Radou městské části Praha 7. Schválením Arcibiskupstvím pražským nebo Radou městské části Praha 7 je podmíněna platnost a účinnost výpovědi z nájmu dle čl. IV této smlouvy a uzavření dohody o skončení nájmu dle téhož článku.
2. Smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z toho každá strana obdrží 2 stejnopisy s platností originálu.
3. Smlouva ruší a nahrazuje veškeré předešlé smlouvy a ujednání týkající se předmětu nájmu.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.
5. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, zajistí pronajímatel do 30 dnů od podpisu smlouvy a neprodleně bude druhou smluvní stranu o provedeném uveřejnění v registru smluv informovat.
6. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy a konstatují, že ve smlouvě nejsou informace, které nemohou být poskytnuty podle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, a zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.
7. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním smlouvy na internetových stránkách městské části Praha 7.
8. Nezbytným předpokladem pro nabytí účinnosti této smlouvy je její schválení Arcibiskupstvím pražským.
9. Smluvní strany se seznámily s obsahem smlouvy a s ustanoveními smlouvy souhlasí.

V Praze dne 26.9.2023

V Praze dne 26.9.2023

.....
pronajímatel
Ing. et Bc. Zuzana Straková

Schvalovací potvrzení:

.....
nájemce
Mgr. Petra Tabáková

Schvalovací potvrzení:

.....
Mgr. Jan Čížinský
Městská část Praha 7

.....
Mons. ThDr. Jan Balík, PhD.
Arcibiskupství pražské generální vikář