

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

č. ¹.../3140/2003

PRONAJÍMATEL: Servisní středisko pro správu svěřeného majetku

Městské části Praha 8,

se sídlem na adrese: Šišková čp. 1223/2, 182 00 Praha 8 – Kobylisy,

IČ: 006 39 524,

bankovní spojení:

číslo účtu:

zastoupený: p. Mgr. Martinem Roubíčkem, ředitelem Servisního střediska

(dále jen "pronajímatel"),

a

NÁJEMCE: Odborné učiliště a Praktická škola

s dosavadním sídlem na adrese: Svídnická 1/čp. 506, 181 00 Praha 8 – Trója,

nová adresa: Chabařovická čp. 1125/4, 182 00 Praha 8 – Kobylisy,

IČ: 496 26 141,

bankovní spojení:

číslo účtu:

zastoupený: pí Jitkou Cachovou, ředitelkou

(dále jen "nájemce"),

uzavírají s platností ode dne podpisu oběma smluvními stranami následující nájemní smlouvu:

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je na základě své Zřizovací listiny ve spojení s usnesením č. 305/13.RMČ/2003 Rady Městské části Praha 8 ze dne 30. dubna 2003, oprávněn zastupovat Městskou část (obec) jako vlastníka, a to vlastním jménem u majetku citovanou Zřizovací listinou mu vymezeného.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory v objektu ZŠ Chabařovická čp. 1125, na adrese Chabařovická č. or. 4, 182 00 Praha 8, stojícím na pozemku parc.č.2364/210, vše na k. ú. Kobylisy.
 - podlaží: 1., 2., 3. a 4. NP,
 - č. nebytových prostorů: 415,
 - počet místností: viz „Soupis místností“ (Příloha č. 2 této smlouvy),
 - o celkové podlahové výměře 4 394,06 m²,
 - situované v pavilonu B4/B,
 - a to pro účely: „školské zařízení“.
3. Pronajímané prostory jsou popsány v soupisu místností, který je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 2.

II.

Doba trvání nájemního vztahu

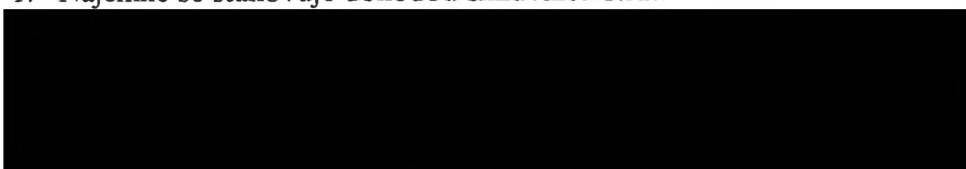
1. Nájem podle této smlouvy se uzavírá na dobu neurčitou s řádnou výpovědní lhůtou tři roky a tři měsíce, Výpověď musí být doručena vždy nejpozději k 31. březnu běžného roku, přičemž počíná běžet vždy od 1. dubna běžného roku.
2. Nájemní vztah vzniká dnem: 1. července 2003.
3. O předání a převzetí nebytových prostorů, vymezených v článku I. této smlouvy, bude smluvními stranami pořízen písemný "Protokol o předání a převzetí nebytových prostorů" podepsaný zástupci obou smluvních stran, a to nejpozději do 14 dnů od podpisu smlouvy.

V tomto „Protokolu“ bude řešeno mj. zpřístupnění a uzamykání objektu a budou jím předány klíče od pronajatých místností.

III.

Cena nájmu a poskytovaných plnění (služeb)

1. Nájemné se stanovuje dohodou smluvních stran



českých
SERVISNÍ STŘEDISKO 4
pro správu svěřeného majetku
MČ Praha 8
ŠÍSKOVA 1223
182 00 Praha 8 - Kobylisy

Pronajímatel se dále zavazuje přímo zprostředkovat nebo zajistit za úplatu:
- zákonem stanovené revize.

Rozpočet úhrad za nájem

Roční úhrada celkem
čtvrtletní úhrada celkem
měsíční úhrada celkem
denní úhrada celkem



Nájemce zaplatí v roce, v němž tato smlouva nabyla účinnosti, a v roce, v němž skončí nájemní vztah podle této smlouvy, poměrnou část ročního nájemného, pokud nájemní vztah nezačne 1. ledna či neskončí 31. prosince běžného roku.

2. Nájemné je stanoveno čtvrtletně.
Splátky nájemného se nájemce zavazuje hradit pronajímateli ve čtvrtletních splátkách a [redacted] na základě pronajímatelem vystavených a zasláných faktur na adresu nájemce s tím, že faktura bude zaslána nejpozději do 1. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, s termínem splatnosti 14 dnů. Smluvní pokuta je stanovena ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení a nenahrazuje platby nájemného.
3. Sjednané nájemné dle odst. 1. tohoto článku smlouvy se každoročně, počínaje rokem 2004, zvýší vždy k 1. 4. běžného roku o nárůst souhrnného "Indexu spotřebitelských cen", oficiálně zveřejňovaný Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Nový výpočet nájemného oznámí pronajímatel nájemci zasláním písemného oznámení.
4. Úhrada poskytovaných plnění (služeb) bude předmětem samostatné smlouvy se Základní školou Chabařovická 4, 182 00 Praha 8 – Kobylisy.

Nájemce je dále povinen uzavřít vlastním jménem smlouvu o přistavení sběrných nádob a odvozu odpadů s příslušnou svozovou společností (provozovatelem této služby) Pronajímatel tuto službu nájemci nezajišťuje.

IV.

Stav pronajímaných prostorů

1. Nájemce prohlašuje, že stav pronajímaných prostorů je mu dobře znám, tento stav bude popsán v "Protokolu o předání a převzetí nebytových prostorů", a v tomto stavu je od pronajímatele přejímá.
2. Náklady na běžnou údržbu, úklid a opravy běžných závad (tj. odstranitelných bez porušení zdiva) si hradí nájemce (viz Příloha č. 1 této smlouvy). Provádět stavební úpravy většího rozsahu, na něž je třeba stavební povolení nebo "ohlášení stavebnímu úřadu", je nájemce oprávněn provádět pouze po písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení povinností dle stavebního zákona a předpisů souvisejících, v platných zněních.

V.

Investice a vnitřní úpravy

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajaté prostory jsou dosud stavebně určeny jako „prostory pro školské zařízení“.
2. Pronajímatel při podpisu této smlouvy bere na vědomí, že nájemce za uvedených podmínek a na vlastní náklady hodlá provést v pronajatých prostorech tyto úpravy:
 - dle s pronajímatelem projednané projektové dokumentace, kterou nájemce předloží pronajímateli nejpozději do 14 dnů od podpisu této smlouvy.
3. Nájemce zajistí na své náklady instalaci samostatného plynoměru a elektroměru do 3 měsíců od uzavření této smlouvy.

Po předložení dokladů o splnění této povinnosti budou od prvního dne následujícího měsíce upraveny platby za příslušné služby.
4. Nájemce předloží pronajímateli po dokončení úprav nový situační plánec, který bude dále nedílnou součástí této smlouvy.
5. Nájemce je oprávněn vlastními technickými prostředky přiměřeně zabezpečit ochranu svého majetku v pronajatých prostorech.
6. Pronajímatel souhlasí se zřízením telefonní stanice na náklady nájemce.
7. Pronajímatel souhlasí s umístěním označení školy na průčelí domu nebo u hlavního vchodu objektu a podobným způsobem též s označením užívaných prostorů.

VI.

Základní práva a povinnosti smluvních stran

1. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu se řídí touto smlouvou, zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostorů, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími zvláštními právními předpisy.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých prostorech příslušné bezpečnostní, hygienické a požární předpisy a řídit se i dalšími zvláštními právními předpisy.

VII.

Ostatní povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli:

- a) změnu adresy sídla školy (včetně PSČ),
- b) změnu bankovního spojení,
- c) změnu nebo ztrátu způsobilosti k provozování činnosti, pro kterou byly nebytové prostory pronajaty,

a to nejpozději do 8 dnů od vzniku každé z těchto změn;

- d) neprodleně každou závadu nebo událost, pro kterou se pronajaté prostory stanou nezpůsobilé ke smluvenému způsobu užívání,
 - e) bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést (jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla).
2. Nájemce je povinen zpřístupnit pronajaté prostory osobám pověřeným pronajímatelem, a to kdykoli na požádání oprávněného zástupce pronajímatele, za účelem kontroly dodržování ustanovení této nájemní smlouvy nebo za účelem údržby nebo oprav prováděných pronajímatelem. Tuto kontrolu nebo provádění údržby nebo oprav oznámí pronajímatel nájemci zpravidla 3 dny předem. Při této kontrole nesmí být bez závažných důvodů narušován chod školy.

VIII.

Podstatná porušení smlouvy

1. Za podstatné porušení této smlouvy nebo zvláštních právních předpisů se považuje zejména:
- nezaplacení nájemného a úhrad za poskytované služby do 30 dnů od jejich splatnosti,
 - opakovaně opožděné placení nájemného a úhrad za plnění (služby),
 - porušování bezpečnostních hygienických a požárních předpisů,
 - provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele,
 - provádění stavebních úprav v rozporu se stavebním zákonem nebo ostatními zvláštními právními předpisy,
 - sjednání podnájmu pronajatých prostorů ve prospěch třetí osoby, bez souhlasu pronajímatele,
 - opakované porušení povinností stanovených v čl. VII. této nájemní smlouvy,
 - užívání předmětu nájmu v rozporu s dohodnutým účelem nájmu.
2. Pokud nájemce poruší, příp. nedodrží, výše uvedené povinnosti, je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu v kratší výpovědní lhůtě (dle čl. IX. odst. 3. věty třetí) a uplatnit u nájemce nárok na náhradu škod, vzniklých mu jednáním nájemce.

IX.

Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah končí v případě:
- výpovědi, uplynutím výpovědní lhůty,
 - dohody, dnem sjednaným v dohodě.
2. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu, nebo:
- a) stane-li se nájemce bez svého zavinění nezpůsobilým k provozování činnosti, pro kterou si nebytové prostory najal,
 - b) stane-li se předmět nájmu bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání,
 - c) poruší-li pronajímatel hrubě své povinnosti vyplývající z této smlouvy, resp. ze zvláštních právních předpisů.

V případech a), b), c) je výpovědní lhůta jednoměsíční a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.

3. Pronajímatel je oprávněn kdykoli vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu. Je rovněž oprávněn vypovědět smlouvu z důvodů uvedených v čl. VIII. této smlouvy. V takovém případě je výpovědní lhůta jednoměsíční a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.
4. Smluvní strany se dohodly, že veškerou vzájemnou korespondenci budou považovat za doručenou i zasláním na poslední známou adresu sídla školy, a to dnem vrácení poštovní zásilky provozovatelem poštovních služeb (držitelem poštovní licence) z důvodu nepřevzetí zásilky, odmítnutí jejího převzetí, příp. z důvodu včas neoznámené změny adresy dle čl. VII. odst. 1. této smlouvy.
5. Ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit, provést v nich úklid a protokolárně je předat pronajímateli ve stavu, v jakém byly převzaty a případně se souhlasem pronajímatele upraveny, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce nedodrží tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn zajistit na náklady a nebezpečí nájemce vyklizení těchto nebytových prostorů, a to kdykoliv po uplynutí jednoho týdne ode dne, kdy povinnost předání nebytových prostorů vznikla.

X.

Smluvní pokuty

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce zaplatí pronajímateli smluvní pokutu v případě, že:
 - a) nájemné, včetně úhrad za poskytované služby, nebude hrazeno včas a ve sjednané výši,
 - b) nájemce bude v prodlení s vyklizením a předáním pronajatých prostorů dle čl. IX. odst. 5. této smlouvy.Výše smluvní pokuty se stanovuje dohodou smluvních stran ve výši
 - ad a) 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení,
 - ad b) 5 % z průměrné denní úhrady za nájem a služby za každý den prodlení.
2. Smluvní pokuta sjednaná v této smlouvě nevylučuje nárok pronajímatele vůči nájemci na náhradu vzniklé škody.
3. Sjednanou výši smluvní pokuty, vzniklé v daném měsíci, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli vždy do 5. dne následujícího měsíce za předchozí měsíc.

XI.

Prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami jsou zrušeny nájemní smlouvy nebo dohody dříve uzavřené, které se týkaly pronajímaných prostorů, a že na pronajímaných prostorech nevážnou žádné právní závady.
2. Obě smluvní strany shodně konstatují, že pronajímané nebytové prostory jsou schopné samostatného užívání a provozu bez kolize na celkový provoz objektu.
3. Nájemce rovněž bere na vědomí, že v pronajímaných prostorech nesmí nikdo bydlet, nelze zde zřídit bytovou jednotku či jakékoliv ubytovací zařízení.

XII.
Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem, neupravené touto smlouvou, se řídí zákonem č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostorů, Občanským zákoníkem (zákonem č.40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a ostatními zvláštními právními předpisy.
2. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn se souhlasem obou smluvních stran, a to pouze formou písemných dodatků ke smlouvě.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, z nichž po 2 vyhotoveních obdrží každá smluvní strana.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že její ustanovení jsou jim jasná a srozumitelná a že ji uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle, bez nátlaku a nikoli v omylu nebo tísní, za nápadně či jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují zástupci obou smluvních stran své právoplatné podpisy.

V Praze dne

9.6.2003

V Praze dne

Za pronajímatele:



ředitel Servisního střediska



Za nájemce:

Odborné učiliště
a
Praktická škola,
Praha 8, Svědnická 506
181 00 -3-

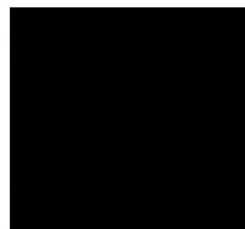


ředitelka školy

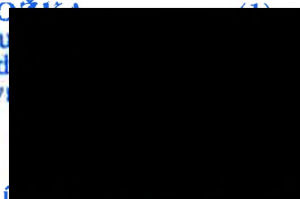
Souhlas s uzavřením za MČ Praha 8:



St... a 8



OLČ...
nyslu...
pod...
práve...



Zastupitelstva Městské části Praha 8
V Praze dne 9.6.2003

Příloha č. 2

ZŠ Chabařovická 4, Praha 8 - pavilon B4/B
Soupis místností

Přízemí	m2
č. dveří 29	51,77
28	50,60
27	50,89
26	51,77
25	51,48
24	51,77
23	18,62
chodba u tříd	207,72
schodiště	38,81
chodba u WC	11,39
chodba u sborovny	28,66
vestibul šatna	133,69
botníky	86,65
sborovna	67,83
kuřárna	25,83
sklad u sborovny	10,20
WC učitelů+žáků+kuchyňka	70,53
chodba kanceláře	87,91
kancelář č. 6	21,12
ředitelna	40,00
sklad CO	13,44
kancelář č. 3	22,40
kancelář č. 2	19,84
kancelář č. 1	21,12
chodba k TV	58,32
dílna	72,00
sklad	54,00
sklad	25,20
kabinet u VTV	23,31
dílna školníka	42,92
cvičná kuchyň	92,57
vestibul	168,56
knihovna	23,04
přízemí celkem	1793,96

1. Patro	m2
knihovna žakovská	23,22
č.dveří 37	78,84
36	90,86
35	68,14
34	67,76
33	67,76
32	66,99
31	17,71
38	80,46
39	19,99
laboratoř chemie	23,22
chodba	249,49
schodiště c do 1.patr.	18,46
WC chlapci+dívky	42,9
MTV2+nářadí+šatny a sprchy	271,08
kabinet u MTV2	10,8
chodby a schody u tělocv.	34,43
úklid u MTV	1,5
celkem 1. patro	1233,61

2. Patro		m2
č.dveří	51 vč.prostoru za přepážkou	94,52
	50	69,75
	49	68,97
	48	68,58
	47	91,01
	52	81,00
	53	18,88
	54	23,04
chodba vč. prost. za přep.		206,37
schodiště do 2.patra		18,46
WC chlapci+dívky		43,23
celkem 2. patro		783,81

3. Patro		m2
č.dveří	64	81,36
	63	44,28
	62	63,36
	61	66,96
	60	41,76
	65	25,08
knihovna u 53		23,22
chodba		175,60
WC chlapci+dívky		42,60
schodiště do 3.patra		18,46
celkem 3. patro		582,68

Rekapitulace:

přízemí	1793,96	m2
1. Patro	1233,61	m2
2. Patro	783,81	m2
3. Patro	582,68	m2
celkem	4394,06	m2

**Příloha č. 1 (viz čl. IV./2.) „Smlouvy o nájmu nebytových prostorů
č. .../3140/2003“**

Nájemce nebytových prostorů je povinen zajistit tuto drobnou údržbu:

- pravidelný úklid pronajatých prostorů (podlahy, mytí oken),
- malba pronajatých prostorů, vč. úklidu souvisejících prostorů,
- oprava, ev. výměna zámků, oprava kování dveří a oken,
- výměna těsnění baterií, oprava splachovacích nádržek, doplnění sedátek WC, čištění sifonů, čištění ucpaných odpadů,
- výměna a pravidelná údržba kohoutů topení, vč. odvzdušnění radiátorů,
- výměna žárovek, zářivek, vč. krytů, vypínačů a zásuvek,
- sklenářské práce (zasklení oken, dveří),
- truhlářské opravy vybavení, pokud je součástí pronajatých prostorů,
- v případě samostatného vstupu údržba přístupových chodníků, vč. úklidu sněhu,
- náhrada poškozeného vybavení (umyvadlo, mísa WC, dveře, podlahová krytina),
- vyčištění dešťových vpustí na plochých střechách v případě pronájmu celého objektu nebo jedné jeho ucelené části.