




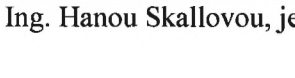
4/2017

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

evid. č. 8/3140/2017

PRONAJÍMATEL: Servisní středisko pro správu svěřeného majetku MČ Praha 8,
příspěvková organizace (dále jen „Servisní středisko“)
se sídlem: U Synagogy 236/2, Praha 8 – Libeň, PSČ 180 00
IČO: 00639524
DIČ: CZ00639524
Bankovní spojení: 
číslo účtu: 
zastoupený: Ing. Stanislavem Hladišem, ředitelem Servisního střediska
(dále jen "Pronajímatel")

a

NÁJEMCE: Soukromá střední škola a základní škola (1. KŠPA), Praha s.r.o.
se sídlem: Praha 8, Pernerova 383/29, PSČ 186 00
(od 1.7.2017 Praha 8 - Kobylisy, Chabařovická 1125/4, PSČ 182 00)
IČO: 251 08 476
DIČ:
Bankovní spojení: 
číslo účtu: 
zastoupený: Ing. Hanou Skallovou, jednatelkou
(dále jen "Nájemce")

(Pronajímatel a Nájemce dále také jen "Smluvní strany")

uzavírají ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), tuto nájemní smlouvu o nájmu prostorů sloužících podnikání (dále jen „Smlouva“):

1 Označení nemovitosti a vymezení předmětu nájmu

- 1/1 Hlavní město Praha, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, je vlastníkem pozemku parc. č. 2364/210. v obci Praha, katastrálním území Kobylisy., o výměře 7 839 m², zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm

Praha, na LV č. 1612 (dále také jen „**Pozemek**“), jehož součástí je stavba č.p. 1125, objekt občanské vybavenosti, na adrese Chabařovická 4 (dále také jen „**Stavba**“). Pozemek, jehož součástí je Stavba, je ve svěřené správě zapsané v katastru nemovitostí ve prospěch městské části Praha 8, se sídlem Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8.

1/2 Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci za nájemné do užívání tyto prostory sloužící podnikání **umístěné** ve Stavbě:

- podlaží: **3. a 4. NP, dále společně užívané prostory v 1. a 2. NP**
- č. prostoru: **637105,**
- počet místností: viz plánek, který tvoří **přílohu č. 1** této Smlouvy a je její nedílnou součástí,
 - o celkové podlahové výměře **1 668,79 m²** (dále také jen „**Předmět nájmu**“).

1/3 Pronajímatel je na základě usnesení Rady městské části Praha 8 č. Usn RMC 0275/2017 ze dne 17.5.2017 a na základě úplného znění Zřizovací listiny, schváleného usnesením Zastupitelstva městské části Praha 8, oprávněn Předmět nájmu pronajmout.

1/4 Předmětem této Smlouvy je úprava nájemního vztahu založeného Smlouvou, a to v souladu s vůlí Smluvních stran a obecně závaznými právními předpisy.

2 Předmět Smlouvy a účel nájmu

2/1 Pronajímatel na základě této Smlouvy Nájemci přenechává a pronajímá Předmět nájmu za podmínek stanovených touto Smlouvou a Nájemce tento Předmět nájmu od Pronajímatele přebírá a najímá a zavazuje se hradit Pronajímateli sjednané nájemné dle příslušných ujednání této Smlouvy a plnit další povinnosti stanovené Smlouvou.

2/2 Pronajímatel přenechává Nájemci do nájmu Předmět nájmu, aby jej Nájemce využíval k účelu: „provozování školského zařízení“ (dále jen „**Účel nájmu**“).

3 Doba trvání nájemního vztahu

3/1 Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**.

3/2 O předání a převzetí prostorů, vymezených v čl. 1. Smlouvy, bude Smluvními stranami pořízen písemný "Protokol o předání a převzetí prostorů", podepsaný oprávněnými zástupci obou Smluvních stran, a to nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu Smlouvy oběma Smluvními stranami.

4 Nájemné a služby

4/1 Nájemné se v souvislosti s užíváním prostorů stanovují dohodou Smluvních stran:

A/ Roční sazba nájemného:

- (a) nájemné za užívání prostor ve 3. a 4. nadzemním podlaží
[redacted]
- (b) nájemné za prostory užívané společně v 1. a 2. nadzemním podlaží
[redacted]

Celkové roční nájemné za **1 668,79 m²** tedy činí po zaokrouhlení [redacted]
(slovy: sedmsetpadesátosmtisícosmsetdvacet. Korun českých)

B/ Rozpočet úhrad za nájem:

roční úhrada celkem	[redacted]	Kč,
čtvrtletní úhrada celkem	[redacted]	Kč,
měsíční úhrada celkem	[redacted]	Kč,
denní úhrada celkem	[redacted]	Kč.

- 4/2 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.
- 4/3 Nájemné platí Nájemce čtvrtletně a je splatné do každého 14. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí, ledaže na příslušné faktuře je uvedeno pozdější datum splatnosti. Nájemné u neplátců je osvobozeno od DPH.
- 4/4 Dnem zdanitelného plnění je den vystavení faktury.
- 4/5 Nájemné bude uhrazeno na účet uvedený v záhlaví této Smlouvy. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli nájemné na základě Pronajímatelem vystavených a zasláných faktur na adresu Nájemce s tím, že faktura bude zaslána nejpozději vždy do 1. dne příslušného čtvrtletí, s termínem splatnosti 14 dnů.. Pro případ prodlení Nájemce s úhradou nájemného sjednávají Smluvní strany smluvní pokutu dle čl. 10, odst. 10/1 Smlouvy, která nenahrazuje platby nájemného.
- 4/6 Sjednané nájemné dle čl. 4. odst. 4/1 písm. A/ této Smlouvy se každoročně, počínaje rokem 2018, zvýší vždy k 31. březnu běžného roku o nárůst souhrnného "Indexu spotřebitelských cen", oficiálně zveřejňovaného Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Nový výpočet nájemného oznámí Pronajímatel Nájemci zasláním "výpočtového listu".
- 4/7 Dnem úhrady nájemného se rozumí den připsání příslušné částky na účet Pronajímatele.
- 4/8 Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel poskytne Nájemci jednorázovou slevu na nájemném ve výši [redacted] na období od 1.7. 2017 do 31.12.2017, a to s ohledem na skutečnost, že Nájemce provede na své náklady technické zhodnocení prostor a jiné úpravy Předmětu nájmu tak, aby ho mohl začít užívat v souladu se sjednaným Účelem nájmu. Nájemce předloží Pronajímateli před započítáním úprav např. projektovou dokumentaci nebo plán oprav, přičemž příslušné práce na jejich realizaci zahájí až po obdržení písemného souhlasu Pronajímatele s jejich rozsahem a náklady na jejich provedení. Po ukončení úprav Předmětu nájmu pak Nájemce na vyžádání Pronajímatele doloží faktury a jiné účetní doklady prokazující provedení stavebních a jiných úprav. V případě, že Nájemce provede technické zhodnocení či jiné úpravy Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, nebude mít nárok na žádnou kompenzaci nákladů, jež na ně vynaložil.
- 4/9 Pronajímatel pro Nájemce nezajišťuje dodávky elektrické energie ani jiných služeb. Nájemce je povinen si případně zajistit připojení do všech sítí (a hradit dodávky energií) na vlastní náklady. Nájemce si zajistí dodávky energií a dalších služeb na základě samostatného ujednání s dodavatelem energií, které se zavazuje předložit Pronajímateli k nahlédnutí do 30 dnů ode dne uzavření této Smlouvy, nejdéle však do 30.6.2017. Ostatní dodávky energií (teplo, teplá voda, studená voda) bude zajištěno ze strany Pronajímatele a bude na ně uzavřena samostatná smlouva.

5 Stav Předmětu nájmu

- 5/1 Nájemce prohlašuje, že stav Předmětu nájmu je mu dobře znám a dále prohlašuje, že Předmět nájmu od Pronajímatele při vzniku nájmu převzal s vědomím jeho stavu.
- 5/2 Náklady na běžnou údržbu, úklid a opravy běžných závad (tj. odstranitelných bez porušení zdiva) hradí Nájemce. V případě, že Nájemce provede na svůj náklad opravy, které má jinak zajišťovat Pronajímatel, budou mu tyto náklady za podmínky předchozího písemného odsouhlasení rozsahu a nákladů na provedení oprav ze strany Pronajímatele uhrazeny na základě předložené faktury.

6 Základní práva a povinnosti Smluvních stran

- 6/1 Veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu se řídí touto Smlouvou, občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
- 6/2 Nájemce se zavazuje dodržovat v Předmětu nájmu příslušné bezpečnostní, hygienické a požární předpisy a řídit se i dalšími zvláštními právními předpisy vztahujícími se na Nájemce či jeho činnost v Předmětu nájmu.
- 6/3 Pronajímatel souhlasí s tím, že Nájemce smí přenechat Předmět nájmu, či jeho část do užívání jinému, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v případě, že se jedná o krátkodobý podnájem Předmětu nájmu do 48 hodin za podmínky zachování sjednaného Účelu nájmu a dále za podmínky, že výše podnájemného nepřevyší sazbu sjednaného nájemného podle bodu 4/1 této Smlouvy. Případné vzniklé škody je Nájemce povinen odstranit na vlastní náklady.
- 6/4 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nesmí Nájemce na Předmětu nájmu provádět žádné úpravy či změny.
- 6/5 Nájemce nesmí přenechat Předmět nájmu, ani jeho část do užívání jinému, bez písemného souhlasu Pronajímatele.

7 Ostatní práva a povinnosti Smluvních stran

- 7/1 Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli:
- (a) změnu adresy (včetně PSČ) sídla či místa podnikání,
 - (b) změnu bankovního spojení,
 - (c) změnu nebo ztrátu způsobilosti k provozování činnosti, pro kterou byl Předmět nájmu pronajat, v těchto případech vždy nejpozději do 8 dnů od vzniku každé z těchto změn;
 - (d) neprodleně a prokazatelně každou havárii, závadu či jinak vzniklou škodu na Předmětu nájmu, zejména ty závady nebo události, pro které se Předmět nájmu stane nezpůsobilý ke smluvenému způsobu užívání,
 - (e) bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má Pronajímatel provést (jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla).
- 7/2 Nájemce je povinen zpřístupnit Předmět nájmu osobám pověřeným Pronajímatelem, a to kdykoli na základě požádání oprávněného zástupce Pronajímatele, za účelem kontroly dodržování ustanovení této Smlouvy nebo za účelem údržby nebo oprav prováděných Pronajímatelem. Tuto kontrolu nebo

provádění údržby nebo oprav oznámí Pronajímatel Nájemci písemně nejméně 2 dny předem. Při této kontrole nesmí být bez závažných důvodů narušována činnost Nájemce.

- 7/3 Nájemce se zavazuje provádět na své náklady dostatečnou údržbu Předmětu nájmu a udržovat jej v dobrém a užitelném stavu v souladu s ustanovením článku 5. odst. 5/2 Smlouvy.
- 7/4 Nájemce je oprávněn vlastními technickými prostředky přiměřeně zabezpečit svůj majetek v Předmětu nájmu.
- 7/5 Nájemce je povinen strpět v objektu prováděné stavební práce nutné k zabezpečení řádného užívání a zajištění plné funkčnosti objektu, které provádí Provozovatel z pozice řádného Provozovatele předmětné nemovitosti.

8 Podstatná porušení Smlouvy

- 8/1 Za podstatné porušení této Smlouvy se považuje zejména:
- (a) nezaplacení nájemného do 30 dnů od data splatnosti,
 - (b) třetí opožděné zaplacení nájemného podle této Smlouvy,
 - (c) porušování bezpečnostních, hygienických a požárních předpisů,
 - (d) provádění úprav Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
 - (e) provádění Pronajímatelem schválených stavebních či jiných úprav v rozporu se stavebním zákonem nebo jinými právními předpisy,
 - (f) sjednání podnájmu Předmětu nájmu v rozporu s čl. 6. odst. 6/3 Smlouvy,
 - (g) užívání Předmětu nájmu v rozporu se sjednaným Účelem nájmu nebo takové užívání, kterým na Předmětu nájmu dochází k poškození nebo nadměrnému opotřebení,
 - (h) nepřevzetí Předmětu nájmu v souladu s čl. 2. odst. 2/1 ve spojení s čl. 3. odst. 3/2 Smlouvy,
 - (i) porušení povinností stanovených v čl. 6. této Smlouvy,
 - (j) neumožnění Pronajímateli provádění stavebních prací.
- 8/2 Pokud Nájemce poruší, příp. nedodrží, výše uvedené povinnosti, je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět za podmínek uvedených v čl. 9. odst. 9/3 Smlouvy a uplatnit u Nájemce nárok na náhradu škod, vzniklých mu jednáním Nájemce.

9 Ukončení nájemního vztahu

- 9/1 Nájemní vztah končí v případě:
- výpovědi uplynutím výpovědní doby,
 - dohody dnem sjednaným v dohodě.
- 9/2 Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni Smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 5 let, přičemž Výpověď musí být doručena vždy nejpozději k 30.6. běžného roku. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co písemná výpověď došla druhé Smluvní straně.
- 9/3 Pronajímatel je dále oprávněn tuto Smlouvu vypovědět v případě podstatného porušení této Smlouvy Nájemcem dle čl. 8. odst. 8/1 Smlouvy. V takovém případě výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co písemná výpověď došla Nájemci a činí šest měsíců.

- 9/4 Smluvní strany výslovně vylučují použití ust. § 2314 občanského zákoníku a namísto toho sjednávají, že vypovídaná strana má právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi nejpozději do dvou měsíců ode dne doručení výpovědi, jinak její právo na soudní přezkum zaniká.
- 9/5 Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit, provést v něm úklid a protokolárně jej předat Pronajímateli ve stavu, v jakém byl převzat a případně se souhlasem Pronajímatele upraven, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

10 Smluvní pokuty

- 10/1 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce uhradí Pronajímateli smluvní pokutu v případě, že:
- (a) nájemné a zálohy na služby nebudou hrazeny včas a ve sjednané výši,
 - (b) Nájemce bude v prodlení s vyklizením a předáním Předmětu nájmu dle čl. 9. odst. 9/5 Smlouvy.
- Výše smluvní pokuty je stanovena dohodou Smluvních stran takto:
- ad a) 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení,
 - ad b) 7000,- Kč za každý den prodlení.
- 10/2 Smluvní pokuty sjednané v této Smlouvě nevylučují nárok na náhradu vzniklé škody jedné Smluvní strany vůči druhé.
- 10/3 Sjednanou smluvní pokutu je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli vždy do 15. dne od doručení výzvy k její úhradě.

11 Prohlášení

- 11/1 Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami jsou zrušeny nájemní smlouvy nebo dohody dříve uzavřené, které se týkaly Předmětu nájmu, a že na Předmětu nájmu neváznou žádné právní závady, které by bránily v užívání Předmětu nájmu podle této Smlouvy.
- 11/2 Vzájemná korespondence bude prováděna pomocí datové schránky Pronajímatele: **ghj9qbw** a datové schránky Nájemce: [REDACTED] Smluvní strany se dále dohodly, že veškerou vzájemnou korespondenci, včetně případných výpovědí Smlouvy, budou považovat za doručenou i zasláním na poslední známou adresu sídla či místa podnikání (od 1.7.2017 tedy na adresu Chabařovická 1125/4, Praha 8 – Kobylisy), 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. 7 odst. 7/1 písm. (a) Smlouvy.
- 11/3 Nájemce bere na vědomí, že v Předmětu nájmu nesmí nikdo bydlet, nelze zde zřídit bytovou jednotku či jakékoliv ubytovací zařízení.
- 11/4 Smluvní strany výslovně vylučují použití ust. § 1805 odst. 2 občanského zákoníku.

12 Závěrečná ustanovení

- 12/1 Tato Smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž 3 vyhotovení obdrží Pronajímatel a 1 vyhotovení Nájemce.
- 12/2 Jakékoli změny nebo doplnění mohou být činěny jen formou písemných, vzestupně číslovaných, dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.

- 12/3 Veškeré písemnosti dle této Smlouvy budou doručovány osobně, kurýrem, prostřednictvím datové schránky nebo poštou na adresu sídla Smluvních stran uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Smluvní strana může změnit doručovací adresu písemným oznámením prokazatelně doručeným druhé Smluvní straně.
- 12/4 Smluvní strany výslovně vylučují použití ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku; odpověď jedné Smluvní strany dodatkem nebo odchylkou není přijetím nabídky na uzavření této Smlouvy či jakéhokoli dodatku, ani když podstatně nemění podmínky nabídky.
- 12/5 V případě, že se některé ustanovení této Smlouvy stane neplatným, nicotným nebo neúčinným a takové ustanovení bude možné oddělit od ostatních ustanovení zde uvedených, nezakládá tato skutečnost neplatnost nebo neúčinnost této Smlouvy jako celku. V případě, že nastane výše uvedené, Smluvní strany bez zbytečného prodlení nahradí na žádost kterékoliv ze Smluvních stran neplatné nebo neúčinné ustanovení ustanovením jiným, které se bude obsahem a smyslem blížit, jak jen to bude možné, obsahu a smyslu neplatného, nicotného a/nebo neúčinného ustanovení.
- 12/6 Práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran.
- 12/7 Smluvní strany výslovně prohlašují, že podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jejich jednání a obě Smluvní strany tak měly možnost ovlivnit její obsah, který odpovídá jejich pravé a svobodné vůli.
- 12/8 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dne 1.7.2017.

Za Pronajímatele:

V Praze dne 22.5.2017

.....
[Redacted Signature]

Ing. Stanislav Hladiš



Za Nájemce:

V Praze dne 22.5.2017

.....
[Redacted Signature]

Ing. Hana Skallová

.....
Mukromá střední škola a základní škola (1.KŠPA) Praha s.r.o.
Fernerova 383/29, 186 00 Praha 8
IČO: 26108476 DIČ: CZ25108476

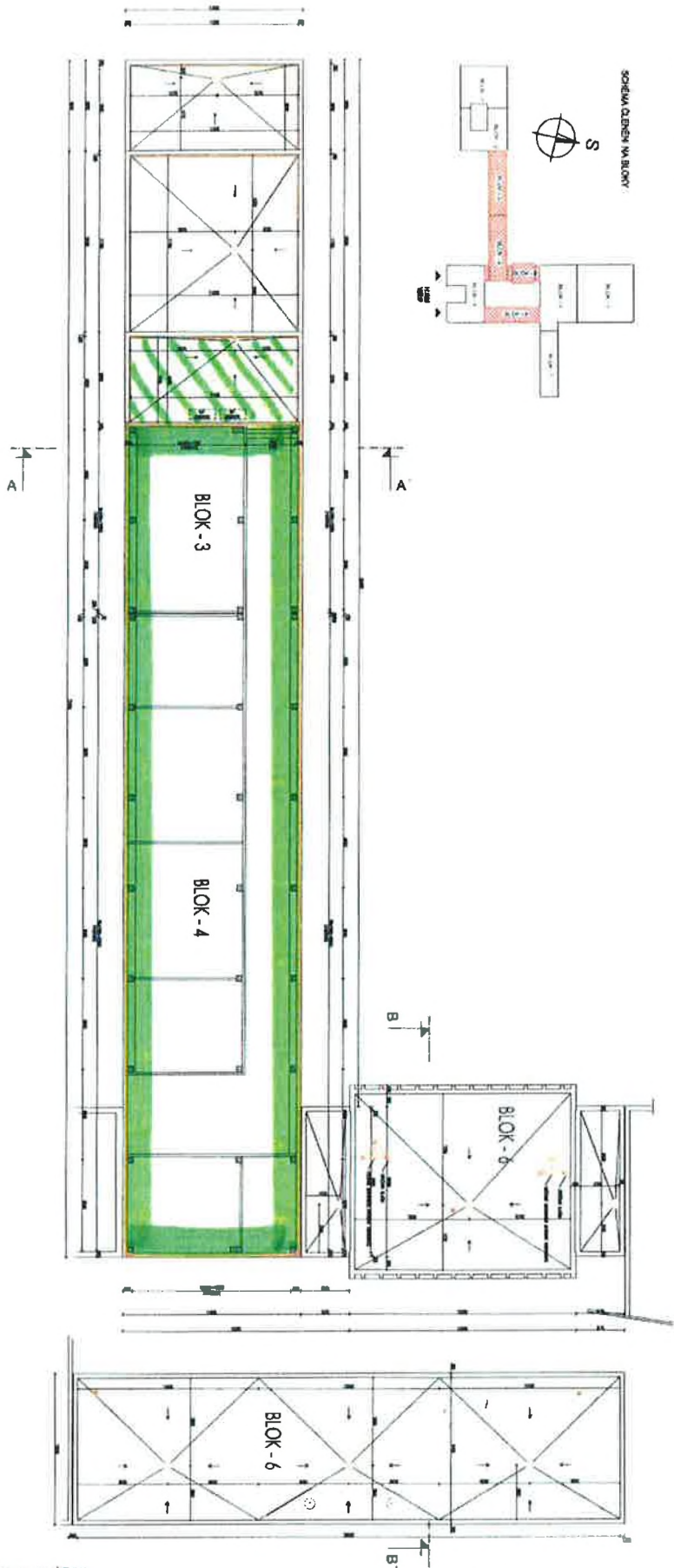
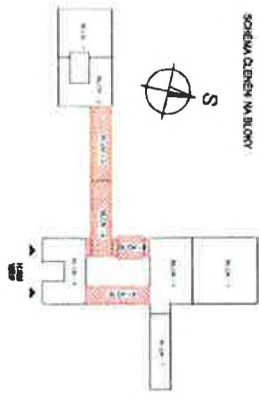
Doložka dle § 43 zákona č. 131/2000 Sb.,
o hlavním městě Praze,
ve znění pozdějších předpisů
Rozhodnuto orgánem městské části:
Rada městské části Praha 8

.....
Datum jednání a číslo usnesení:
17.5.2017 č.Usn RMC 0275/2017
.....

Příkazce operace: [Redacted]

**BLOK 3,4,6 - PŮDORIS 4.NP -
STAVAJÍCÍ STAV**

SOUBRA DĚLENÍ NA BLOKY



LEGENDA MATERIÁLŮ:

- stavební materiál
- ostatní materiál

LEGENDA DENÍKŮ ZOBRAZENÍ:

- 1) stavební materiál
- 2) ostatní materiál
- 3) stavební materiál
- 4) ostatní materiál
- 5) stavební materiál
- 6) ostatní materiál
- 7) stavební materiál
- 8) ostatní materiál
- 9) stavební materiál
- 10) ostatní materiál

POZNÁMKY:

1. PŮDORIS JE VYPRACOVÁN V SOUBRA DĚLENÍ NA BLOKY. VEŠKERÉ MĚŘENÍ JE V MĚŘÍTKU 1:100. VEŠKERÉ ÚHLA A KROVY JSOU VYPRACOVÁNY V MĚŘÍTKU 1:100. VEŠKERÉ ÚHLA A KROVY JSOU VYPRACOVÁNY V MĚŘÍTKU 1:100. VEŠKERÉ ÚHLA A KROVY JSOU VYPRACOVÁNY V MĚŘÍTKU 1:100.

Objekt: []
 Měřítko: 1:100
 Datum: []
 Projektant: []
 Stupeň: []
 Číslo: []