

**Smlouva o nájmu domu Pštrossova 13/203, Praha 1**

(dále jen „Smlouva“)

uzavíraná

podle příslušných ustanovení zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění,  
a usnesení Rady MČ Praha 1 č. u05\_0839 ze dne 7. 11. 2005

(příloha č. 1 Smlouvy)

mezi níže uvedenými smluvními stranami

**čl. 1**

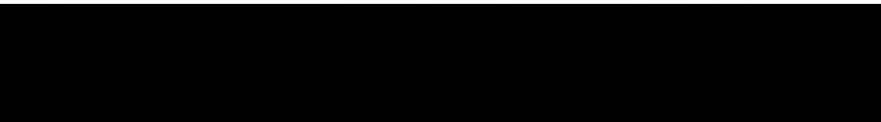
**Smluvní strany**

**1.1. Městská část Praha 1**

se sídlem Vodičkova 18, 115 68 Praha 1

zastoupená Ing Petrem Hejmou, starostou Městské části Praha 1

IČ 00063410, DIČ CZ 00063410



(dále jen *pronajímatel*)

a

**1.2. GYMNÁZIUM JANA PALACHA PRAHA 1, s. r. o.**

se sídlem Praha 1, Senovážné náměstí 17/1628

zastoupené Mgr. Michalem Musilem, RČ 660621/1150,

IČ 25119702.



(dále jen *nájemce*)

## čl. 2 Úvodní ustanovení

2.1. Pronajímatel prohlašuje, že:

- a) je vlastníkem domu č. p. 203 se stavební parcelou č. 1015 o výměře 383 m<sup>2</sup> v Praze 1, Pštrossova 13, , zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro HMP, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 1271 pro katastrální území Nové Město, vyznačeného na snímku pozemkové mapy, uvedeného v příloze č. 2 této Smlouvy jako její nedílné součásti (dále jen „předmět nájmu“), a to na základě ust. § 3 zákona č. 172/1991 Sb. a v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a s vyhláškou č. 55/2000 Sb. HMP
- b) stavební úpravy předmětu nájmu byly zkolaudovány na základě kolaudačního rozhodnutí čj. Výst. 000420/2007-Na-2/203 ze dne 13.2. 2007.
- c) má platné a zpeněžitelné právo k předmětu nájmu a je oprávněn s předmětem nájmu nakládat tak, aby byl naplněn účel této Smlouvy,
- d) je oprávněn z hlediska svých vnitřních pravidel uzavřít tuto Smlouvu a poskytnout veškerá práva z této smlouvy vyplývající ve prospěch nájemce, a uzavřením této Smlouvy neporuší žádné své závazky ani zákony, či jiné obecně závazné předpisy,
- e) na předmětných nemovitostech neváznou žádná věcná břemena, zástavní práva, restituční nároky, ani jiné právní závady nebo omezení ve prospěch třetí osoby,
- f) nájemce může užívat předmět bez překážek nebo rušení ze strany pronajímatele nebo jakékoli třetí osoby, s výhradou případů upravených touto Smlouvou nebo zákonem,
- g) pronajímaná nemovitost je ve stavu, který umožňuje naplnit účel této smlouvy, tj. užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu nájmu.

2.2. Nájemce prohlašuje, že :

- a) je řádně založenou a právoplatně existující obchodní společností s právní subjektivitou, plnící řádně povinnosti uložené zákony státu, v němž bylo založeno,
- b) je oprávněn provozovat soukromou školu,
- c) má z hlediska svých vnitřních pravidel právo uzavřít tuto Smlouvu o nájmu a převzít všechny své závazky z této Smlouvy vyplývající. Všechna práva a povinnosti nájemce uvedené v této Smlouvě jsou pro nájemce závazná.
- d) uzavřením této Smlouvy neporuší žádný s ní související zákon nebo obecně závazný právní předpis České republiky,
- e) je podrobně obeznámen se stavebně-technickým stavem předmětu nájmu.

## čl. 3 Účel smlouvy

3.1. Tato smlouva je uzavírána za účelem úpravy vztahů smluvních stran při užívání předmětu nájmu.

## čl. 4 Účel užívání předmětu nájmu

4.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci a nájemce najímá předmět nájmu za účelem užívání pro provozování soukromé školy – GYMNÁZIA JANA PALACHA PRAHA I, s. r. o.

- .Nájemce je povinen předmětu nájmu užívat výlučně v souladu s jeho stavebním určením. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v plném rozsahu odpovídajícím sjednanému účelu nájmu a povinnostem nájemce uvedeným v tomto čl. 4 Smlouvy.
- .Nájemce je oprávněn provozovat v rámci jednotlivých částí předmětu nájmu hospodářskou činnost v souladu s právní úpravou, platnou pro školy a školská zařízení, a vždy na základě písemného souhlasu pronajímatele, uděleného nájemci vždy předem.
- .Nájemce není oprávněn, vyjma činností uvedených čl. 4.3. této Smlouvy, přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. Dá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele, má pronajímatel právo odstoupit od této smlouvy v celém rozsahu.
- .Předmět nájmu je nájemci přenecháván ve stavu způsobilém sjednanému užívání. Pronajímatel předá předmět nájmu do užívání nájemci nejpozději do 10 kalendářních dnů po podpisu této Smlouvy. O předání sepiší smluvní strany písemný protokol, v kterém budou uvedeny stavy měřičů spotřeby elektrické energie, plynu a vody vč. písemného potvrzení nájemce o převzetí klíčů od těchto prostor, případně pronajímatelem předané dokumentace (stavebně technické dokumentace, revizních zpráv a nálezů apod.). Předávací protokol tvoří přílohu č. 6 této Smlouvy jako samostatnou součást. Ke dni počátku nájmu je pronajímatel povinen umožnit převedení smluv s dodavateli vody, plynu a el. energie na nájemce a poskytnout k tomu veškerou potřebnou součinnost.
- i. Pronajímatel umožní nájemci uzavření samostatných smluv ohledně dodávky elektrické energie a plynu do předmětu nájmu, jakož i uzavření smluv ohledně poskytování dalších plnění třetími osobami pro účel užívání předmětu nájmu.

## čl. 5

### Doba nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že nájem objektu se sjednává na dobu určitou dvacet let ode dne 1. 4. 2007 této Smlouvy do 31. 3. 2027.
2. Nájemce převezme předmět nájmu do svého užívání nejpozději do 10 dnů ode dne podpisu této Smlouvy oběma smluvními stranami. Předání a převzetí se uskuteční osobně na místě, za účasti smluvní stran a současné prohlídky pronajímaných prostor.
3. Obě smluvní strany sepiší o předání předmětu nájmu písemný protokol v souladu s čl. 5.3. Smlouvy.
4. Nájem skončí:
  - a) uplynutím sjednané doby nájmu.
  - b) písemnou dohodou smluvních stran.
  - c) výpovědí ze strany nájemce nebo pronajímatele
    - ca) Pronajímatel může tuto Smlouvu vypovědět pouze v případě porušení jakékoli povinnosti nájemce, vyplývající ze Smlouvy, a to zejména v případě prodlení nájemce s placením sjednaného nájemného, které bude delší než 3 měsíce, a dále v případě užívání pronajatých prostor v rozporu s účelem nájmu;
    - cb) Nájemce může tuto Smlouvu vypovědět, pokud pronajímatel poruší své závazky pro něj ze Smlouvy vyplývající, nebo se ukáže jako nepravdivá, neúplná nebo nesprávná jeho prohlášení uvedená v článku 1. Smlouvy, případně se předmět nájmu stane bez zavinění nájemce nezpůsobilým k dohodnutému užívání.

Výpověď této smlouvy ze strany nájemce i pronajímatele musí být písemná. Výpovědní lhůta se s ohledem na povinnosti nájemce vyplývající i z předmětu jeho činnosti sjednává v délce 6 měsíců a začíná běžet od prvního dne následujícího kalendářního roku po jejím doručení. Ze strany pronajímatele musí být výpověď doručena nájemci tak, aby její skončení připadlo na 30. 6. kalendářního roku.

Smluvní strany se dohodly na 30 denní lhůtě určené k vyklizení předmětu nájmu a počíná běžet ode dne následujícího po skončení této nájemní smlouvy.

Skončení nájmu se řídí přísl. ustanoveními zákona č. 40/1964, občanský zákoník. To neplatí ohledně délky výpovědní lhůty, kterou smluvní strany sjednaly s ohledem na povinnosti nájemce založené touto smlouvou v délce šesti měsíců.

Smluvní strany rovněž odchýlně od zákonné úpravy ujednaly, že žádná ze smluvních stran není oprávněna tuto smlouvu vypovědět anebo od této smlouvy odstoupit z důvodu porušení smluvní povinnosti druhou smluvní stranou bez toho, aby doručila druhé smluvní straně písemnou výstrahu (výzvu), ve které jí poskytne přiměřenou lhůtu k odstranění skutečností, které jí k takovému právnímu úkonu opravňují, která nebude kratší tří měsíců. V případě, že smluvní strana během této lhůty započne alespoň s částečným plněním dotčené povinnosti (závazku), avšak i nadále budou trvat skutečnosti zakládající práva druhé smluvní strany tuto smlouvu vypovědět anebo od této smlouvy odstoupit, je tato smluvní strana povinna poskytnout druhé smluvní straně další přiměřenou lhůtu k řádnému splnění povinnosti ne kratší šedesáti kalendářních dnů ode dne uplynutí první lhůty; to neplatí pro případ prodloužení nájmu se zaplacením nájemného a úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, kdy nesmí být další přiměřená lhůta kratší třiceti kalendářních dnů ode dne uplynutí první lhůty.

9. Smluvní strany sjednaly, že v případě ukončení nájmu nájemce vrátí pronajímateli předmět nájmu protokolárně nejpozději do 30 dnů ode dne skončení nájmu a ve stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal, resp. ve stavu prováděné, příp. provedené rekonstrukce, a to vždy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
10. V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu do 30 dnů ode dne skončení nájmu, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu za každý den prodloužení nájmu s vyklizením předmětu nájmu ve výši dvojnásobku částky připadající na nájemné za jeden den jeho užívání. Pro účel výpočtu výše smluvní pokuty se použije částka představující roční nájemné platné v den skončení nájmu.
11. Pokud není v tomto čl. 5 uvedeno jinak, řídí se právní vztahy jí založené příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

## čl. 6 Nájemné

1. Smluvní strany pro období prvních pěti let nájmu sjednaly nájemné ve výši 400.000,- Kč ročně plus případné DPH.
2. Smluvní strany se dohodly, že nejpozději do tří měsíců po uplynutí prvních pěti let nájmu společně uzavřou písemný dodatek ke Smlouvě, ve kterém zvýšení nájemného pro další období nájmu, maximálně však o 25 %. V případě, že nedojde k uzavření uvedeného dodatku z důvodů na straně nájemce, je pronajímatel oprávněn v souladu s ust. čl. 5.4. písm. ca) Smlouvu vypovědět.
3. V případě změny výše zákonné sazby DPH se celkové nájemné automaticky upravuje o změnu ve výši této sazby a nájemce je povinen hradit pronajímateli nájemné spolu s upravenou sazbou DPH.

Nájemné je splatné čtvrtletně, a to vždy k patnáctému dni druhého měsíce příslušného čtvrtletí (t.j. k 15.2., 15.5., 15.8., 15.11.), a to ve výši připadající na příslušné čtvrtletí.

Nájemné se má za uhrazené dnem připsání předmětné částky peněžním ústavem ve prospěch účtu pronajímatele. Pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05% z částky dlužné k prvému dni prodlení nájemce, a to za každý den prodlení.

Nájemné je hrazeno bezhotovostní formou – bankovním převodem peněžních prostředků na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této Smlouvy.

## čl. 7

### Další ujednání

- Nájemce je povinen dodržovat při užívání předmětu nájmu veškeré povinnosti stanovené touto smlouvou, všechny obecně závazné právní předpisy a závazné technické normy.
2. Nájemce bere na vědomí, že sjednaná záruční doba na zrekonstruovaný předmět nájmu činí 127 měsíců. Vzhledem k tomu, že po tuto dobu je dodavatel povinen na základě smlouvy o dílo veškeré zjištěné vady bezplatně odstranit, je nájemce je povinen takové vady bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli, aby bylo možno takový smluvní či zákonný nárok u dodavatele z titulu odpovědnosti za vady uplatnit.

Nájemce je povinen, pokud se nejedná o odstranění vad v záruční době, na vlastní náklady zajišťovat provoz, opravy a údržbu předmětu nájmu, a to:

- ucpané nebo prasklé vodovodní potrubí
- netěsnost plynových kotlů
- ucpání kouřové cesty
- oprava jímacího zařízení hromosvodu
- oprava částečného poškození střech a fasády
- opravy poškozeného zábradlí a schodiště
- prasklé rozvody ÚT a vody
- běžné poruchy elektroinstalace a osvětlení
- závady způsobené protékající vodou z rozvodů SV, ZUV, topení, kanalizace
- běžné opravy oken a dveří
- opravy a výměna podlahových krytin
- opravy a údržba vnitřních omítek, obložení a obkladů
- opravy a údržba ZTI.

Veškeré ostatní opravy a investice, vyjma uvedených v tomto článku, je povinen zajišťovat na své náklady pronajímateľ.

3. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu žádné stavební ani jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce je dále povinen :
- a) pravidelně a v souladu s platnými právními předpisy zajišťovat veškeré potřebné revize elektrorozvodů, plynu, výtahů, komínových těles a hromosvodu a předkládat na výzvu revizní zprávy pronajímateli,
  - b) každoročně zpracovat na následující kalendářní rok podle potřeby a dle pokynů pronajímatele podklady pro sestavení plánu oprav a údržby, týkající se zejména:
    - výměny nebo opravy střešního pláště
    - výměny nebo opravy klempířských prvků
    - opravy komínových těles

- obnovy nebo opravy fasád a říms
  - výměny rozvodů zdravotní techniky a zařizovacích předmětů
  - výměny odpadního potrubí
  - výměny rozvodů elektro a plynu
  - výměny koltů ústředního vytápění, rozvodů, těles a výměna či oprava ostatních v části a konstrukcí domu
- c) v případě havárie neprodleně informovat pronajímatele o vzniklém havarijním stavu a o provedených opatřeních k zamezení dalšího vzniku škody na zdraví nebo majetku,
- d) užívat předmět nájmu tak, aby nedošlo k jejich znehodnocení, a pečovat o to, aby na nich nevznikla škoda, a to ani činnostmi třetích osob, společně s nájemcem předmět nájmu užívajících,
- e) uhrazovat veškeré náklady za služby spojené s nájem, zejm. dodávku vody, elektrické energie, plynu, revize technických zařízení, jakož i zajistit likvidaci odpadů dle platné právní úpravy,
- f) ve vztahu k předmětu nájmu dodržovat závazné požadavky požární, památkové, ekologické, hygienické, bezpečnostní a požadavky dalších příslušných obecně závazných právních předpisů a závazných technických norem,
- g) zajišťovat odbornou péči při běžné údržbě, haváriích a opravách, a to včetně řádné a pravidelné péče o dřeviny, keřové porosty a ostatní případnou zeleň, nacházející se na pozemku č. 1015 k. ú. Nové Město,
- h) umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do předmětu nájmu, a to za účelem kontroly, zda je užíván v souladu s touto smlouvou; den, kdy pronajímatel hodlá provést kontrolu bude nájemci oznámen písemně alespoň 7 dnů předem. V případě nebezpečí vzniku značné škody bude pronajímatel oprávněn kontrolu předmětu nájmu provést i za nepřítomnosti nájemce a bez předchozího písemného oznámení,
- i) zajišťovat na předmětu nájmu a přilehlém chodníku pořádek, čistotu a schůdnost, v případě nebezpečí pádu ledu nebo sněhu ze střechy zajistit, aby nedošlo ke vzniku škody na majetku nebo zdraví osob,
- j) chránit předmět nájmu před poškozováním, ničením, zneužíváním nebo rozkrádáním a neprodleně písemně informovat pronajímatele o škodách nebo závadách, které vznikly na předmětu nájmu, a o okolnostech jejich vzniku; plnit ohlašovací povinnost Policii ČR.
5. Ve věci pojištění předmětu nájmu se smluvní strany dohodly, že pronajímatel pojistí dům č.p. 203 k.ú. Nové Město pro případ jeho poškození, zničení nebo jiných škod, které na nemovitém majetku mohou vzniknout, a nájemce uzavře odpovědnostní pojistku za škody způsobené na majetku pronajímatele a třetích osob. Smluvní strany jsou povinny uzavřít příslušné pojistné smlouvy ve lhůtě do třiceti dnů ode dne podpisu této smlouvy.

## čl. 8 Závěrečná ujednání

1. Úkony, které mají být podle této smlouvy provedeny písemně, jsou platné a účinné pouze v případě, že listiny, které obsahují tyto úkony, byly doručeny protistraně doporučeným dopisem nebo předány osobně proti písemnému potvrzení. Pro účely doručování písemností oběma stranám se použijí adresy jejich sídel uvedené v záhlaví této smlouvy, nepožádá-li některá ze smluvních stran o doručování na jinou adresu. Každá smluvní strana je povinna písemně informovat druhou smluvní stranu o změně svého sídla.
2. Smluvní strany prohlašují, že v případě, že by kdykoliv v budoucnu bylo shledáno některé ustanovení této smlouvy neplatným, platnost ostatních ujednání smlouvy tím není dotčena.

Smluvní strany se zavazují, formou dodatku k této smlouvě, nahradit takto neplatná nebo neúčinná ustanovení této smlouvy smlouvou resp. ustanoveními jejich povaze nejbližšími, a to s přihlédnutím k vůli smluvních stran obsažené v této smlouvě.

- 8.3. Jakékoliv další dodatky tuto smlouvu měnící, rozšiřující nebo doplňující její ustanovení musí být uzavřeny písemně, číslovány v postupné řadě za sebou a podepsány oprávněnými zástupci smluvních stran. Pokud některá ze smluvních stran předloží návrh dodatku ke smlouvě, zavazuje se druhá smluvní strana vyjádřit se k tomuto návrhu do třiceti dnů od jeho odeslání. Po tutéž dobu je návrhem vázána smluvní strana, která jej podala.
- 8.4. V případě sporů o obsah a plnění této smlouvy jsou účastníci povinni vynaložit veškeré úsilí, které lze na nich spravedlivě požadovat, aby tyto spory byly řešeny smírnou cestou, zejména, aby byly odstraněny okolnosti vedoucí ke vzniku práva od této smlouvy odstoupit nebo způsobující její neplatnost.
- 8.5. Na důkaz, že tato smlouva byla uzavřena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona a že se smluvní strany podrobně seznámily s celým textem této smlouvy včetně jejích příloh, celý text této smlouvy včetně jejích příloh je smluvním stranám jasný a srozumitelný, a dále na důkaz toho, že je obsah smlouvy projevem svobodné vůle smluvních stran a že smlouva byla uzavřena určitě a vážně, nikoli v tísní nebo pod nátlakem či za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, dohodly smluvní strany, že vyhotoví čtyři výtisky této smlouvy opatřené podpisy jejich oprávněných zástupců, z nichž dva výtisky obdrží pronajímatel a dva výtisky nájemce. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy č. 1 – 5, které jsou ke smlouvě přikládány při jejím podpisu. Předávací protokol tvoří přílohu č. 6 a stává se součástí smlouvy okamžikem jeho sepsání.

**Přílohy :**

- č.1 – usnesení Rady MČ Praha 1 č. u05\_0839
- č.2 – snímek pozemkové mapy
- č.3 – výpis z katastru nemovitostí
- č.4 – výpis z obchodního rejstříku
- č.5 – kolaudační rozhodnutí
- č.6 – předávací protokol

Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádných překážek, nároků třetích osob ani jiných právních vad, které by uzavření této smlouvy bránily, nebo způsobovaly její neplatnost a na důkaz toho jejich oprávnění zástupci připojují níže své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne 19. 04. 2007

V Praze dne 10. 4. 2007

**PRONAJÍMATEL:**

**NÁJEMCE:**

Městská část Praha 1

GYMNÁZIUM JANA PALACHA PRAHA 1, s. r. o.

ing. Petr Hejma  
starosta

Mgr. Michal Musil  
jednatel