

OBNP/087/300/24/Krs
2024/00741/OBNP-ONP

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR NESLOUŽÍCÍCH

K BYDLENÍ - na dobu určitou

1) Pronajímatel:

Městská část Praha 3,
se sídlem Havlíčkovo nám. 9, Praha 3,
IČO: 00063517
zastoupená panem Janem Bartkem, radním
radním městské části Praha 3

(dále jen „pronajímatel“)

a

2) Nájemce:

CEDUK Holding, s.r.o.
IČO: 04627032
se sídlem: Eliášova 827/22, Bubeneč, 160 00 Praha 6, zapsaná v obchodním rejstříku
vedeném Městským soudem v Praze pod spis. zn. C 251034
zastoupen: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

a

3) Ručitel:

[REDACTED]
dat. nar. [REDACTED]

bytem [REDACTED]

a

dat. nar. [REDACTED]

bytem [REDACTED]

(dále jen „ručitel“)

uzavírají dnešního dne podle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89 / 2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků (dále také „NOZ“), tuto smlouvu:

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě ustanovení § 3 odst. 2 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, oprávněn vystupovat v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající, že má obecně závaznou vyhláškou č. 55/2000 Sb. hlavního města Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Statut HMP“) svěřeny do správy nemovitosti, kromě jiného i dům /stavba občanské vybavenosti/ č.p. 300, která je součástí pozemku parc.č. 770 – zastavěná plocha a nádvoří, zapsáno na LV č. 1636 pro k.ú. Žižkov, obec Praha k.ú. Žižkov, na adrese č.p. 300, Havlíčkovo náměstí 10, Praha 3 (dále také „budova“).

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání část budovy specifikované v čl. I. odst. 1 této smlouvy, a to konkrétně celé 3. a celé 4. nadzemní podlaží o velikosti 428,70 m² (dále též „předmět nájmu“), za účelem provozování školy a s tím souvisejících činností dle školského zákona č. 561/2004 Sb., v platném znění a zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů, v platném znění, a provozování činností spočívajících v mimoškolní výchově a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti, s tím, že tyto činnosti v předmětu nájmu budou vykonávat schválení podnájemci uvedení v článku VI. odst. 16 této smlouvy, s čímž pronajímatel souhlasí.
2. Nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil se stavem předmětu nájmu, jakož i se společnými prostorami budovy (vchod, chodba v 1. NP, veškerá schodiště, venkovní hřiště, apod.) na základě fyzické prohlídky a je srozuměn s tím, že předmět nájmu i společné prostory budovy nejsou ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu,

Městská část Praha 3
Úřad městské části
Odbor bytů a nebytových prostor
Oddělení nebytových prostor
Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3
+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz
IČ: 00063517
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,
Číslo účtu: 27-2000781379/0800
Datová schránka: eqkbt8g

jsou v současnosti ve špatném a neprovozním stavu a před zahájením užívání je nezbytné provedení oprav a úprav ze strany nájemce dle čl. VI. odst. 2 této smlouvy. V uvedeném stavu nájemce tento předmět nájmu přejímá. Stav předmětu nájmu bude popsán v protokole o předání a převzetí prostor.

3. Nájem se netýká jiných prostor budovy, než předmětu nájmu vymezeného v čl. II. odst. 1 této smlouvy. Nájemce je srozuměn s tím, že 1. nadzemní podlaží je využíváno pronajímatelem a prostory 2. nadzemního podlaží budou pronajaty jinému nájemci, taktéž za účelem využití jako školy. Bude tedy nezbytné spoluzívání sdílených prostor či vybavení budovy s dalším nájemcem (zejména vstup do budovy, schodiště do jednotlivých podlaží, kotelna a kotel, venkovní hřiště). Za tímto účelem je nájemce povinen s dalším uživatelem budovy Základní škola a gymnázium Minehava s.r.o., IČO: 19680481, ve lhůtě 2 měsíců od uzavření této smlouvy uzavřít dohodu o společném užívání sdílených prostor a její kopii předložit na vědomí pronajímateli. Dojde-li v průběhu doby nájmu ke změně v osobě dalšího nájemce/nájemců, platí uvedená povinnost k uzavření dohody o společném užívání, obdobně vždy ve vztahu ke všem aktuálním nájemcům budovy. Nájemce se rovněž zavazuje umožnit pronajímateli, a to po předchozí vzájemné dohodě smluvních stran, využívat prostor venkovního hřiště ve vnitrobloku pro potřeby pronajímatele. Pro vyloučení pochybností však nájemce nikterak neodpovídá za to a není povinen zajistit, že využívání prostoru venkovního hřiště ve vnitrobloku umožní pronajímateli i jiný nájemce (zejména, bez omezení, Základní škola a gymnázium Minehava s.r.o.).
4. Nájemce si je vědom špatného stavu společných prostor budovy a v případě, že do těchto prostor umožní přístup jakýmkoliv osobám, přebírá zodpovědnost za případnou škodu, která by byla těmto osobám v souvislosti se špatným technickým stavem společných prostor budovy způsobena.
5. Předmět nájmu bude nájemci předán až po řádném složení jistoty dle čl. IV. odst. 7. této smlouvy, a to nejpozději do 7 dnů ode dne složení jistoty. K prokázání splnění této povinnosti je nájemce povinen předložit pronajímateli potvrzení o platbě jistoty. Nájemce je povinen hradit nájemné a zálohy na služby i za období od počátku nájmu (tj. od účinnosti smlouvy) do doby vrácení předmětu nájmu pronajímateli při ukončení nájmu. Nájemce je oprávněn započít s užíváním předmětu nájmu k danému účelu nejdříve od provedení příslušných oprav či úprav dle čl. VI. odst. 2 této smlouvy a od získání nutných veřejnoprávních povolení k provozu předmětu nájmu ke sjednanému účelu a je povinen sjednaný účel nájmu naplňovat po celou dobu trvání nájmu, nebrání-li tomu okolnosti nikoliv na straně nájemce, resp. schválených podnájemců. Nesplnění povinností podle předchozí věty je považováno za hrubé porušení povinností nájemce a této nájemní smlouvy, což je důvod pro výpověď z předmětu nájmu, pokud se strany nedohodnou jinak.

III.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou **dvou let od účinnosti smlouvy**.
2. Jednání o případném prodloužení smlouvy budou zahájena nejméně 3 měsíce před vypršením doby nájmu.

IV.

Nájemné

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran **ve výši 1.244,00 Kč za m²/rok, tj. ve výši 44.491,90 Kč měsíčně**. Ve výši nájemného nebude zahrnuta daň z přidané hodnoty, s tím, že částka nájemného se nebude navyšovat o sazbu daně z přidané hodnoty.
2. Nájemné se nájemce zavazuje platit na účet Městské části Praha 3
Název banky: Česká spořitelna a.s.
Číslo účtu: 29022-2000781379/0800
Variabilní symbol: 6020226265
3. Případnou změnu bankovního spojení pronajímatel nájemci písemně oznámí předem, přičemž tímto jednostranným oznámením se nájemní smlouva v tomto ujednání mění bez nutnosti uzavírat dodatek.
4. Nájemné se nájemce zavazuje platit měsíčně, a to nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele. Nebude-li nájem trvat celý kalendářní měsíc, je nájemce za tento kalendářní měsíc povinen uhradit poměrnou část nájemného ve výši odpovídající počtu dnů v měsíci, v nichž pronájem trval. Nájemné za první měsíc trvání nájmu je nájemce povinen uhradit do 15 dnů od uzavření této smlouvy.
5. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného náleží pronajímateli úroky z prodlení ve výši stanovené v té době platnými právními předpisy. V případě, že nájemce je v prodlení s úhradou nájemného delším než jeden měsíc a současně nájemce neuhradí pronajímateli dlužné nájemné ani v nápravné lhůtě 10 dnů ode dne, kdy ho k tomu pronajímatel písemně vyzve, se jedná o hrubé porušení nájemní smlouvy a je důvodem k výpovědi z nájmu.
6. Počínaje 1.1. 2026 pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (nebo obdobného

indexu tento index nahrazující) vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jiným oprávněným orgánem k 31. 12. za uplynulý kalendářní rok.

7. **Smluvní strany se dohodly, že nájemce bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy poskytne pronajímateli jistotu ve výši dvou měsíčních nájmu. Jistota bude složena na účet č. 36011-2000781379/0800.** Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci ve lhůtě do 30-ti dnů ode dne řádného předání vyklizeného a do řádného stavu, který odpovídá řádnému stavu dle čl. VI. odst. 3 této smlouvy uvedeného předmětu nájmu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při užívání pro účely sjednané v čl. II. odst. 1 této smlouvy, ledaže se smluvní strany dohodnou jinak; započte přitom, co mu nájemce dluží zejména na nájemném, úhradách za služby, nebo i na jiných dlužích vzniklých na základě tohoto nájemního vztahu či v souvislosti s ním. Nájemci náleží úroky z jistoty od jejího poskytnutí ve výši zákonné sazby.
8. Ručitelské prohlášení: Za účelem zajištění případného budoucího dluhu Nájemce na nájemném a úhradách za služby, prohlašují ručitelé, že uspokojí pronajímatele – věřitele, jako ručitelé, jestliže nájemce – dlužník svůj dluh vůči pronajímateli - věřiteli nesplní.

Pronajímatel-věřitel má právo požadovat splnění na ručitelích, nesplnil-li nájemce-dlužník v přiměřené lhůtě dluh na nájemném a úhradách za služby, ač jej k tomu pronajímatel – věřitel v písemné formě vyzval a poskytl lhůtu k nápravě v souladu s ustanoveními této smlouvy a současně je nájemce - dlužník v prodlení s doplněním jistoty na částku požadovanou touto smlouvou, ačkoliv pronajímatel jistotu v souladu s touto smlouvou použil a vyzval nájemce, aby jistotu doplnil na požadovanou částku do 7 dnů ode dne doručení takové výzvy pronajímatele nájemci. Ručitelé ručí za dluhy Nájemce i po zániku své účasti ve společnosti Nájemce, ale pouze za dluhy, které vznikly pronajímateli vůči nájemci z této smlouvy na nájemném a úhradách za služby za dobu, kdy ručitelé byli společníky nájemce. Ručitelé ručí společně a nerozdílně.

V.

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. V nájemném nejsou zahrnuty úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
2. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci po dobu trvání nájemního vztahu plnění spojená s užíváním předmětu nájmu (dále jen „služby“), sloužící k zajištění provozu pronajatého prostoru, jako jsou dodávka vody a odvádění odpadní vody, elektrické energie, plynu a svoz odpadu.
3. Nájemce bude hradit zálohy za služby spojené s užíváním pronajaté nemovitosti ve výši 40.000,- Kč měsíčně. Úhrada záloh bude provedena bankovním převodem na účet č. ú. 27-2000781379/0800 pod variabilním symbolem: 6020226265, vždy do 15 dne daného

měsíce. Na stejný účet budou též hrazeny případné nedoplatky za služby spojené s užíváním pronajaté nemovitosti.

4. Pronajímatel má právo upravit výši zálohy podle skutečných nákladů na služby i v průběhu zúčtovacího období, zjistí-li, že náklady na služby přesahují výši sjednaných záloh nebo v případě zvýšení cen služeb jejich dodavateli. Nová výše zálohy platí od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení nové výše zálohy nájemci.
5. Vyúčtování nákladů za služby bude prováděno vždy za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok. Vyúčtování pronajímatel provede po obdržení faktur od všech dodavatelů služeb za zúčtovací období. S ohledem na spoluužívání budovy s dalším nájemcem budou náklady na dodávané služby vyúčtovány poměrně, a to v poměru 1:2, který je dán poměrem podlaží, které jsou jednotlivým nájemcům budovy pronajaty (2. NP : 3. a 4. NP). Úhrada případných nedoplatků za dodávku služeb je nájemce povinen ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení vyúčtování. Ve stejné lhůtě je pronajímatel povinen vrátit nájemci případné přeplatky. V případě, že budou jednotlivé odběry služeb měřeny zvláště pro každého nájemce, budou služby vyúčtovány na základě měření příslušných odběrů.

Městská část Praha 3

Úřad městské části
Odbor bytů a nebytových prostor
Oddělení nebytových prostor
Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3
+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz
IČ: 00063517
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,
Číslo účtu: 27-2000781379/0800
Datová schránka: eqkbt8g

6. Při prodlení s placením úhrad za služby spojených s předmětem nájmu (záloh či nedoplatek) je nájemce povinen zaplatit zákonné úroky z prodlení, dle v dané době platné právní úpravy. V případě, že nájemce je v prodlení s úhradou záloh na služby či nedoplatek z ročního zúčtování záloh na služby delším než jeden měsíc a současně nájemce neuhradí pronajímateli dlužné zálohy na služby či nedoplatek z ročního zúčtování ani v nápravné lhůtě 10 dnů ode dne, kdy ho k tomu pronajímatel písemně vyzve, se jedná o hrubé porušení nájemní smlouvy a je důvodem k výpovědi z nájmu.

VI.

Podmínky nájmu

1. Nájemce je povinen po celou dobu nájmu udržovat předmět nájmu v řádném stavu a provádět na své náklady jeho veškerou údržbu a opravy. Výjimkou jsou opravy pláště budovy a střechy, či jiné rozsáhlé strukturální rekonstrukce (vyjma oprav a úprav dle odst. 2 tohoto článku smlouvy). Nájemce je srozuměn s tím, že uvedené ustanovením je rozšířením zákonné povinnosti nájemce k běžné údržbě a drobným opravám předmětu nájmu, je však odůvodněno záměrem pronajímatele k celkové rekonstrukci budovy po skončení doby nájmu, kdy pronajímatel není z hlediska svých povinností jako veřejnoprávní korporace oprávněn vynakládat před rekonstrukcí finanční prostředky na údržbu a opravy budovy.
2. Nájemce bere na vědomí, že budova i předmět nájmu se nachází ve špatném a neprovozním stavu (vodovodní a kanalizační stoupačky, rozvody elektřiny, plynu, stav oken a dveří) a pro účely odstranění tohoto závadného stavu, bude třeba provést rozsáhlé opravy a zajistit příslušné revize a povolení, souhlasy či kladná stanoviska orgánů státní správy. Tyto opravy, revize, povolení a souhlasy je povinen vlastním nákladem zajistit nájemce. V rámci prováděných úprav je nájemce povinen vlastním nákladem zajistit také stavební oddělení prostor 1. NP pro zamezení přístupu a pohybu žáků v těchto prostorách, a to podle pokynů pronajímatele. Nájemce není oprávněn provést takové stavební úpravy, které by vyžadovaly povolení ze strany příslušného stavebního úřadu. Nájemce je povinen před zahájením oprav či úprav předložit pronajímateli (Odboru technické správy majetku a investic ÚMČP3) k vyjádření návrh projektu oprav a úprav a tyto provést až po odsouhlasení projektu pronajímatelem, který vydá své stanovisko nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy mu byl nájemcem předložen návrh projektu oprav a úprav. Pronajímatel bude navržené opravy či úpravy posuzovat zejména z hlediska jejich budoucí kompatibility s plánovanou celkovou rekonstrukcí prostor, respektive, zda navržené práce neztíží nebo neznemožní zamýšlenou rekonstrukci. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci veškerou nezbytnou součinnost nutnou k řádnému provedení oprav či úprav a zajištění revizí, povolení, stanovisek a souhlasů dle tohoto odstavce smlouvy.

3. Řádným stavem předmětu nájmu se rozumí stav po provedení oprav dle odst. 2 tohoto článku smlouvy.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli jakékoliv závady na vnějším plášti budovy včetně střechy vyžadující provedení oprav. Pronajímatel nájemce seznámí v přiměřené lhůtě s rozsahem potřebných prací a při jejich provádění pronajímatel bude přihlížet k oprávněným zájmům nájemce. Opravy dle tohoto čl. VI. odst. 4 provádí pronajímatel na své náklady. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržovacích prací na vnějším plášti budovy včetně střechy, a to bez nároku na slevu na nájemném. Výjimkou jsou rozsáhlé rekonstrukční práce vyžadující úplné přerušování činnosti nájemce. V takovém případě je pronajímatel povinen zajistit náhradní prostory, nebo slevu na nájemném. Pronajímatel oznámí nájemci záměr provést rozsáhlé rekonstrukční práce s dostatečným časovým předstihem a projedná s nájemcem nejvhodnější termín pro jejich provádění; pronajímatel bude, pokud možno, tyto rozsáhlé rekonstrukční práce realizovat zejména v prázdninových letních měsících či období jiných školních prázdnin.
5. S ohledem na povinnost nájemce dle odst. 2 tohoto článku nájemce odpovídá za to, že provoz školy v předmětu nájmu bude v souladu se všemi právními předpisy. Pronajímatel nijak neodpovídá za stav předmětu nájmu a za možnost jeho provozu z hlediska veřejnoprávních předpisů. Nájemce je povinen bez zbytečného prodlení ohlásit pronajímateli všechny závažné a mimořádné události, k nimž při provozu v předmětu nájmu došlo a při kterých je/bylo/může být zejména ohroženo zdraví či životy osob nebo jejich majetek (havárie, požáry, výskyt infekčních chorob, trestná činnost apod.).
6. Nájemce odpovídá za případné škody způsobené porušením jeho povinnosti zajistit provoz školy v předmětu nájmu v souladu s právními předpisy, oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli nutnost příslušných oprav, ohlášení událostí dle čl. VI. odst. 5 a za škody vzniklé nesplněním jeho povinnosti provádět údržbu a opravy předmětu nájmu.
7. Nájemce se zavazuje dodržovat po celou dobu nájmu veškeré platné bezpečnostní, požární, hygienické a ekologické předpisy, případný provozní řád budovy a pokyny pronajímatele, týkající se uzamykání, resp. zabezpečení budovy proti vniknutí třetích osob. Nájemce je povinen na své náklady podrobit v předmětu nájmu stroje a technická zařízení (včetně rozvodů až k elektroměru) po celou dobu trvání nájmu, a to až do předání předmětu nájmu zpět pronajímateli, pravidelným předepsaným kontrolám, zkouškám, revizím, údržbám a opravám v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen předložit platný doklad o pravidelném provádění těchto činností. Povinnosti dle tohoto bodu nájemce zavazují, pokud mu pronajímatel k jejich splnění bude poskytovat veškerou součinnost nezbytnou pro jejich splnění. Povinnosti nájemce dle tohoto ustanovení platí od ukončení

oprav dle odst. 2 tohoto článku smlouvy. Nájemce je taktéž povinen umožnit na žádost pronajímatele vstup pronajímatele nebo jím pověřených osob do předmětu nájmu a umožnit v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, kontrolu plnění povinností ze strany nájemce atp. Nájemce je povinen předat pronajímateli kontakt na osobu pro případ nezbytného a neodkladného vstupu za účelem řešení nouzových či havarijních situací.

8. Nájemce je povinen při provozování své činnosti v předmětu nájmu dodržovat mimo jiné veškeré povinnosti stanovené pro nakládání s odpady a zbavovat se jich plně v souladu platnou právní úpravou v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s odpady. Nájemce je dále povinen neznečišťovat objekt, ve které se nachází předmět nájmu, a jeho okolí a neskladovat v objektu a jeho okolí, mimo obvyklá místa k tomu určená (např. kontejnery určené pro odpad), žádné předměty. V případě, že v důsledku činností nájemce nebo osob, za které odpovídá, tj. zejména osob, kterým umožnil vstup do objektu, dojde k znečištění přilehlého chodníku či komunikace, chodeb objektu apod. je nájemce povinen znečištění bezodkladně na svůj náklad odklidit.
9. Nájemce v předmětu nájmu odpovídá na své náklady za organizaci a zajištění požární ochrany v souladu s platnými předpisy a technickými normami a dále za vybavení věcnými prostředky požární ochrany a jejich pravidelnou kontrolu. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen předložit dokumentaci požární ochrany dle činnosti vykonávané v předmětu nájmu. Povinnost dle tohoto odstavce trvá od ukončení oprav dle odst. 2 tohoto článku smlouvy až do okamžiku předání předmětu nájmu zpět pronajímateli. Osoba pověřená pronajímatelem či správcem má právo kontrolovat dodržování požárních předpisů v předmětu nájmu. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli sankce uložené orgány státního požárního dozoru z důvodu porušení povinností nájemcem.
10. Nájemce, resp. schválení podnájemci, jsou oprávněni užívat předmět nájmu pouze k účelu sjednanému v čl. II. této smlouvy. Porušení tohoto ujednání nájemcem je vážným důvodem k výpovědi této smlouvy.
11. Nájemce je oprávněn v předmětu nájmu umístit na své náklady zařízení nutná ke své činnosti a je povinen svůj majetek pojistit a pojistku po celou dobu trvání nájmu, a to až do okamžiku předání předmětu nájmu zpět pronajímateli, udržovat, stejně jako předmět nájmu zabezpečit odpovídajícím způsobem proti poškození a odcizení.
12. Nájemce je oprávněn dle pokynů pronajímatele umístit na své náklady na předmětu nájmu vhodné označení, je-li ho třeba k výkonu činnosti nájemce pro sjednaný účel nájmu. Ve společných prostorách objektu, vstupních prostorách, případně na objektu tak může učinit pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen při označení dodržet závazná Pravidla pro označování provozoven, určená

pro prostory ve svěřené správě MČ Praha 3 schválená usnesením č. 755 Rady MČ Praha 3 dne 19. 10. 2020. Pravidla pro označování provozoven jsou uveřejněna na internetových stránkách www.praha3.cz a nájemce svým podpisem potvrzuje, že se s nimi seznámil.

13. Případné stavební úpravy, adaptace, dispoziční úpravy, rekonstrukce a jiné stavební práce či jiné úpravy (v) předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a pouze v souladu s projektovou dokumentací předem projednanou a schválenou pronajímatelem. Tyto případné úpravy provede nájemce na svůj náklad, stejně tak jako i si svým nákladem zajistí schválení těchto úprav k tomu příslušnými orgány, k čemuž mu pronajímatel poskytne potřebnou součinnost. Ani po skončení nájmu nemá nájemce nárok na náhradu nákladů vložených do uvedených úprav či na náhradu případného zhodnocení předmětu nájmu. Tímto se dohodou účastníků plně vylučuje uplatnění ustanovení § 2220 odst. 1 a odst. 2 NOZ. Nájemce bere na vědomí, že mu mohou být pronajímatelem umožněny pouze takové stavební či jiné úpravy, které jsou nezbytné pro sjednaný účel nájmu, které jsou v souladu s příslušnými právními a technickými předpisy. Provede-li nájemce uvedené úpravy předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, uvede předmět nájmu do původního stavu, tj. stavu před provedením takové pronajímatelem neodsouhlasené úpravy, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
14. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na předmětu nájmu nebo objektu, ve kterém se předmět nájmu nachází. Nájemce odpovídá za veškeré škody, zejména poškození, závady či nadměrná opotřebení předmětu nájmu, ať již je způsobil on sám nebo jakékoliv třetí osoby, jimž nájemce předmět nájmu zpřístupnil (avšak nikoliv za poškození a závady způsobené pronajímatelem či osobami, kterým pronajímatel umožnil přístup do budovy, popř. předmětu nájmu, nebo jinými nájemci v budově a osobami, kterým přístup umožnili tito jiní nájemci). Nájemce je povinen veškeré škody odstranit a uvést předmět nájmu či objekt, ve kterém se předmět nájmu nachází, bezodkladně do stavu před poškozením, nedohodne-li se s pronajímatelem písemně, že vzniklou škodu odčiní v penězích. Neodstraní-li nájemce škody či neuvede-li věc v předešlý stav nejpozději ve lhůtě rozumně mu k tomu stanovené pronajímatelem s ohledem na charakter poškození či závady, má pronajímatel právo po předchozím písemném upozornění nájemce jakékoliv škody odstranit formou, kterou pronajímatel uzná za vhodné, a to na náklady nájemce. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli náklady spojené s odstraněním těchto škod, a to nejpozději ve lhůtě do deseti (10) dnů od doručení výzvy k úhradě. Výši nákladů pronajímatel nájemci doloží odpovídajícími doklady.

15. Nájemce souhlasí s tím, že pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci na přístrojích a zařízeních, včetně programového vybavení počítačů, v důsledku poruch v dodávce elektrické energie, přepětí apod. a neodpovídá ani za jiné škody vzniklé nájemci v důsledku dočasných výpadků el. energie, přívodu či odvodu vody, přerušení telefonního spojení apod., ledaže by takové výpadky způsobil svým jednáním či opomenutím sám pronajímatel, nebo osoba, kterou pronajímatel pověřil činnostmi souvisejícími se zajištěním výše uvedených dodávek (např. prodlením s úhradou plateb dodavatelům energií).
16. Nájemce je oprávněn přenechat jednotlivé části předmětu nájmu jiným osobám do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pouze za podmínky, že podnájem bude splňovat sjednaný účel nájmu (tyto jiné osoby dále jen „**schválení podnájemci**“). Nájemce je však povinen bezodkladně písemně oznámit pronajímateli všechny osoby/subjekty, kterým dal jednotlivé prostory do podnájmu. Porušení a obcházení tohoto zákazu je pro pronajímatele vážným důvodem k výpovědi této smlouvy.
17. Nájemce bere tímto na vědomí, že je zakázáno umístit a provozovat v předmětu nájmu hrací automaty.
18. Nájemce bere tímto na vědomí, že mu v případě skončení nájmu nevzniká nárok na náhradu za převzetí zákaznické základny.
19. Nájemce bere tímto na vědomí, že budova je kulturní památkou včetně některých movitých věcí (např. dveře, okna). Jakékoliv stavební zásahy či úpravy těchto věcí je tedy nutné předem konzultovat s pronajímatelem, konkrétně Oddělením kultury a památkové péče ÚMČP3 a v případě potřeby taktéž s příslušným veřejnoprávním orgánem.
20. Nájemce bere tímto na vědomí a respektuje, že veškerá okna v předmětu nájmu jsou zabezpečena a jejich otvírání tudíž není funkční. Nájemce může zprovoznit okna adekvátní opravou, která umožní bezpečné otvírání, a to v režimu oprav dle odst. 2 a odst. 19 tohoto článku smlouvy. Nájemce je srozuměn s tím, že do doby zprovoznění oken v souladu s tímto odstavcem smlouvy není při užívání předmětu nájmu oprávněn otevírat jakákoliv okna a je povinen zajistit, aby k otvírání oken nedocházelo ze strany uživatelů předmětu nájmu (žáci, zaměstnanci apod.). Aktuální stav oken a dveří bude popsán v protokole o předání a převzetí prostor, který bude podepsán oběma smluvními stranami.
21. Nájemce neučiní v předmětu nájmu nic, co by bylo či mohlo být nepřipustným obtěžováním, poškozováním či rušením pronajímatele nebo kteréhokoli majitele nebo uživatele jiného majetku. Nájemce je povinen učinit veškerá nezbytná opatření k zamezení jakéhokoli zápachu, hluku (a to zejména dodržování nočního klidu v čase od 22:00 hod do 6:00) a/nebo jiného obtěžování vycházejícího z předmětu nájmu, avšak vždy s přihlédnutím ke sjednanému účelu užívání v čl. II odst. 1 této smlouvy.

22. V souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží, může nájemce převést nájem pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě nedodržení této povinnosti bude nájem vypovězen. Tím není pro vyloučení pochybností nikterak dotčeno právo nájemce přenechat jednotlivé části předmětu nájmu do podnájmu schváleným podnájemcům dle tohoto čl. VI. odst. 16 smlouvy.
23. Správu prostoru vykonává za pronajímatele Odbor bytů a nebytových prostor (dále jen „OBNP“) ve spolupráci s Odborem kanceláře úřadu – oddělení správy úřadu (dále jen „OKÚ“). OBNP a OKÚ vykonává práva a povinnosti pronajímatele související se správou předmětu nájmu, proto se nájemce bude ve věcech souvisejících se správou obracet na OBNP a OKÚ. Kontaktní údaje správce jsou:

**Odbor bytů a nebytových prostor
Oddělení nebytových prostor
Lipanská 9, Praha 3**

**Odbor kanceláře úřadu
Oddělení správy úřadu
Havlíčkovo nám. 9, Praha 3.**

24. Jakékoliv případné vybavení, které není součástí předmětu nájmu a je nutné k zabezpečení činnosti nájemce, zajistí na svůj účet nájemce.
25. V den skončení nájmu vrátí nájemce pronajímateli předmět nájmu v sjednaném stavu (článek VII, odst. 5 této smlouvy), s přihlédnutím k běžnému opotřebení, případně k pronajímatelem povoleným stavebním úpravám. Vykližené prostory je nájemce povinen předat protokolárně prostřednictvím správce.
26. Porušení jakékoliv z povinností uvedených v tomto článku nájemcem, které nájemce nenapraví ani do 10 dnů ode dne, kdy ho pronajímatel písemně upozornil na porušení povinnosti a vyzval k nápravě je vážným důvodem k ukončení nájemního vztahu výpovědí.
27. Pronajímatel souhlasí s tím, že výdaje na technické zhodnocení předmětu nájmu ve smyslu § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, provedené v předmětu nájmu nájemcem na jeho náklady a se souhlasem pronajímatele bude odpisovat nájemce.

VII.

Skončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Nájemní vztah je možno kdykoliv ukončit vzájemnou dohodou smluvních stran.
3. Kterákoliv Smluvní strana je oprávněna ukončit tuto Smlouvu písemnou výpovědí bez udání důvodu, a to s účinností vždy k 31.7. daného kalendářního roku s tím, že písemně

Městská část Praha 3
Úřad městské části
Odbor bytů a nebytových prostor
Oddělení nebytových prostor
Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3
+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz
IČ: 00063517
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,
Číslo účtu: 27-2000781379/0800
Datová schránka: eqkbt8g

oznámení o výpovědi musí být druhé Smluvní straně doručeno nejpozději do 31. 7. kalendářního roku předcházejícího.

4. Nájemní smlouvu je dále možné ukončit písemnou výpovědí s jednoměsíční výpovědní dobou z důvodu:

a) výpovědní důvody pro výpověď ze strany nájemce jsou:

– ztráta způsobilosti k činnosti, k jejímuž výkonu je pronajatý prostor určen, na straně nájemce, popřípadě následujících podnájemců:

- Gymnázium FOSTRA Aspira s.r.o., IČO: 28408144
- Gymnázium FOSTRA Pontia s.r.o., IČO: 24126292
- Gymnázium FOSTRA International s.r.o., IČO: 49244884
- Gymnázium FOSTRA Orita s.r.o., IČO: 19552378
- Gymnázium FOSTRA Digita s.r.o., IČO: 19667507
- Gymnázium FOSTRA Endura s.r.o., IČO: 19679718
- Gymnázium FOSTRA Europea s.r.o., IČO: 19679785
- CEDUK spol. s. r.o., IČO: 48586765
- CEDUK - Soukromá VYŠŠÍ ODBORNÁ ŠKOLA spol. s r.o., IČO: 25612123
- CEDUK - VOPŠ Vyšší odborná škola s.r.o., IČO: 25102265
- Akademie tělesné výchovy a sportu PALESTRA - Vyšší odborná škola, spol. s r.o., IČO: 48114162
- FOSTRA Střední Čechy s.r.o., IČO: 28414969
- FOSTRA Secondary Group s.r.o., IČO: 21641544,

Městská část Praha 3

Úřad městské části
Odbor bytů a nebytových prostor
Oddělení nebytových prostor
Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3
+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz
IČ: 00063517
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,
Číslo účtu: 27-2000781379/0800
Datová schránka: eqkbt8g

- porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
- b) výpovědní důvody pro výpověď ze strany pronajímatele jsou:
- má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna nebo přestavěna tak, že to brání dalšímu užívání prostor,
 - nenaplní-li nájemce, resp. schválený podnájemce účel nájmu uvedený v čl. II. odst. 1 této smlouvy, nebo
 - porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že se chová v rozporu s ujednáním v čl. VI. této smlouvy, užívá předmět nájmu v rozporu s ujednaným účelem nájmu vymezeným v čl. II. odst. 1, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu (záloh či nedoplatku z vyúčtování) a neuhradí pronajímateli dlužné nájemné nebo úhradu za služby (zálohu či nedoplatek z vyúčtování) ani v nápravné lhůtě 10 dnů ode dne, kdy ho k tomu pronajímatel písemně vyzve.

Výpovědní doba v takovém případě běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně a skončí posledním dnem tohoto kalendářního měsíce. Vypovídání strana je oprávněna vznést proti výpovědi podané dle tohoto odstavce ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne, kde jí byla výpověď doručena, námitky. Námitky je třeba vznést v písemné formě.

5. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat vyklizený a do řádného stavu uvedený předmět nájmu zpět nejdéle v poslední den nájmu, nevyplývá-li z dohody stran, výpovědi pronajímatele nebo na základě dohody termín pozdější. Při nesplnění této povinnosti je povinen uhradit nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý i započatý den prodlení se splněním této povinnosti. Nájemce je také povinen hradit pronajímateli náhradu za užívání předmětu nájmu ve výši ujednaného nájemného, případně obvyklého nájemného, pokud obvyklé nájemné převyšuje nájemné ujednané, až do dne, kdy nájemce předmět nájmu skutečně odevzdá. Stejně tak je i nadále povinen hradit zálohy na služby, případně nedoplatky z vyúčtování zálohy služeb. Smluvní pokuta, náhrada nájemného a zálohy na služby jsou splatné vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce, v němž pokračuje prodlení nájemce se splněním povinnosti předat předmět nájmu. Nárokem na smluvní pokutu není dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu škody.
6. Je-li v předmětu nájmu po jeho předání pronajímateli věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, má se za to, že nájemce tuto věc opustil a pronajímatel je oprávněn bez dalšího takovou věc prodat nebo s ní naložit jako s odpadem.

7. Smluvní strany se dohodly, že pokud by nájemce předmět nájmu užíval i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel by ho do jednoho měsíce nevyzval, aby mu předmět nájmu odevzdal, nedochází tím k obnovení nájmu ve smyslu § 2230 odst. 1) občanského zákoníku. Účinky ustanovení § 2230 odst. 1) občanského zákoníku jsou v nájemním vztahu založeném touto smlouvou vyloučeny.
8. V období posledních 3 měsíců trvání nájemního vztahu, příp. běží-li výpovědní doba, je Nájemce povinen umožnit prohlídku předmětu nájmu případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti pronajímatele nebo jeho zástupce. Pronajímatel a tito zájemci však těmito prohlídkami nesmí omezit nebo nikterak ohrozit činnost nájemce v předmětu nájmu, a musí zachovávat pokyny nájemce týkající se příslušných bezpečnostních a hygienických předpisů vztahujících se na činnost nájemce v předmětu nájmu.

VIII.

Závěrečná ustanovení


1. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
2. Pokud v ustanoveních této smlouvy není uvedeno jinak, platí pro vztahy smluvních stran ustanovení občanského zákoníku, v platném znění.
3. Veškeré doplňky nebo změny této smlouvy, vyjma změny bankovního účtu pronajímatele a ujednaných možností jednostranných změn, je možné provádět pouze formou písemných dodatků k této smlouvě, podepsaných smluvními stranami. V případě, že dojde ke změně adresy k doručování písemností, je smluvní strana povinna tuto změnu neprodleně písemně oznámit druhé smluvní straně.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
5. Podepsáním této smlouvy smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby byl celý text této smlouvy, případně její obsah a veškeré skutečnosti v ní uvedené ze strany Městské části Praha 3 uveřejněny, a to i v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany též prohlašují, že veškeré informace uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

V Praze dne.....

V Praze dne.....

.....
pronajímatel

.....
nájemce

.....


Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 3. Uzavření této smlouvy bylo schváleno rozhodnutím RMČ Praha 3, a to usnesením ze dne 13.06.2024 č. 480. Záměr byl zveřejněn od 15. 5. 2024 do 30. 5. 2024.

Městská část Praha 3
Úřad městské části
Odbor bytů a nebytových prostor
Oddělení nebytových prostor
Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3
+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz
IČ: 00063517
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,
Číslo účtu: 27-2000781379/0800
Datová schránka: eqkbt8g