


Pronajímatel: **Vysoká škola ekonomická v Praze**

Sídlo: nám. W. Churchilla 1938/4, 130 67 Praha 3 – Žižkov

IČ: 613 84 399, DIČ: CZ61384399

Zastoupená: Ing. Tomášem Zouharem, kvestorem

a

Nájemce: **Střední škola managementu a služeb s.r.o.**

Sídlo: Ve Lhotce 814/2, Praha 4, 142 00

IČ: 25140493, DIČ: CZ25140493

Zastoupená: Ing. Michaelou LauEROvou, prokuristou

dodatek č. 4

úplné znění Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 1. 6. 2020 ve znění dodatků č. 1 až 3 č. 184/VŠ/2020

Článek 1

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do dočasného užívání prostory v prvním podzemním podlaží (dále jen 1PP) a v prvním nadzemním podlaží (dále jen 1NP) v budově č. p. 957, objekt občanské vybavenosti (dále jen „budova“), postavené na pozemku parc. č. 2344/24 - zastavěná plocha a nádvoří, 2344/74 - zastavěná plocha a nádvoří, 2344/75 - zastavěná plocha a nádvoří, 2344/76 - zastavěná plocha a nádvoří, 2344/77 - zastavěná plocha a nádvoří a 2344/78 - zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsané na LV č. 1830, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro okres Hlavní město Praha, obec Praha, část obce a katastrální úřad Kunratice, nacházející se v areálu školy na adrese Ekonomická 957, 148 00 Praha 4. Budova je ve vlastnictví.
2. Předmětem nájmu jsou prostory v 1. PP a 1. NP uvedené a graficky znázorněné půdorysném plánu v Příloze č. 1 o celkové rozloze **2455,90 m²** (dále jen „předmět nájmu“). Pronajímatel a nájemce prohlašují, že případné odchylky od skutečné výměry předmětu nájmu nemají jakýkoliv vliv a platnost, účel a závaznost této smlouvy ani na výši nájemného, které je sjednáno jako pevné.
3. Nájemci je umožněn samostatný vstup do pronajímaných prostor.

Článek 2

Účel nájmu

1. Účelem nájmu je užívání nebytových prostor k provozování střední školy a středního odborného učiliště, vzdělávání a praktické činnosti, výchova, vzdělávání a školské služby.
2. Nájemce si je vědom, že je povinen užívat předmět nájmu v souladu se stanoveným účelem nájmu. Porušení této smluvní povinnosti je hrubým porušením povinností nájemce podle této smlouvy.

Článek 3 Doba nájmu

1. Nájem vzniká dnem 1. července 2020 a je sjednán na **dobu určitou do 31. srpna 2030.**
2. V případě, že nájemce bude řádně plnit všechny své povinnosti a bude mít po uplynutí sjednané doby zájem na pokračování nájmu a pronajímatel bude mít zájem nebytové prostory dále pronajímat, dá přednost nájemci mezi ostatními zájemci o nájem. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o svém zájmu na prodloužení doby nájmu nejpozději do 1. 2. 2030 a pronajímatel je povinen odpovědět nájemci do 1. 3. 2030.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení ust. § 2285 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, tedy na tom, že další užívání předmětu nájmu bez učiněné výzvy k opuštění předmětu nájmu, má automaticky za následek prodloužení nájmu.
4. Smluvní strany se dohodly, že prodloužení doby nájmu je možné pouze na základě písemně uzavřeného dodatku k této smlouvě, uzavřeného oběma smluvními stranami před uplynutím doby nájmu podle ustanovení odst. 1 tohoto článku.
5. Nájem může skončit:
 - a) uplynutím doby nájmu;
 - b) písemnou dohodou obou stran s výpovědní dobou šest měsíců, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi;
 - c) písemnou výpovědí s výpovědní dobou v délce šest měsíců učiněnou pronajímatelem z důvodů uvedených v ust. § 2228 a § 2309 obč. zák., s termínem ukončení nájmu k 31. 8. běžného roku tak, aby bylo možné dokončit výuku v rámci daného školního roku, pokud se smluvní strany nedohodou jinak;
 - d) písemnou výpovědí s výpovědní dobou v délce tří měsíců učiněnou pronajímatelem za podmínek, že nájemce užívá předmět nájmu způsobem, který je v rozporu s platnými právními předpisy, touto smlouvou nebo dobrými mravy, a toto své jednání nenapraví ani do pěti pracovních dnů poté, co mu tato skutečnost byla ze strany pronajímatele vytknuta písemnou formou;
 - e) zánikem nájemce bez právního nástupce.
6. Hrubým porušením práv a povinností podle této smlouvy se rozumí zejména řádné a včasné neuhrazení nájemného, nakládání s předmětem nájmu tak, že z toho vznikají na předmětu nájmu škody a v neposlední řadě i v případě, že v důsledku nájmu vzniká pronajímateli škody na dalším majetku v jeho vlastnictví.

Článek 4 Cena nájmu a služeb, platební podmínky

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu bylo sjednáno na **203,69 Kč/měsíc/m².**
2. Bude-li uplatňována daň z přidané hodnoty, sjednané nájemné se o ni zvýší.
3. Minimální cena za poskytované služby spojené s nájmem byla sjednána na 170,- Kč/měsíc/m² včetně DPH. Cena za služby bude rozpočítána na následující položky:

• Elektrická energie	45,- Kč/měsíc/m ² včetně DPH
• Teplo k vytápění a ohřev teplé vody	75,- Kč/měsíc/m ² včetně DPH
• Vodné a stočné	30,- Kč/měsíc/m ² včetně DPH
• Odvoz odpadu	20,- Kč/měsíc/m ² včetně DPH
4. Nájemce bude platit nájemné a cenu za služby spojené s nájmem na základě vystavené faktury. Právo fakturovat nájemné a služby spojené s nájmem nebytových prostor vzniká pronajímateli

vždy k 1. dni kalendářního měsíce. Splatnost faktur činí 30 dnů od odeslání faktury nájemci. Za den úhrady se považuje den připsání platby na účet pronajímatele.

5. Podíl na celkových nákladech za služby spojené s nájmem jsou určeny dohodou obou stran, paušálně a neměnně, na základě kvalifikovaného odhadu podle podílu využívané plochy a počtu osob podílejících se na spotřebě. Smluvní strany vycházejí z toho, že přesné měření není s ohledem na režim, v němž se budou na užívání objektu podílet, možné a tento způsob je dostačující a uznaný oběma smluvními stranami. V případě, že dojde ke změně cen dodávaných energií a poskytovaných služeb spojených s nájmem, je pronajímatel oprávněn od konce posledního zúčtovacího období dané služby jednostranně navýšit částkou měsíční platby za služby spojené s nájmem.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně jednou ročně, vždy do 1. června příslušného kalendářního roku upravit výši nájemného (počínaje nájemným za měsíc červenec příslušného roku) o částku odpovídající koeficientu vyjadřujícímu inflaci (přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok v České republice) za předchozí kalendářní rok, vyhlášenému Českým statistickým úřadem (informační zdroj www.czso.cz), minimálně však o 2 % (slovy: dvě procenta) ročně. Pronajímatel písemně oznámí nájemci úpravu nájemného s uvedením nově vypočtené částky nájemného.
7. Úklid a údržbu předmětu nájmu zajišťuje nájemce na své náklady a na svou odpovědnost. Pronajímatel nese náklady na údržbu předmětu nájmu pouze v případě, že se jedná o náklady nutné k zachování předmětu nájmu.
8. V případě prodloužení nájmu se s jakoukoliv platbou podle této smlouvy, je povinen zaplatit k dlužné částce navíc úrok z prodlení, který se sjednává ve smluvně stanovené výši, a to 0,2% z dlužné částky denně.
9. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce je povinen uhradit do 5 (slovy: pěti) dnů od podepsání této smlouvy na účet pronajímatele vedený [REDAKCE]

[REDAKCE], částku ve výši součtu nájemného a cenu za poskytované služby za 1 (slovy: jeden) měsíc nájmu, tj. částku 281 060,- Kč (slovy: dvě stě osmdesát jeden tisíc šedesát korun českých) jako jistotu na úhradu závazků nájemce podle této smlouvy (dále jen „jistota“).

Pronajímatel je oprávněn, nikoliv však povinen, použít jistotu nebo její část na úhradu jakýchkoli závazků nájemce podle této smlouvy v případě, že se nájemce ocitne se splněním jakéhokoli závazku podle této smlouvy o více než 5 (slovy: pět) dnů v prodlení.

Pronajímatel a nájemce se dohodli na tom, že nájemci nevzniká nárok na zaplacení úroků z finančních prostředků složených jako jistota, případně se tohoto nároku nájemce výslovně vzdává.

Jistotu, po odečtení veškerých závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy a náhrady způsobených škod, je povinen pronajímatel vrátit zpět nájemci, a to po úplném vyúčtování všech závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy a případných škod, nejpozději však do 3 (slovy: tři) měsíců ode dne ukončení nájmu podle této smlouvy a protokolárním předání předmětu nájmu ze strany nájemce a jeho převzetí zpět pronajímatelem.

Nájemce se zavazuje k tomu, že do 5 (slovy: pěti) dnů ode dne, ve kterém obdrží oznámení pronajímatele o tom, že jistota (nebo její část) byla použita na úhradu splatných závazků nájemce podle této smlouvy, složí na účet pronajímatele vedený [REDAKCE], finanční částku v takové výši, aby celková výše

finančních prostředků složených nájemcem k rukám pronajímatele dosahovala shora uvedené výši jistoty.

Článek 6

Režim objektu

1. Smluvní strany budou respektovat skutečnost, že v budově se budou jejich provozy setkávat a budou spolupracovat tak, aby maximálně eliminovali možné problémy. Mimo jiné smluvní strany zavážou své studenty k dodržování školního nebo studijního řádu, který stanoví základní podmínky pro jejich slušné a ohleduplné chování.
2. Smluvní strany zajistí dodržování řádu budovy všemi zaměstnanci, studenty a návštěvami. Důraz se klade na zákaz kouření v celém areálu VŠE.
3. Vstup do předmětu nájmu je zajištěn samostatným vchodem. Zajištění tohoto vchodu provede nájemce.
4. Vstupy do pronajímaných prostor a výstupy z pronajímaných prostor budou probíhat v souladu s aktuálním rozvrhem hodin, dle pracovní doby provozních zaměstnanců nájemce a harmonogramem školního roku, kterým nájemce pronajímatele seznámí nejpozději do 31. srpna příslušného kalendářního roku pro započínající školní rok.
5. Pošta pro nájemce bude ukládána v prostorách nájemce.
6. Nájemce umístí vedle samostatného vchodu do pronajímaných prostor označení názvu školy a umístí zde poštovní schránku a zvonek do kanceláře školy. Po skončení nájmu toto označení nájemce na svůj náklad odstraní a uvede vše do původního stavu.
7. Jeho studenti a hosté jsou povinni využívat jako vchod do pronajímaných nebytových prostor pouze zadní vchod, a to z ulice Chemická, s tím, že nájemce je oprávněn umístit u vstupů do pronajímaných prostor zařízení, kromě vstupu ze schodiště do ulice Chemická, umožňující vstup prostřednictvím elektronického zámku a čtečky identifikační karty/čipu. Zajištění tohoto vchodu provede nájemce.

Článek 7

Některá další práva a povinnosti

1. Pronajímatel provedl následující stavební úpravy:
 - a) vybourání příček mezi místnostmi 0174 a 0175
 - b) posunutí dvoukřídlých dveří v chodbě 1NP na úroveň příčky mezi místnostmi 0161 a 0162 (uzavření průchodu)
 - c) pokládku PVC v místnostech označených v zákresu přílohy č. 1-2 jako učebna (1-5)
 - d) výmalbu pronajímaných prostor.
2. Nájemce zajistí na vlastní náklady:
 - a) vybavení prostor inventářem
 - b) slaboproudé rozvody po internet včetně přístupových bodů, elektrický zámek u vstupních dveří, apod.

Veškeré stavební adaptace trvalého charakteru a stavební úpravy může nájemce na předmět nájmu provést jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, a to svým vlastním nákladem. Nájemci nenáleží za provedení těchto prací nárok na žádnou úhradu ze strany pronajímatele, a to ani po skončení nájmu. Nájemci v žádném případě nenáleží nárok na úhradu částky, o kterou se zvýší hodnota předmětu nájmu, resp. se nájemce jakéhokoliv takového práva vzdává.

Pronajímatel seznámil nájemce s provozními podmínkami budovy a nebytových prostor, a to zejména s ohledem na povinnosti vyplývající z předpisů o požární ochraně a ochraně a bezpečnosti zdraví.

4. Obě smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu je podle jejich názoru způsobilý k plnění účelu této smlouvy s tím, že plnění konkrétních předpisů (stavebních předpisů, hygienických norem apod.) posuzuje výhradně nájemce podle své konkrétní potřeby.

5. Nájemce:

- je povinen hradit řádně a včas nájemné a další platby, stanovené touto smlouvou za podmínek obsažených v níže článku IV odst. 9 této smlouvy;
- bude užívat prostory v souladu s účelem nájmu a s podmínkami stanovenými touto smlouvou;
- bude zajišťovat pravidelný úklid předmětu nájmu tak, aby odpovídal hygienickým předpisům a péči řádného hospodáře;
- bude dodržovat režim ostatních částí budovy;
- bude na své náklady provádět veškerou údržbu a opravy užívaných prostor, pokud nutnost opravy na předmětu nájmu nevznikne na základě činnosti pronajímatele nebo pokud se nejedná o opravy nezbytné k zachování předmětu nájmu. Pokud nájemce nesplní tuto svou povinnost, odpovídá pronajímateli v plném rozsahu za škodu, která nesplněním jeho povinnosti pronajímateli vznikla;
- bude hlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav nákladnějších než 5 000,- Kč na jednu opravu a umožnit provedení oprav prováděných pronajímatelem a poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost k jejich provedení;
- bude hlásit pronajímateli veškeré změny týkající se údajů zapsaných v obchodním rejstříku, které by měly vliv na smluvní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem;
- bude dodržovat předpisy a normy vztahující se k prováděné činnosti (požární ochrana, ochrana životního prostředí, hygiena apod.) a vyplývající z postavení nájemce
- umožní pronajímateli přístup do pronajímaných prostor za účelem kontroly dodržování této smlouvy a za účelem výkonu vlastnického práva pronajímatele. Pronajímatel vždy oznámí termín kontroly minimálně 3 pracovní dny předem.
- pokud se nepostará o včasné provedení oprav a údržby předmětu nájmu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce sám a požadovat od něj náhradu skutečně vynaložených nákladů s tím, že nájemce uhradí tyto náklady do 5 pracovních dnů ode dne, kdy je k tomu pronajímatelem vyzván.
- je povinen užívat předmět nájmu tak, aby nebyl předmět nájmu jakkoli poškozen, a to například ekologickou zátěží. Nájemce se zavazuje všechny pojistné události na předmětu nájmu nahlásit nejpozději následujících den po jejich zjištění pronajímateli.
- se zavazuje uhradit v plném rozsahu pronajímateli případné škody na předmětu nájmu, které vznikly na základě užívání předmětu nájmu ze strany nájemce. Za škody vzniklé na předmětu nájmu a/nebo pronajímateli a/nebo třetím osobám v důsledku užívání předmětu nájmu nájemce nebo z jiných důvodů na straně nájemce nebo způsobené zaměstnanci nájemce nebo jinými osobami, které se budou v předmětu nájmu zdržovat na základě činnosti nebo se souhlasem nájemce, odpovídá v plném rozsahu nájemce;
- je povinen nejpozději do 15 dnů od počátku trvání nájmu podle ustanovení článku IX. odst. 1 této smlouvy uzavřít pojistnou smlouvu, kterou bude sjednáno pojištění (i) pro případ vzniku

škod na předmětu nájmu v důsledku provozu v rámci sjednaného účelu nájmu či z jiných důvodů na straně nájemce, (ii) pro případ vzniku veškerých dalších škod v důsledku provozu v rámci sjednaného účelu nájmu či z jiných důvodů na straně nájemce. Pojistka bude udržována v platnosti až do dne ukončení nájmu;

- je povinen provádět na své náklady v předmětu nájmu v souladu s právními předpisy a ČSN revize všech elektrických a plynových spotřebičů a veškeré další zkoušky a revize vyžadované právními či jinými obecně závaznými předpisy u spotřebičů a zařízení umístěných v předmětu nájmu. Revize el. rozvodů a spotřebičů umístěných v předmětu nájmu provede pronajímatel po ukončení stavebních úprav a při zahájení nájmu předloží nájemci;
- je povinen dodržovat příslušná ustanovení právních a dalších obecně závazných předpisů platných na území České republiky, zejména předpisů týkajících se ochrany bezpečnosti, protipožárních a hygienických předpisů, ochrany přírody a krajiny a též zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů s tím, že na své náklady zajistí, aby byla v rámci provozu v předmětu nájmu dodrženy veškeré požadavky stanovené těmito předpisy;
- nemá nárok vůči nájemci za žádných okolností na náhradu ušlého zisku, který by byl spojen s jakýmkoli překážkami či jinými omezeními v užívání předmětu nájmu s tím, že se nájemce vůči pronajímateli práva na náhradu takto způsobené škody v plném rozsahu vzdává. V případě, že nájemce nebude moci užívat předmět nájmu, nebude po dobu takové překážky hradit nájem a úhradu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.

Článek 8

Podnájem

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu ani do jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Porušení povinnosti uvedené odstavci 1. se pokládá za hrubé porušení povinností nájemce podle této smlouvy. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč (slovy: sto tisíc korun českých) a navíc nahradit pronajímateli v plném rozsahu způsobenou škodu s tím, že se výše náhrady škody o výši smluvní pokuty ani z části nesnižuje.

Článek 9

Stav předmětu nájmu. Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Nájemce se seznámil vše stavem předmětu nájmu.
2. Ke dni skončení nájmu podle této smlouvy je nájemce povinen předat předmět nájmu podle této smlouvy zpět pronajímateli ve stavu, v jakém byl v okamžiku zahájení nájmu podle této smlouvy a při jejich předání a převzetí na základě protokolu sepsaného při předání předmětu nájmu nájemci, a v tomto stavu jej předat zpět pronajímateli, to vše vždy tak, že předmět nájmu bude předán zpět pronajímateli včetně všech klíčů od zámků u vchodů a vstupů do předmětu nájmu, které pronajímatel nájemci předal. V případě, že nájemce předá pronajímateli při skončení nájmu předmět nájmu v horším stavu, než jaký je shora sjednán, je nájemce povinen nahradit pronajímateli v plném rozsahu způsobenou škodu.
3. V případě, kdy nájemce nevyklidí a nepředá nájemci předmět nájmu po skončení nájmu podle této smlouvy včas a řádně, a porušení této povinnosti nenapraví ani do 10 dnů ode dne skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit na náklady nájemce. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši

300.000,- Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých) za každý započatý měsíc prodlení se splněním této povinnosti, a navíc nahradit pronajímateli v plném rozsahu způsobenou škodu s tím, že se výše náhrady škody o výši smluvní pokuty ani z části nesnižuje.

Článek 10

Závěrečná ustanovení

1. Veškerá oznámení vyplývající z této smlouvy a listiny doručované mezi smluvními stranami budou předány osobně oproti podpisu, potvrzujícímu jejich předání, nebo zaslány doporučené poštou na níže uvedenou doručovací adresu adresáta s tím, že oznámení vyplývající z této smlouvy a listiny doručované ze strany pronajímatele nájemci je pronajímatel oprávněn doručovat vždy i na adresu, na které se nachází předmět nájmu a příslušné oznámení či listina se pokládají za řádně doručenou nájemci i pokud jsou za níže uvedených podmínek doručeny i pouze na tuto adresu. Písemnost se považuje za doručenou, i když se adresát o uložení nedozvěděl, a to 5. (slovy: pátým) dnem ode dne, kdy byla uložena na poště. To platí i v případě, že nebyla doručena na změněnou doručovací adresu adresáta, pokud příslušná smluvní strana změnu adresy druhé smluvní straně neoznámí. Písemnost se považuje za doručenou i v případě, že adresát odepře písemnost přijmout, a to dnem odmítnutí převzetí písemnosti.
2. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Pokud se jakékoliv ustanovení této smlouvy stane nebo bude určeno jako neplatné nebo nevynutitelné, pak taková neplatnost nebo nevynutitelnost neovlivní platnost nebo vynutitelnost zbylých ustanovení této smlouvy. V takovém případě se smluvní strany dohodly, že bez zbytečného odkladu nahradí neplatné nebo nevynutitelné ustanovení ustanovením platným a vynutitelným, aby se dosáhlo v maximální možné míře dovolené právními předpisy stejného účinku a výsledku, jaký byl sledován nahrazovaným ustanovením.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, resp. osobami oprávněnými smluvní strany zastupovat.
5. Uveřejnění textového obsahu celé smlouvy podle zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv zajistí pronajímatel. Smluvní strany výslovně potvrzují, že smlouva neobsahuje žádné chráněné informace (vyjma osobních údajů), které by nebylo možné uveřejnit v registru smluv.
6. Tento dodatek č. 4 nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem **1. září 2024.**
7. Tento je vyhotoven ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.
8. Podpisem této smlouvy smluvní strany potvrzují, že ji uzavřely svobodně, vážně, nikoliv pod nátlakem ani za nápadně nevýhodných podmínek. Smlouvu si přečetly a jejímu obsahu porozuměly.

Příloha: 1. Plánek 1PP+1NP