



N Á J E M N Í S M L O U V A

Mateřská škola ROSNIČKA, Praha 13, Běhounkova 2474

se sídlem: Běhounkova 2474/37, Stodůlky, 15800 Praha 5

zastoupená ředitelkou školy Bc. Jitkou MACHUROVOU

IČO: 61386171

bankovní spojení: *Reiffeisenbank, a.s. Praha 5*

číslo bank. účtu: [REDACTED]

(dále jen "pronajímatel")

a

Základní škola speciální a Praktická škola, Praha 6, Rooseveltova 8

se sídlem: Rooseveltova 169/8, Bubeneč, 16000 Praha 6

zastoupená ředitelkou školy PaedDr. Dagmar OVESNOU

IČO: 68407157

číslo bank. účtu: [REDACTED]

(dále jen "nájemce")

uzavírají podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění tuto nájemní smlouvu.

čl. I

Úvodní prohlášení

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít, neboť na základě své zřizovací listiny a smlouvy o výpůjčce (ev.č. S/168/2024/OS) ze dne 26. 6. 2024 uzavřené mezi *městskou částí Praha 13* a pronajímatelem (oba právní dokumenty v platném znění), je pronajímatel uživatelem budovy č.p. 433 katastrálního území Stodůlky (ulice Ke Koh-i-nooru) hlavního města Prahy a pozemků parcel. č. 666 a 667 zapsaných v listu vlastnictví č. 1696 katastru nemovitostí vedeného u *Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu* (na jeho *Katastrálním pracovišti Praha*).

čl. II

Předmět, účel a doba pronájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání prostory v budově č.p. 433 katastr. území Stodůlky (ul. Ke Koh-i-nooru) hl. m. Prahy blíže specifikovaných v příloze č. 1 a pozemky parcel. č. 666 a 667 včetně jejich vybavení a zařízení (dále jen "pronajaté prostory" nebo též "předmět pronájmu").
2. Prostory jsou pronajímány na dobu určitou 3 let od 1. 9. 2024 do 31. 8. 2027.
3. Prostory jsou pronajímány za účelem výkonu hlavní a vedlejší činnosti nájemce (dle jeho zřizovací listiny).
4. Nájemce je seznámen se stavem pronajímáných prostor a jejich vybavením a v tomto stavu je bude využívat pouze k dohodnutému účelu.

čl. III

Výše nájemného

1. Nájemným se pro účely této smlouvy rozumí jednak nájem jako finanční plnění nájemce pronajímateli za užívání pronajatých prostor a jednak nefinanční plnění v podobě poskytování služeb nájemcem v dohodnutém rozsahu (viz čl. V odst. 2. této smlouvy) všem školám zřizovatele pronajímatele.
2. Výše nájemného za rok se sjednává dohodou obou smluvních stran takto:

celková výměra pronajatých prostor		792,28 m ²
prostory budovy	149,64 m ²	
venkovní prostory	642,64 m ²	
nájemné celkem za rok		36 000,- Kč

3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude kromě nájemného hradit i veškeré provozní náklady. Nájemce se zavazuje uzavřít příslušné smlouvy s dodavateli energií, médií a poskytovateli komunálních služeb nejpozději do 14 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy s tím, že jejich plnění bude platné od 1. 9. 2024.

čl. IV Platba nájemného

1. Platba nájemného je splatná bankovním převodem na účet pronajímatele dle následujícího rozpisu:
 - pro rok 2024 (září až prosinec): splátka ve výši $\frac{1}{3}$ ročního nájemného (tedy 12 000,- Kč) splatná nejpozději k 10. 1. 2025;
 - pro léta 2025 a 2026: pravidelné čtvrtletní splátky (ve výši 9 000,- Kč) vždy nejpozději k 10. dni prvního měsíce následujícího čtvrtletí kalendářního roku;
 - pro rok 2027 (leden až srpen): dvě čtvrtletní splátky (celk. výše 18 000,- Kč) vždy nejpozději k 10. dni prvního měsíce následujícího čtvrtletí kalendářního roku a následně splátka ve výši $\frac{1}{6}$ ročního nájemného (tedy 6 000,- Kč) nejpozději do 10. 9. 2027.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že
 - a) nedoplatky nebo přeplatky jsou splatné do 5 dnů po doručení vyúčtování nájemci,
 - b) opakované opoždění plateb nájemného o více než 1 měsíc (oproti sjednaným termínům splatnosti) bude považováno za hrubé porušení této smlouvy.

čl. V Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen dodržovat sjednaný rozsah pronájmu a pronajaté prostory užívat s péčí řádného hospodáře stejně jako na své náklady zajišťovat po celou dobu trvání nájemního vztahu úklid, běžnou údržbu a drobné opravy (vymezené v příloze č. 2 této smlouvy) stejně jako běžnou údržbu zahrady (vč. sekání trávy) přilehlého pozemku.
V případě poškození jakékoliv věci pronájmu prokazatelně zaviněného nájemcem hradí nájemce i její opravy.
2. Nájemce se zavazuje (v souladu s čl. III odst. 1. této smlouvy) poskytovat v přednostním režimu (spočívajícím v co možná nejkratších čekacích lhůtách k odbornému vyšetření, nejdéle však do 45 kalendářních dnů od data, kdy se o potřebě takového vyšetření nezletilého klienta dozví) služby svého «Speciálně pedagogického centra Vertikála» pro potřeby škol zřizovaných *městskou částí Praha 13*.
3. Nájemce se zavazuje v termínu konání voleb (a v případě potřeby zřizovatele pronajímatele 1 den před a 1 den po termínu konání voleb (o této potřebě bude zřizovatel pronajímatele, popř. pronajímatel sám informovat nájemce písemně s předstihem minimálně 5 kalendářních dnů)) zpřístupnit v budově č.p. 433 (jako také předmětu pronájmu) všechny místnosti 1. nadzemního podlaží a místnost č. 22 (WC + umývárna) 2. nadzemního podlaží tak, aby tyto prostory mohly být volebním místem (vč. zázemí pro činnost volební komise).
4. Nájemce je povinen dodržovat příslušné právní předpisy, zejména bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli v nezbytně nutném rozsahu vstup do jím užívaných pronajatých prostor zejména za účelem zjištění stavu a užívání v souladu s touto smlouvou.
6. Nájemce nesmí provádět bez písemného předchozího souhlasu pronajímatele žádné stavební nebo jiné podstatné změny pronajatých prostor (např. umístění reklamy, vývěsních štítů, osvětlení apod.). V opačném případě je povinen neprodleně na svoje náklady uvést pronajaté prostory do původního stavu.
7. Nájemce nesmí pronajmout pronajaté prostory třetí osobě bez předcházejícího písemného souhlasu pronajímatele.
8. V případě, že dojde k poškození vybavení ve svěřeném užívání / majetku pronajímatele, nahlásí nájemce tuto skutečnost neprodleně pronajímateli. Taktéž nahlásí bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání pronajatých prostor.
9. Nájemce je povinen nahradit škody, které by přímo nebo v souvislosti s užíváním pronajatých prostor způsobil pronajímateli on sám nebo jím smluvená třetí osoba.
10. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na věcech vnesených jeho žáky či zaměstnanci nebo jím smluvenou třetí osobou do pronajatých prostor.

11. Pokud nájemce v době trvání smlouvy změní adresu svého sídla, musí tuto skutečnost písemně ohlásit ne-
prodleně pronajímateli.

čl. VI

Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel má povinnost hradit – s vyloučením úklidu, běžné údržby a drobných oprav (dle přílohy č. 2) –
nutné opravy, rekonstrukce a údržbu většího rozsahu týkající se pronajatých prostor.

čl. VII

Ukončení pronájmu

1. Pronájem založený touto smlouvou skončí:
 - a) uplynutím doby pronájmu,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) písemnou výpovědí bez udání důvodu, přičemž výpovědní doba činí 1 rok. Výpověď musí být doručena druhé smluvní straně nejpozději do 30. 6. běžného kalendářního roku a začíná běžet 1. 9. běžného kalendářního roku. Uplynutím výpovědní doby právní vztah založený touto smlouvou zaniká.
 - d) písemnou výpovědí danou kteroukoli ze smluvních stran v případě hrubého či opakovaného porušování smluvních povinností po písemném upozornění doručenému druhé smluvní straně (obsahující popis jednání, jímž dochází k hrubému či opakovanému porušování smluvních povinností, a výzvu k zanechání takového jednání či podniknutí nápravy v přiměřené lhůtě): v takovém případě výpovědní doba činí 3 měsíce a začíná běžet prvním kalendářním dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Uplynutím výpovědní doby právní vztah založený touto smlouvou zaniká.
2. Při skončení nájmu nájemce vrátí protokolárně pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebyl jinak zhodnocen a pronajímatel na této podmínce trval.
3. Pokud byly pronajaté prostory (nebo jejich části) v době pronájmu nájemcem technicky zhodnoceny (za předem daného souhlasu pronajímatele), dnem ukončení pronájmu přísluší nájemci od pronajímatele příslušné vyrovnání podle míry technického zhodnocení předmětného prostoru (nebo jeho části). Způsob a podmínky tohoto vyrovnání budou předmětem dohody o vypořádání technického zhodnocení, kterou mezi sebou obě smluvní strany uzavřou nejpozději do 3 měsíců od ukončení pronájmu.

čl. VIII

Sankce

1. Nezaplatí-li nájemce nájemné (resp. jeho čtvrtletní splátku) do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli kromě dlužné částky i zákonný úrok z prodlení za každý započatý den prodlení.
Zaplacením se rozumí připsání příslušné finanční částky na bankovní účet pronajímatele.
2. Nepředá-li nájemce pronajímateli pronajaté prostory nejpozději do 1 měsíce po vypršení doby nájmu, bude do předání prostorů platit smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý (i započatý) den prodlení.

čl. IX

Závěrečná ustanovení

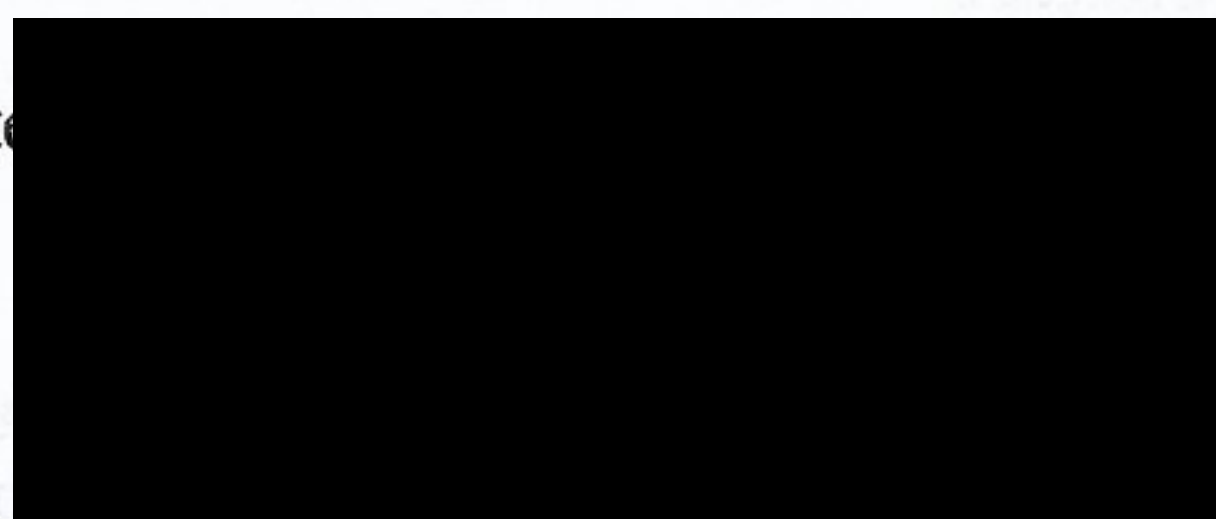
1. Ostatní vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. a dalšími příslušnými platnými právními předpisy.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných zástupců obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že ujednání této smlouvy se použijí i na právní poměry, jejichž předmět je totožný s předmětem této smlouvy, vzniklé mezi smluvními stranami této smlouvy od platnosti do okamžiku nabytí účinnosti této smlouvy.
3. Pronajímatel se zavazuje zajistit uveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem o registru smluv.
4. Tato smlouva byla – v souladu s ustanovením čl. IV odst. 2 písm. f) zřizovací listiny pronajímatele ze dne 1. 10. 2009 v platném znění – schválena usnesením č. UR 0385/2024 Rady městské části Praha 13 přijatým na její 14. schůzi dne 26. 8. 2024 a kontrasignována zástupkyní zřizovatele pronajímatele.

5. Změny této smlouvy lze provádět pouze v podobě písemně uzavřených číslovaných dodatků k ní.
6. Smlouva je sepsána ve 4 vyhotoveních, z nichž 1 ks si ponechá pronajímatel, 1 ks nájemce, 1 ks zřizovatel pronajímatele a 1 ks zřizovatel nájemce.
7. Zástupkyně obou smluvních stran prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, s jejím obsahem souhlasí, že smlouva byla uzavřena z pravé a svobodné vůle obou smluvních stran a nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými níže připojenými vlastnoručními podpisy.

V Praze dne 28. 8. 2024

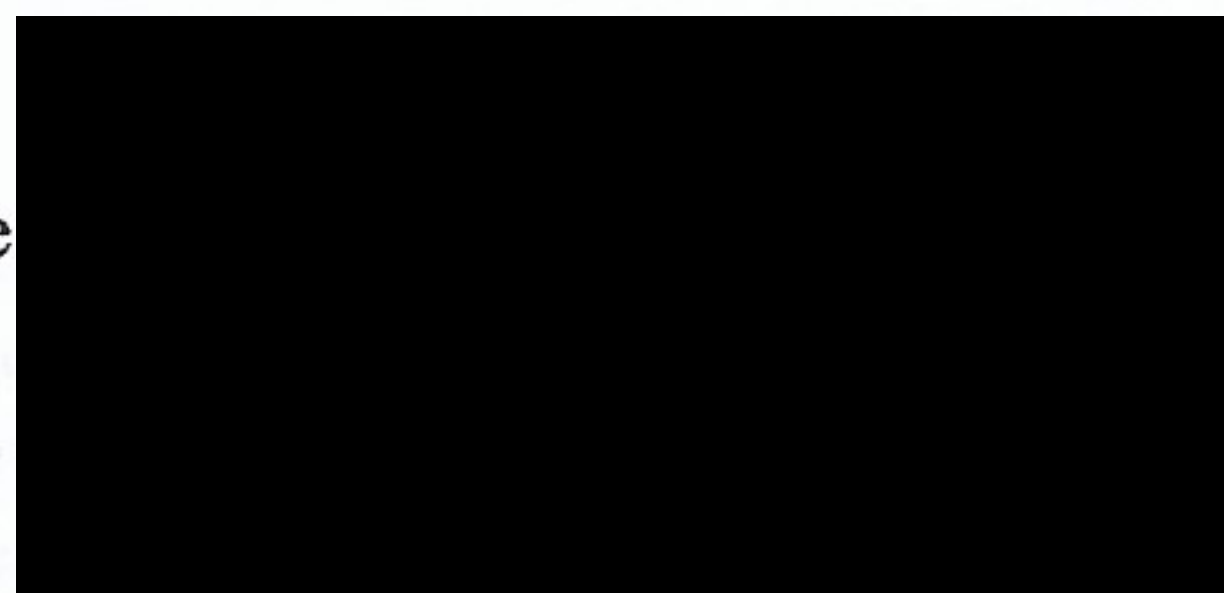
V Praze dne

za pronajímatele



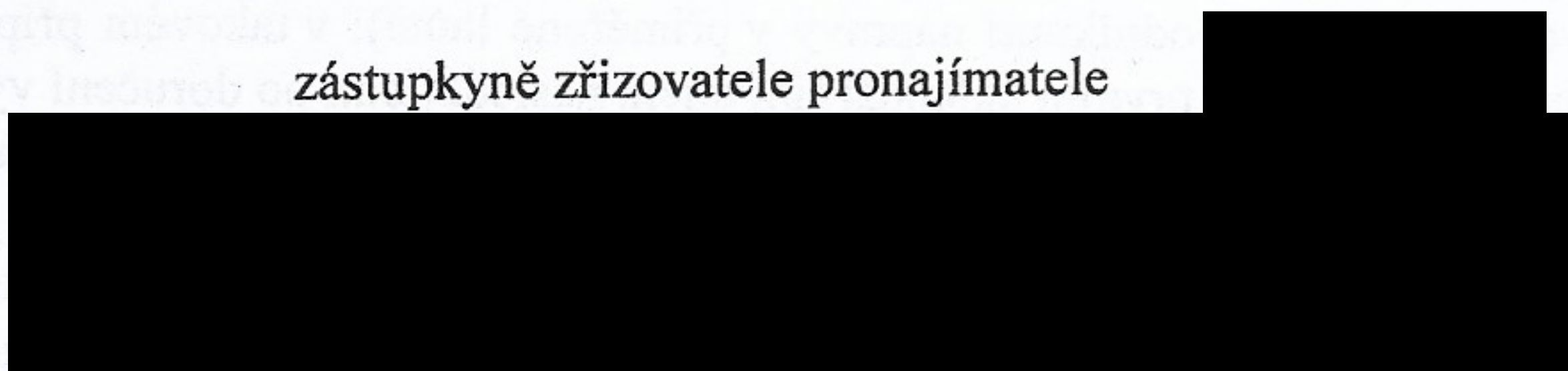
Bc. Jitka MACHUROVÁ

za nájemce



PaedDr. Dagmar OVESNÁ

zástupkyně zřizovatele pronajímatele



RNDr. Marcela PLESNÍKOVÁ
místostarostka městské části Praha 13

seznam příloh:

příloha č. 1 «Seznam místností budovy č.p. 433 pronajatých *Mateřskou školou ROSNIČKA, Praha 13, Běhounkova 2474* (pronajímatel) *Základní škole speciální a Praktické škole, Praha 6, Rooseveltova 8* (nájemce)» jako nedílná součást této smlouvy

příloha č. 2 «Vymezení běžné údržby a seznam drobných oprav» jako nedílná součást této smlouvy

příloha č. 1 «Seznam místností budovy č.p. 433 pronajatých *Mateřskou školou ROSNIČKA, Praha 13, Běhounkova 2474* (pronajímatel) *Základní škole speciální a Praktické škole, Praha 6, Rooseveltova 8* (nájemce)»

číslo místnosti	název místnosti	výměra [m ²]
-----------------	-----------------	--------------------------

1. PP		
01	schodiště	6,03
02	sklad	6,08
03	kotelna / dílna	11,18
	celkem	23,29

1. NP		
11	zádveří	3,75
12	šatna	3,93
13	hala	11,26
14	herna 1	19,93
15	herna 2	16,22
16	WC + koupelna	6,28
17	předsíň	1,49
18	spíž	0,80
19	kuchyň	7,73
	celkem	71,39

2. NP		
21	schodiště	12,86
22	WC + umývárna	4,91
23	ředitelna	6,09
24	ložnice dětí	9,06
25	ložnice dětí	17,21
26	denní místnost	4,29
27	sklad prádla	0,54
	celkem	54,96

celková plocha	149,64
----------------	--------

zdroj: *Energy Benefit Centre a.s.* (projektant a zpracovatel Ing. Jan HLADÍK): architektonicko-stavební řešení «Snížení energetické náročnosti budovy odloučeného pracoviště MŠ Rosnička, Ke Koh-i-nooru 433, Praha 13» z května 2016



příloha č. 2 «Vymezení běžné údržby a seznam drobných oprav» (ve smyslu ustanovení § 2, 4 a 5 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění)

1) běžná údržba (udržování a čištění pronajatých prostor včetně jejich zařízení a vybavení (pokud je v užívání pronajímatele), které se provádí obvykle při užívání těchto prostor):

- malování či tapetování;
- oprava omítek (v místnosti na jednom samostatném místě do maximálního rozsahu 1,5 m²);
- čištění podlah včetně podlahových krytin;
- čištění obkladů stěn;
- čištění zanesených odpadů (až ke svislým rozvodům);
- udržování zařízení v pronajatém prostoru ve funkčním stavu;
- pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů a kuchyňských linek;
- kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením;
- kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením;

2) drobné opravy:

- oprava jednotlivých vrchních částí podlah (v místnosti na jednom samostatném místě do maximálního rozsahu 1,5 m²);
- oprava podlahové krytiny (v místnosti na jednom samostatném místě do maximálního rozsahu 1,5 m²);
- upevnění a výměna prahů a lišt;
- oprava jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí (těsnění, dělících lišt a příchlí), kování a klik, zasklívání oken a dveří, výměna zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří;
- oprava kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru místnosti;
- oprava a výměna elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení (zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí);
- instalace a opravy zásuvek signálů analogového i digitálního televizního vysílání;
- oprava datových rozvodů a vnitřních digitálních sítí;
- připojení nových elektrických přístrojů a spotřebičů;
- oprava osvětlovacího tělesa a výměna zdrojů světla (či jiných drobných součástí) v něm; audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do pronajatých prostor;
- oprava a výměna uzavíracích armatur na rozvodech vody (s výjimkou hlavního uzávěru), sifonů a lapačů tuku;
- oprava regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty;
- oprava vodovodních výtoků (ventilů a kohoutků), zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, klozetových mís (vč. nádrží a splachovacího zařízení) a konzol (jsou-li volně přístupné), van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, kuchyňských linek: vč. jejich upevnění.