

Gymnázium, Praha 4, Budějovická 680, příspěvková organizace

se sídlem: 14000 Praha - Michle, Budějovická 680/17

IČ: 00335479

zastoupená: [REDACTED], ředitelkou školy

emailová adresa pro komunikaci: [REDACTED]

(dále jen „**Pronajímatel**“ nebo obecně „smluvní strana“)

a

p. Roman Ješátko

se sídlem: 19000 Praha - Střížkov [REDACTED]

IČ: 71057374

emailová adresa pro komunikaci: [REDACTED]

(dále jen „**Nájemce**“ nebo obecně „smluvní strana“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění, tuto

**NÁJEMNÍ SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K
PODNIKÁNÍ**

(dále jen „**Smlouva**“)

Čl. I

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Předmět nájmu. Pronajímatel má na základě zřizovací listiny právo hospodaření i k následujícímu majetku:
 - a) stavby bez č.p./č.o. – stavba občanské vybavenosti, jež je součástí pozemku p.č. 290/23 – zastavěná plocha a nádvoří,
 - b) stavby bez č.p./č.o. – stavba občanské vybavenosti, jež je součástí pozemku p.č. 290/27 – zastavěná plocha a nádvoří,
 - c) pozemku p.č. 290/1 – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha,
 - d) pozemku p.č. 291/1 – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha,
 - e) pozemku p.č. 290/24 – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha,

vše v katastrálním území Michle, obec Praha (dále společně též „**předmět nájmu**“).

2. Záměr stran. S ohledem na skutečnost, že se smluvní strany dohodly, že Pronajímatel poskytne předmět nájmu do nájmu Nájemce, uzavírají smluvní strany tuto Smlouvu

Čl. II

PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Pronájem předmětu nájmu. Na základě této Smlouvy a za podmínek v ní stanovených se Pronajímatel zavazuje předat a umožnit Nájemci užívání předmětu nájmu a Nájemce se zavazuje hradit mu za to dohodnuté nájemné.

Spolu s předmětem nájmu bude Nájemce oprávněn (avšak nevýhradně) užívat i dvě vyhrazená parkovací místa na pozemku p.č. 290/30 k.ú. Michle (pokud budou při příjezdu volná).

2. Účel užívání. Nájemce bude oprávněn předmět nájmu užívat pro výkon své podnikatelské činnosti a to:

- a) stavby na pozemku p.č. 290/23 a p.č. 290/27 výhradně za účelem provozování fitness centra a sauny,
- b) pozemek p.č. 290/1 výhradně za účelem podnájmu pro krátkodobé sportovní aktivity (fotbal),
- c) pozemek p.č. 290/1 a p.č. 290/24 výhradně za účelem podnájmu pro krátkodobé sportovní aktivity (míčové sporty, atletika).

3. Omezený časový rozsah užívání venkovní sportoviště. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude oprávněn předmět nájmu uvedený v odstavci 2 písm. b) a c) tohoto článku užívat pouze v časovém rozmezí (i) ve dnech, kdy probíhá školní výuka Pronajímatele od 16.00 hod do 07.45 hod následujícího dne, a (ii) v ostatních dnech 24 hodin denně.

Nájemce si je vědom skutečnosti, že v době školní výuky Pronajímatele jsou předmětné prostory od 7.45 hod do 16.00 hod využívány žáky školy (gymnázia) zejména ke sportovním účelům (tělesná výchova či jiné školou organizované předměty či kroužky apod.), protože je Nájemce vždy povinen tyto prostory umožnit užívat Pronajímateli (resp. žákům a učitelům školy) výše uvedeným způsobem a prostory udržovat ve stavu a připravit je (včetně úklidu) tak, aby mohly být ve školních dnech řádně užívány žáky školy.

4. Omezený rozsah užívání vnitřního sportoviště. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude oprávněn předmět nájmu uvedený v odstavci 2 písm. a) tohoto článku užívat rovněž omezeně a to tak, že ve dnech, kdy probíhá školní výuka Pronajímatele, budou oprávněni i tyto prostory užívat přednostně žáci školy pro sportovní účely organizované školou a to v časovém rozmezí od 07.45 hod do 15.00 hod (a v časovém rozmezí 8.00 hod až 16.00 hod pak i zaměstnancům školy). V tomto časovém rozmezí je Nájemce povinen umožnit zdarma (i) přednostní využití prostor žákům školy v rámci tělesné výchovy či jiných školou organizovaných předmětů či kroužků, jakož i (ii) zaměstnancům školy, přičemž využití těchto prostor třetími osobami je v tomto časovém rozmezí možné pouze v případě, že takové využití nebude žádným způsobem narušovat užívání prostor žákům školy (a to jak z pohledu uživatelského komfortu, bezpečnosti,

mravnostních ohledů atd.). V této souvislosti se strany dohodly, že Pronajímatel je kdykoliv oprávněn na základě svého výlučného rozhodnutí svým pokynem Nájemci vyloučit (trvale či dočasně) souběžné užívání prostor třetími osobami s žáky školy (bez jakýchkoliv nároků Nájemce).

I tyto prostory (a vybavení) je Nájemce povinen umožnit užívat Pronajímateli (resp. žákům školy a zaměstnancům) výše uvedeným způsobem a je povinen je udržovat v dobrém stavu a připravit je (včetně úklidu) tak, aby mohly být ve školních dnech řádně užívány žáky školy.

5. Kempy škola. Nájemce je dále povinen (bez jakéhokoliv nároku vůči Pronajímateli) strpět o letních školních prázdninách v rozsahu minimálně tří (3) týdnů užívání venkovních sportovišť pro kemp pořádaný školou či smluvním partnerem školy, včetně přespávání účastníků v areálu venkovních sportovišť a včetně přiměřené spotřeby vody. Pronajímatel je povinen oznámit termín pořádání takového kempu Nájemci minimálně deset (10) dní dopředu.

Čl. III.

PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Stav předmětu nájmu. Předmět nájmu je v řádném a plně provozuschopném stavu předáván Nájemci k okamžiku podpisu této Smlouvy, o čemž smluvní strany podepisují předávací protokol. Nájemce si nevymíní žádné zvláštní vlastnosti předmětu nájmu a prohlašuje, že si předmět nájmu důkladně prohlédl a shledal jej v tomto stavu plně způsobilým pro zamýšlený účel užívání.
2. Zákaz skladování. Na základě dohody stran Nájemce nebude oprávněn předmět nájmu užívat pro skladování věcí s výjimkou věcí potřebných pro provoz sjednané činnosti Nájemce v předmětu nájmu. Zcela vyloučeny ze skladování je pak:
 - a) zboží, u kterého je dle obecně závazných právních předpisů stanoven nebo doporučen zvláštní režim nakládání a skladování, zejména pak chemické látky a přípravky klasifikované jako zdraví škodlivé, hořlavé, žíravé, dráždivé, senzibilizující, výbušné, oxidující, extrémně hořlavé, vysoce hořlavé, vysoce toxické, toxické, karcinogenní, mutagenní, toxické pro reprodukci nebo nebezpečné pro životní prostředí nebo jiné nebezpečné látky (s výjimkou věcí pro úklid);
 - b) zboží podléhající rychlé zkáze (zejména pak jakékoliv potraviny) či jiné zboží, na kterém hrozí vznik škody na uložené věci v důsledku její povahy (s výjimkou věcí pro potřeby zákazníků);
 - c) zboží silně znečištěné či zapáchající, plesnivé či napadené škůdci;
 - d) zbraně a výbušniny, živá či mrtvá zvířata;
 - e) zboží propagující násilí či národnostní nenávisť, pornografické zboží.
3. Nerušené užívání. Pronajímatel je povinen při splnění povinností Nájemce z této Smlouvy zajistit Nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu ke sjednanému účelu.
4. Prohlídka předmětu nájmu Pronajímatelem. Pronajímatel, nebo jím pověřená osoba, je oprávněn (za předpokladu oznámení Nájemci předem) vstoupit do předmětu nájmu v pracovních

hodinách Nájemce (nejméně pondělí až pátek od 9.00 hod do 16.00 hod), a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy a k provádění údržby a oprav, které má Pronajímatel za povinnost provádět. V případě havárie či jiné naléhavé potřeby je Pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i mimo pracovní dobu Nájemce a i bez oznámení Nájemci. Nájemce se zavazuje sdělit Pronajímateli kontaktní osobu (a telefonní číslo) pro případy řešení krizových situací.

Nájemce je dále povinen (bez jakéhokoliv nároku vůči Pronajímateli) umožnit Pronajímateli a zájemci o budoucí pronájem předmětu nájmu vstup do předmětu nájmu v době tří (3) měsíců před skončením nájmu za účelem prohlídky předmětu nájmu a to bez zbytečného odkladu po doručení žádosti Pronajímatele.

5. Pohyb v areálu. Nájemce se zavazuje v rámci areálu školy pohybovat bezpečně a ostražitě a dodržovat platné předpisy v areálu a rychlost a parkovat pro vykládku/nakládku pouze na místech pro něj případně vyhrazených Pronajímatelem. Nájemce bude povinen respektovat pokyny Pronajímatele týkající se případného pohybu vozidel a osob v rámci areálu (zejména určení příjezdové a přístupové cesty v rámci areálu apod.) a je rovněž povinen zajistit, aby tyto pokyny dodržovali i jeho klienti a dodavatelé a další osoby, kterým vstup do areálu v nezbytném rozsahu umožní. Výslovně je zakázáno zejména jakékoliv parkování či stání vozidel či jiných dopravních prostředků v areálu školy (zejména pak na příjezdových komunikacích a u nákladové rampy školní kuchyně v rámci areálu) a stejně tak jakékoliv skladování či vykládka zboží či umístění obalů mimo předmět nájmu.
6. Způsob užívání předmětu nájmu. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle této Smlouvy a je povinen respektovat i podmínky kolaudačního rozhodnutí. Jakékoliv změny ve způsobu užívání předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a tak, aby nedošlo k jeho neběžnému opotřebení, zničení, poškození a znehodnocení. Nájemce je oprávněn vybavit předmět nájmu vlastním inventářem (a ten udržovat v řádném, bezpečném a provozuschopném stavu). Budou-li Pronajímatelem předány Nájemci jakékoliv manuály, instrukce či doporučení k užívání jakýchkoliv předmětů či vybavení v předmětu nájmu (či v areálu), je Nájemce povinen se jimi řídit.

S ohledem na umístění předmětu nájmu v areálu školy je Nájemce povinen se vždy chovat zejména tak, aby nebylo poškozováno dobré jméno školy, nebyla narušována školní výuka a nedocházelo k negativním vlivům na žáky školy (k vyloučení pochybností se konstatuje, že plnění těchto povinností je Nájemce povinen zajistit i u všech osob, kterým na předmět nájmu umožní přístup).

K vyloučení pochybností se rovněž ujednává, že jakékoliv společenské akce v či na předmětu nájmu (např. oslavy, turnaje apod., zejména pak ve spojení s hudební produkcí či konzumací potravin) nejsou povoleny, resp. jsou možné pouze s předchozím souhlasem Pronajímatele.

7. Vady. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel za povinnost provést a současně umožnit jejich provedení. Jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti Pronajímateli vznikla a nemá pak rovněž v souvislosti s vadou žádné nároky. Není-li vytknutá vada v přiměřené době odstraněna Pronajímatelem a jedná se o vadu, která podstatně či zásadním způsobem ztěžuje užívání předmětu nájmu Nájemcem, má Nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného (pouze však

za podmínky bezodkladného poskytnutí veškeré potřebné součinnosti ze strany Nájemce k odstranění vady). Nájemci bude poskytnuta na základě dohody stran přiměřená sleva z nájmu. Pokud vada bude ztěžovat zásadním způsobem užívání předmětu nájmu, má Nájemce právo Smlouvu vypovědět pouze v případě, že vada není odstraněna přes písemnou výzvu Pronajímateli s jasnou specifikací vady (a při bezodkladném poskytnutí veškeré potřebné součinnosti Nájemce k odstranění vady), po dobu delší než šedesát (60) dní. Ustanovení předchozí věty bude analogicky aplikováno i na případy uvedené v §2227 Občanského zákoníku. Jiné nároky Nájemce jsou v této souvislosti vyloučeny.

Jakékoliv vady na předmětu nájmu způsobené žáky školy v době, kdy je předmět nájmu dle této Smlouvy užíván žáky školy, je Nájemce povinen nahlásit Pronajímateli do následujícího dne, jinak se má za to, že takové případné škody nebyly způsobeny žáky školy s odpovědností Pronajímatele.

8. Oznamování vad a škod. Dále je Nájemce povinen bezodkladně oznámit Pronajímateli veškeré závady a poruchy většího rozsahu překračující běžnou údržbu a opravy (viz bod 11.), které nastaly na předmětu nájmu, bez ohledu na příčinu jejich vzniku.
9. Odpovědnost Nájemce. Nájemce odpovídá po dobu trvání Smlouvy za škody vzniklé na předmětu nájmu či v areálu Pronajímatele, s výjimkou škod způsobených žáky školy v průběhu školní výuky či kroužků a vyšší mocí. Opravu škody, za níž odpovídá Nájemce, provede u drobných škod Nájemce, v ostatních případech v přiměřené lhůtě opravu provede Pronajímatel s tím, že Nájemce Pronajímateli vzniklé náklady uhradí po předložení výzvy Pronajímatele (Pronajímatel je však i v tomto případě oprávněn rozhodnout, že opravu provede a zajistí sám, a to případně dle pokynů Pronajímatele, budou-li vydány, na své náklady Nájemce). V případě, že v důsledku jednání či škody, za kterou odpovídá Nájemce, dojde k úplné či částečné nemožnosti užívat předmět nájmu, nemá Nájemce v této souvislosti jakékoliv nároky vůči Pronajímateli (zejména pak na slevu z nájemného).
10. Údržba areálu. Nájemce je povinen nad rámec běžné úpravy předmětu nájmu vykonávat svými prostředky a na své náklady (včetně spotřeby paliva do sekaček atd.) komplexní údržbu předmětu nájmu a areálu Pronajímatele a to v rozsahu uvedeném v Příloze č. 1 této Smlouvy, a to bez jakéhokoliv nároku vůči Pronajímateli. Na základě dohody stran jsou tyto činnosti Nájemce zohledněny do výše nájmu dle čl. IV. Smlouvy.
11. Běžná údržba a opravy. Nájemce je povinen zajišťovat na svůj náklad včas a řádně i běžnou údržbu, opravy a úklid předmětu nájmu. Za běžnou opravu předmětu nájmu bude považována vždy taková oprava, jejíž celková hodnota nepřesáhne v kalendářním měsíci 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých).
12. Činnost třetích osob. Pronajímatel neodpovídá za jednání jakékoliv třetí osoby, kterým by docházelo k rušení v užívání předmětu nájmu Nájemcem (či k jinému dotčení užívání předmětu nájmu Nájemcem), s výjimkou činnosti Pronajímatele či uplatnění vlastnického práva třetí osoby k předmětu nájmu. Pronajímatel neodpovídá ani za jakékoliv škody na majetku Nájemce či osob, kterým Nájemce umožnil přístup do předmětu nájmu (včetně krádeží či poškození do prostor vnesených věcí) s výjimkou škod způsobených přímo a výlučně Pronajímatelem.

13. Pojištění. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu odpovědnosti za škody způsobené svou činností ve výši pojistného plnění minimálně 5.000 000 Kč (pět milionů Kč) a takový pojistný vztah udržovat po celou dobu trvání nájemního vztahu (stejně tak je Nájemce povinen sjednat plně dostatečné pojištění vlastního majetku (či třetích osob) umístěného v předmětu nájmu zejména proti poškození, zničení a odcizení, když Pronajímatel za případné škody na těchto věcech neodpovídá). Nájemce je povinen bezodkladně po nabytí účinnosti Smlouvy (a kdykoliv na žádost Pronajímatele) doručit Pronajímateli kopii aktuálního dokladu prokazujícího splnění povinnosti uvedené v předchozí větě. Nájemce je povinen bezodkladně oznámit Pronajímateli jakoukoliv změnu pojistné smlouvy.
14. Dodržování dalších předpisů. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu (a vybavení) v souladu s příslušnými platnými právními předpisy upravující zejména oblast protipožární, bezpečnostní, hygienickou, ochrany životního prostředí, nakládání s nebezpečnými odpady apod. a dále pak v souladu s Pronajímatelem vydanými interními předpisy vztahujícími se k předmětu nájmu, pokud byly Nájemci Pronajímatelem prokazatelně předloženy. Interní předpisy je Pronajímatel oprávněn kdykoliv měnit či doplňovat (nebude-li taková změna či doplnění v rozporu s touto Smlouvou), přičemž jakékoliv interní předpisy či jejich změna či doplnění interních předpisů jsou pro Nájemce platné od okamžiku jejich doručení Nájemci.
15. Stavební úpravy Nájemce. Nájemce je oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy či technické zhodnocení předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
16. Stavební úpravy Pronajímatele. Pronajímatel může provádět stavební úpravy resp. opravy na předmětu nájmu, které bude považovat za nezbytné či vhodné zejména vzhledem k účelnému a efektivnímu provozu areálu, avšak výlučně za předpokladu, že provádění takových stavebních úprav resp. oprav oznámí Nájemci alespoň třicet (30) dní před jejich zahájením. Naléhavé a havarijní opravy na předmětu nájmu však může Pronajímatel provést kdykoli, bez toho, že by o tom musel předem Nájemce vyrozumět.
17. Provádění úprav Pronajímatelem. V případě provádění stavebních úprav či jakýchkoli oprav se Pronajímatel zavazuje vzít do úvahy potřeby každodenního provozu předmětu nájmu a působit Nájemci pokud možno co nejmenší obtíže. Pokud se smluvní strany nedohodnou v konkrétním případě jinak a nebude se jednat o závažný a současně nikoliv jen krátkodobý zásah do užívacích práv Nájemce, není Nájemce oprávněn uplatňovat na Pronajímateli nárok na jakékoli snížení nájemného pro případné obtíže, jež mu v souvislosti se stavebními úpravami resp. opravami vznikly.
18. Podnájem. Podnájem jakékoli části předmětu nájmu je možný i bez souhlasu Pronajímatele pouze k naplnění účelu nájmu, tj. umožnění krátkodobého využití sportovišť třetími osobami (k jakémukoliv jinému podnájmu prostor je třeba předchozího souhlasu Pronajímatele). Nájemce plně odpovídá za činnost podnájemců. Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nesmí učinit žádný právní úkon ani jakýkoliv jiný krok či postup, kterým by došlo ke změně v osobě Nájemce.
19. Firemní označení. Nájemce je oprávněn po dohodě s Pronajímatelem v přiměřeném rozsahu umístit na předmětu nájmu své firemní označení (stejně tak může být případně firemní označení Nájemce po dohodě umístěno i na www stránkách Pronajímatele). Tato označení odstraní

bezodkladně po skončení nájemního vztahu Nájemce na svůj náklad (v opačném případě tak provede Pronajímatel na náklady Nájemce).

20. Reklama Pronajímatele. K vyloučení pochybností strany ujednávají, že Pronajímatel je oprávněn umístit kdekoli v areálu školy (a to i na vnější části předmětu nájmu) jakoukoliv propagaci svou či třetích osob (bez práva Nájemce na jakékoliv plnění, refundaci či snížení nájemného).
21. Požární ochrana. Nájemce se zavazuje na své náklady zabezpečovat předmět nájmu ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně a provádět i kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Pravidelné revize elektroinstalace a hasicích přístrojů provádí v zákonných lhůtách Pronajímatel na vlastní náklady. Revize vlastních elektrických zařízení provádí ve všech ohledech na vlastní náklad Nájemce.
22. Odborná technická kontrola zařízení a strojů na cvičení. Nájemce na své náklady zajišťuje v zákonných lhůtách odbornou technickou kontrolu výše uvedeného vnitřního zařízení a vybavení prostor nájmu.
23. Zákaz rušivého chování. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit nad míru přiměřenou poměrům (např. hlukem, imisemi atd.) školní výuku, jakož i výkon případných ostatních zejména užívacích a nájemních práv v areálu školy, v němž se předmět nájmu nachází. Totéž platí pro dodržování nočního klidu.
24. Informační povinnost Nájemce. Nájemce je povinen bezodkladně informovat Pronajímatele o (i) vstupu Nájemce do likvidace, (ii) zahájení insolvenčního řízení na majetek Nájemce, a o (iii) zahájení exekučního řízení proti Nájemci.
25. Vyloučení nepřímých škod. Smluvní strany výslovně ujednávají, že Pronajímatel (není-li ve Smlouvě stanoveno jinak a s výjimkou úmyslných jednání) neodpovídá Nájemci za nepřímé a následné škody vzniklé v souvislosti s touto Smlouvou, zejména pak za ušlý zisk, poškození dobrého jména, ztrátu příležitostí apod. a těchto nároků se Nájemce výslovně vzdává. Ujednání tohoto odstavce plně platí i pro jakékoliv tyto případné nároky v souvislosti s ukončením Smlouvy (není-li ujednáno jinak).
26. Ručení Nájemce. Jsou-li v této Smlouvě uvedeny povinnosti Nájemce, je Nájemce povinen zajistit, aby tyto povinnosti dodržovali i všichni jeho zaměstnanci, statutární orgány, jakož i veškeré další osoby, kterým Nájemce umožní k předmětu nájmu či do areálu přístup (zejména jeho dodavatelé, zákazníci atd.). Nájemce plně odpovídá za porušení dotčené povinnosti ze strany těchto osob a takový stav bude považován, jakoby dotčenou povinnost porušil sám Nájemce.
27. Zvýhodněné podmínky. Nájemce se zavazuje poskytovat studentům gymnázia Budějovická, jakož i zaměstnancům Pronajímatele možnost užívat předmět nájmu i mimo hodiny vyhrazené pro školní potřeby za zvýhodněné ceny, a to minimálně se slevou padesát (50%) proti běžné ceníkové ceně.
28. Venkovní znečištění. Nájemce je povinen zajistit, aby se osoby užívající venkovní sportoviště před vstupem do vnitřních prostor řádně očistily a to k maximální eliminaci zanášení vnitřních

prostor (a zejména pak sprch) nečistotami (včetně písku). Za tímto účelem Nájemce i bezodkladně zařídí instalaci plně funkční venkovní sprchy s povinností klientů tuto v případě znečištění před vstupem do vnitřních prostor použít. Případné zvýšené náklady školy s úklidem znečištění společných prostor či prostor školy takto vzniklých ponese Nájemce (a Pronajímatel v tomto ohledu rovněž disponuje výlučným právem zamezit klientům Nájemce vstupům do prostor mimo předmět nájmu).

29. Šatna školy. Pokud bude za účelem sprchování či převlékání umožněno Nájemci Pronajímatelem užívat i šatnu se sprchou mimo předmět nájmu v přízemí školy vedle tělocvičen (v období 1. 4. až 30. 9. kalendářního roku), bude Nájemce povinen udržovat celodenní čistotu a zajistit úklid těchto prostor, včetně přístupu k nim (a to několikrát denně) a to zejména za účelem udržení čistoty, nezanášení odpadu ve sprchách a neroznášení nečistot po škole. Užívání těchto prostor je zahrnuto v ceně nájmu nicméně Pronajímatel je oprávněn takové užívání prostor kdykoliv Nájemci (bez jakýchkoliv nároků Nájemce, zejména pak na slevu z nájmu) s okamžitou účinností ke dni oznámení ukončit.

V souvislosti s užíváním těchto prostor bude Nájemce hradit Pronajímateli měsíční paušální částku za vodu a topení a elektřinu ve výši 700 Kč (s možností Pronajímatele částku navýšit při zjevně vyšších nákladech školy na energie a údržbu či opravy v souvislosti s prostory). Tato částka bude splatná spolu s poplatky.

30. Smluvní pokuta. Smluvní strany ujednávají, že v případě porušení kterékoliv z povinností Nájemce uvedených v čl. III. odst. 2, 4, 6, 10, 14, 15, 18 této Smlouvy vzniká Pronajímateli vůči Nájemci nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každé porušení povinnosti.

Čl. IV

NÁJEMNÉ A SLUŽBY

1. Nájemné. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli nájemné za předmět nájmu a to ve výši **14 000 Kč měsíčně**. Nájemné za období kratší než jeden (1) měsíc bude určeno poměrně podle počtu dní v měsíci.
 - a. Smluvní strany se však dohodly, že pokud bude vládním opatřením či nařízením v souvislosti s pandemií COVID Nájemce povinen uzavřít předmět nájmu, bude Nájemce povinen hradit za dobu uzávěry pouze poměrnou část sjednaného nájemného podle doby, kdy bylo možné předmět nájmu užívat (povinnost Nájemce dle čl. III. odst. 10 Smlouvy však i v tomto případě zůstává nedotčena). Dojde-li k omezení možnosti využití předmětu nájmu v souvislosti s COVID, může Nájemce písemně požádat o slevu ze sjednaného nájemného (a vykonávat činnosti dle čl. III. odst. 10 Smlouvy).
2. Služby. Pronajímatel zajišťuje Nájemci spolu s nájmem následující služby: dodávka elektrické energie, tepla, plynu a vody, odvod srážkové vody (dále jen "**Služby**") s povinností Nájemce hradit za ně poplatek dle odstavce 3. Ostatní služby (zejména úklid předmětu nájmu, odvoz odpadu, telekomunikační služby atd.) si Nájemce zajišťuje sám.
3. Vyúčtování za Služby. Vyúčtování Služeb uvedených v odstavci 2 bude provedeno Pronajímatelem dvakrát (2) ročně na základě faktury a to v maximálním rozsahu dle skutečné

spotřeby dle údajů na instalovaných měřicích spotřeby (podružných) pro předmět nájmu a dle vyúčtování dodavatelů jednotlivých komodit.

4. Splatnost nájemného. Nájemné je splatné měsíčně na základě této nájemní smlouvy Pronajímatele, a to vždy do patnáctého (15.) dne daného měsíce na uvedený účet školy **54837041/0100 vedený u KB**. Nájemné za první (1.) měsíc trvání nájmu bude splatné do patnáctého (15.) dne od podpisu smlouvy oběma smluvními stranami.
5. Okamžik uhrazení platby. Jakákoliv platba na základě či v souvislosti s touto Smlouvou bude považována za řádně uhrazenou, pokud je ve stanoveném termínu připsána na příslušný účet Pronajímatele. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou nájemného zaplatí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení (tato smluvní pokuta bude aplikována i pro porušení jakéhokoliv jiného platebního závazku Nájemce z této Smlouvy).
6. Inflační doložka. Pronajímatel má právo zvýšit jednostranně nájemné po skončení kalendářního roku, a to v závislosti na výši inflace vyhlášené ČSÚ za předchozí období (kalendářní rok), a to o výši vyhlášené inflace. V případě předložení změny výše nájemného a poplatků Nájemci dochází automaticky ke změně nájemného a nová úprava nájemného platí pro smluvní strany od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení Nájemci.
7. Výpadky Služeb. Smluvní strany ujednávají, že případné výpadky v dodávkách Služeb, které nebudou způsobeny Pronajímatelem (ale např. na straně dodavatelů komodit, v důsledku činnosti třetí osoby, vyšší mocí atd.) nebudou považovány za porušování povinností Pronajímatele a nebudou důvodem pro jakékoliv nároky Nájemce. Pronajímatel bude povinen obnovit poskytování Služeb a plnit další závazky ze Smlouvy dle obvyklých možností neprodleně poté, co odpadne překážka, která tomu bránila.
8. Zákaz zápočtu a postoupení. Platby nájemného vůči Pronajímateli musí být provedeny bez zápočtu jakýchkoliv pohledávek Nájemce vůči Pronajímateli (zákaz započtení), neudělí-li Pronajímatel k zápočtu svůj písemný souhlas. Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele (i) jakékoliv své případné pohledávky vůči Pronajímateli postoupit třetí osobě či je poskytnout jako zajištění třetí osobě či je zatížit právem třetí osoby, (ii) převádět závazky z této Smlouvy či (iii) vykonávat jakákoliv zadržovací práva ohledně plateb Pronajímateli.

Čl. V.

DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY A JEJÍ UKONČENÍ

1. Doba nájmu. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Výpověď Smlouvy Pronajímatelem. Pronajímatel má právo tuto Smlouvu vypovědět v případě, že Nájemce poruší jakoukoliv ze svých podstatných povinností ze Smlouvy (např. prodlení s platbou nájemného, Služeb, porušení povinnosti v čl. III. odst. 2, 4, 6, 10, 14, 15, 18 atd.) a takový stav nenapraví v dodatečně lhůtě deseti (10) dní od okamžiku doručení výzvy Pronajímatele (nebude-li však možné porušení povinnosti s ohledem na její charakter ve stanovené lhůtě napravit, lze Smlouvu vypovědět i bez poskytnutí dodatečné lhůty). Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu ukončit i v dalších případech stanovených Smlouvou či

zákonem (včetně výpovědi pro případ, že bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu).

3. Výpověď Smlouvy Nájemcem Smluvní strany ujednávají, že Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět v případě porušení povinnosti Pronajímatele uvedené v čl. III. odst. 7 Smlouvy, jakož i Smlouvu ukončit i v dalších případech ve Smlouvě uvedených.
- 3a. Výpověď bez udání důvodu. Každá ze stran je oprávněna tuto Smlouvu kdykoliv vypovědět bez udání důvodu.
4. Výpovědní doba. Výpovědní doba činí ve všech případech uvedených v odstavci 2 a 3 třicet (30) dní od doručení druhé straně. Vypovědět Smlouvu ze strany Nájemce lze však vždy pouze do devadesáti (90) dní od okamžiku, kdy vzniklo právo (důvod) na vypovězení Smlouvy. Výpovědní doba dle odstavce 3a činí dvanáct (12) měsíců na straně Pronajímatele a šest (6) měsíců na straně Nájemce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Smlouvu lze ukončit výhradně jako celek, není-li ve Smlouvě výslovně uvedeno jinak.
5. Odstoupení od Smlouvy. Každá ze smluvních stran je oprávněna písemně odstoupit od této Smlouvy pokud:
 - a) na majetek druhé smluvní strany bylo zahájeno insolvenční řízení, v němž byl soudem zjištěn úpadek nebo smluvní strana podá dlužnický návrh na zahájení insolvenčního řízení nebo insolvenční návrh je zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení (ve znění zákona č. 18/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů), nebo
 - b) druhá smluvní strana vstoupí do likvidace.
6. Účinky odstoupení. Dle odstavce 5 písm. a) a písm. b) tohoto článku této Smlouvy je oprávněna smluvní strana odstoupit od Smlouvy bez časového omezení ve vztahu k okamžiku, kdy k události zakládající právo od této Smlouvy odstoupit došlo. Účinky takového odstoupení od Smlouvy nastávají dnem doručení písemného oznámení o odstoupení druhé smluvní straně, popř. pozdějším dnem uvedeným v písemném oznámení o odstoupení (ne však později než třicet (30) dní od doručení odstoupení).
7. Vykližení a předání předmětu nájmu. Nájemce je povinen ke dni ukončení nájemního vztahu předmět nájmu vyklidit, vyčistit, vymalovat, uklidit a protokolárně předat Pronajímateli ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání. Nebude-li předmět nájmu předán Pronajímateli zpět ve sjednaném stavu, je Pronajímatel oprávněn odmítnout jeho převzetí. Pokud budou Nájemcem provedeny v předmětu nájmu jakékoliv úpravy (zejména stavební) a Pronajímatel vysloví souhlas s jejich ponecháním v předmětu nájmu (či s jejich částí) při ukončení Smlouvy, pak bude předmět nájmu předán ve stavu s provedenými úpravami a obvyklým opotřebením (jinak je Nájemce povinen úpravy odstranit) a vlastníkem provedených úprav a zhodnocení se stává bez dalšího Pronajímatel, přičemž Nájemce nemá nárok na jakoukoliv refundaci nákladů či jiné plnění v souvislosti s provedenou úpravou či zhodnocením (a to i když byly úprava povolena Pronajímatelem). O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol. Pro případ nesplnění této povinnosti Nájemce (protokolárně v řádném stavu předat předmět nájmu Pronajímateli ve stanovené lhůtě) je

Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající částce trojnásobku (3) sjednaného měsíčního nájmu platného k okamžiku ukončení Smlouvy za každý započatý měsíc prodlení Nájemce s předáním.

8. Svépomoc. Smluvní strany ujednávají, že Pronajímatel je - v případě nesplnění podmínky předání předmětu nájmu dle ujednání této Smlouvy Nájemcem při ukončení Smlouvy – oprávněn do předmětu nájmu vniknout a veškerý majetek Nájemce (či třetích osob) z něj vystěhovat a uskladnit na náklady Nájemce na přiměřeném místě (za případné vzniklé škody na straně Nájemce Pronajímatel v této souvislosti neodpovídá). Pronajímatel má povinnost o vyklizení Nájemce informovat minimálně deset (10) dní předem.
9. Výlučnost ukončení Smlouvy Nájemcem. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn ukončit tuto Smlouvu výhradně z důvodů ve Smlouvě uvedených a strany se tak dohodly na vyloučení aplikace veškerých ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník opravňující Nájemce skončit nájem z jiných důvodů.
10. Instituty nedotčené ukončením Smlouvy. Ukončením této Smlouvy (z jakéhokoliv důvodu) nejsou dotčena ustanovení Smlouvy týkající se nároků z odpovědnosti za škodu (včetně jejího omezení) a nároky ze smluvních pokut, ani další ustanovení a nároky, z jejichž povahy vyplývá, že mají trvat i po zániku této Smlouvy.
11. Změna vlastnictví. V případě změny vlastnictví k předmětu nájmu (nebo jeho části) přechází tato Smlouva na nového nabyvatele a Nájemce není oprávněn z důvodu změny vlastnictví Smlouvu ukončit.
12. Vyloučení aplikace zákona. Na základě dohody stran nebude pro tuto Smlouvu aplikováno ustanovení § 557, §1936, § 2208, §2230 a §2315 zákona č. 89/2010 Sb., Občanský zákoník (jakákoliv náhrada za případnou vybudovanou zákaznickou základnu nebude Pronajímatelem ani eventuálním novým nájemcem Nájemci poskytována).

Čl. VI.

DODATEČNÝ PŘEDMĚT NÁJMU

1. Dodatečný předmět nájmu. Smluvní strany jsou si vědomy skutečnosti, že Pronajímatel bude oprávněn (po zařazení do zřizovací listiny od zřizovatele školy) užívat i další majetek, a to:
 - a) stavbu bez č.p./č.o. – stavba občanské vybavenosti umístěnou na pozemku p.č. 290/25 – zastavěná plocha a nádvoří, a
 - b) stavbu bez č.p./č.o. – stavba občanské vybavenosti (pouze šatny v přízemí) umístěnou na pozemku p.č. 290/28 – zastavěná plocha a nádvoří,

vše katastrální území Michle, a
 - c) tenisový kurt na pozemku p.č. 290/24, k.ú. Michle (resp. tenisový povrch, pokud již k okamžiku podpisu Smlouvy není součástí pozemku p.č. 290/24 s právem hospodaření Pronajímatele) a tlakový kompresor a demontovatelnou tlakovou hala (plášť) s osvětlením a vytápěním pro tenisový kurt,

(stavba ad a), přízemní prostory stavby ad b) a věci ad c) dále společně též „**Dodatečný předmět nájmu**“).

2. Oznámení Pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že Dodatečný předmět nájmu se stane součástí předmětu nájmu dle této Smlouvy po jeho zařazení do zřizovací listiny Pronajímatele, a to od prvního (1.) dne měsíce následujícího po dni, kdy Pronajímatel oznámí Nájemci, že Dodatečný předmět nájmu byl zařazen do zřizovací listiny Pronajímatele (strany k tomuto dni sepíší předávací protokol a stavy měřičů ohledně Dodatečného předmětu nájmu).
3. Smluvní podmínky pro Dodatečný předmět nájmu. Dodatečný předmět nájmu se stane nedílnou součástí předmětu nájmu dle této Smlouvy a budou pro něj platit všechny podmínky pro předmět nájmu dle této Smlouvy, s těmito výjimkami:
 - a) účelem užívání (čl. II. odst. 2) bude (i) u Dodatečného předmětu nájmu dle odstavce 1 písm. a) krátkodobý pronájem pro hraní squashu, (ii) u Dodatečného předmětu nájmu dle odstavce 1 písm. b) užívání šaten pro fitness, a (iii) u Dodatečného předmětu nájmu dle odstavce 1 písm. c) – krátkodobý pronájem pro hraní tenisu a jako příslušenství pro tenisový kurt;
 - b) nájemné za předmět nájmu (čl. IV. odst. 1) bude s ohledem na Dodatečný předmět nájmu navýšeno o částku **6 000 Kč měsíčně** (a celkové nájemné za celý předmět nájmu tak bude činit **20 000 Kč měsíčně**);
 - c) vyúčtování Služeb u dodatečného předmětu nájmu bude provedeno Pronajímatelem společně s předmětem nájmu dvakrát (2) ročně na základě faktury a to v maximálním rozsahu dle skutečné spotřeby dle údajů na instalovaných měřících spotřeby (podružných) pro předmět nájmu a dle vyúčtování dodavatelů jednotlivých komodit
 - d) pronajímatel bude oprávněn samostatně bez udání důvodu vypovědět Smlouvu v části týkající se Dodatečného předmětu nájmu specifikovaného v odstavci 1 písm. a) tohoto článku (squash) a to s výpovědní lhůtou tři (3) měsíce počítanou od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi Nájemci; v takovém případě bude nájemné **sníženo o částku 4 000 Kč měsíčně**
4. Nenaplnění záměru. Strany pro případ, že by se Pronajímatel (z jakéhokoliv důvodu) nestal oprávněným uživatelem Dodatečného předmětu nájmu, ujednávají, že taková skutečnost nemá vliv na ostatní ustanovení této Smlouvy.

VII.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Změna Smlouvy. Změnit nebo doplnit tuto Smlouvu mohou smluvní strany (není-li ve Smlouvě uvedeno jinak) pouze formou písemných dodatků, které budou vzestupně číslovány a podepsány oprávněnými zástupci smluvních stran. Vyžaduje-li tato Smlouva pro nějaké jednání písemnou formu (zejména pak pro ukončení Smlouvy a výtky k porušování povinností), bude pro tento účel považována za postačující i výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv podepsaných zaručeným elektronickým podpisem, pokud není ve Smlouvě stanoveno jinak.

2. Náhrada škody a smluvní pokuta. Je-li v této Smlouvě uveden nárok na smluvní pokutu, není tím dotčen nárok oprávněné strany na náhradu škody a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.
3. Projednání Smlouvy. Nájemce prohlašuje, že měl možnost se dopředu seznámit s obsahem této Smlouvy a vyjádřit se k ní a vznést své připomínky, že Smlouva byla mezi stranami řádně projednána a že se tak nejedná o smlouvu adhezní. Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst.2 Občanského zákoníku.
4. Vzájemné ujištění smluvních stran. Smluvní strany se vzájemně ujišťují, že (i) každá z nich je oprávněna uzavřít tuto Smlouvu a převzít závazky v ní uvedené, (ii) pokud by mělo být k uzavření Smlouvy zapotřebí udělení souhlasu jakýchkoliv jejich interních orgánů (či třetích osob), byly takové souhlasy uděleny a že (iii) obě strany jsou plně způsobilé k právnímu jednání.
5. Rozhodné právo a rozhodčí doložka. Tato Smlouva se uzavírá podle práva České republiky s vyloučením ustanovení kolizních norem mezinárodního práva soukromého. Smluvní strany souhlasí, že vynaloží veškeré úsilí k tomu, aby své případné spory vyplývající z této Smlouvy vyřešily smírnou cestou novým ujednáním či formou dodatků ke Smlouvě.
6. Nedílný celek. Smluvní strany konstatují, že tato Smlouva tvoří nedílný celek (není-li ve Smlouvě výslovně ujednáno jinak). Nedílnou součástí této Smlouvy je i její Příloha č. 1, přičemž v případě rozporu mezi tělem Smlouvy a přílohou má přednost tělo Smlouvy.
7. Salvátorská klauzule. Pokud by se kterékoliv ustanovení této Smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným nebo se jím stalo po uzavření této Smlouvy, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této Smlouvy, nevyplyvá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.
8. Doručování. Doručením se pro účely této Smlouvy rozumí osobní doručení či doručení doporučenou poštou nebo kurýrní službou na adresu smluvních stran uvedenou v záhlaví této Smlouvy (či na adresu následně písemně druhou stranou oznámenou). Každé takové doručení bude považováno za řádně uskutečněné buď v den skutečného doručení nebo v den odmítnutí přijetí na příslušné adrese nebo v den uložení zásilky na poště pro nemožnost doručení adresátovi. Jakoukoliv změnu adresy pro doručování jsou smluvní strany povinny bez zbytečného odkladu písemně oznámit druhé smluvní straně.
9. Mlčenlivost. Nájemce je povinen zachovat o obsahu této Smlouvy mlčenlivost (s výjimkou poradců či jiných nezbytných osob, u kterých je zajištěn stejný rozsah povinnosti mlčenlivosti).
10. Účinnost. Tato Smlouva nabývá účinnosti dne 1. 3. 2021.
11. Bezvýhradný souhlas. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly a bez výhrad s ním souhlasí a na důkaz toho připojují níže své podpisy.

Nájemní smlouva

v Praze dne 16. 2. 2021

Pronajímatel:

.....

Gymnázium, Praha 4, Budějovická 680, příspěvková organizace

██████████ – ředitelka školy

v Praze dne 16. 2. 2021

Nájemce:

.....

Roman Ješátko