
OPRAVA SMLOUVY O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

evid. č. NP 3 /2025

PRONAJÍMATEL: Servisní středisko pro správu svěřeného majetku MČ Praha
8, příspěvková organizace
se sídlem: U Synagogy 236/2, Praha 8 – Libeň, PSČ 180 00
IČO: 00639524
DIČ: CZ00639524
Bankovní spojení: 
číslo účtu:
zastoupený: Ing. Stanislavem Hladišem, ředitelem Servisního střediska

(dále jen "**Pronajímatel**")

a

NÁJEMCE: Základní škola, Praha 8, Hovorčovická 11
se sídlem: Hovorčovická 1281/11, 182 00 Praha 8
IČO: 60433299
DIČ: CZ60433299 (Plátce DPH)
Bankovní spojení: 
číslo účtu:
zastoupený: Mgr. Tomáš Tábořský, ředitel školy

(dále jen "**Nájemce**")

(Pronajímatel a Nájemce dále také jen "**Smluvní strany**")

uzavírají ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto nájemní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“):

I.

Označení nemovitosti

1. Hlavní město Praha, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, je vlastníkem pozemku parc. č. 911/1 v obci Praha, katastrálním území Kobylisy, o výměře 108 m², zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na LV č. 1612 (dále také jen „**Pozemek**“), jehož součástí je stavba č.p. 1281, objekt občanské vybavenosti, na adrese Hovorčovická č. or. 11, 182 00 Praha 8 (dále také jen „**Stavba**“). Pozemek, jehož součástí je Stavba, je ve svěřené správě zapsané

v katastru nemovitostí ve prospěch Městské části Praha 8, se sídlem Zenklova 1/35, Libeň, 18048 Praha 8.

2. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává nájemci za nájemné do užívání tyto prostory **umístěné** ve Stavbě:

- podlaží: **1. NP,**

- č. prostoru: **411105,**

- počet místností: 1, viz plánec, který tvoří **přílohu č. 1** této Smlouvy a je její nedílnou součástí,

- o celkové podlahové výměře **17,7 m².**

(dále jen „**Předmět nájmu**“).

II.

Předmět Smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel na základě této Smlouvy Nájemci přenechává do nájmu Předmět nájmu za podmínek stanovených touto Smlouvou a Nájemce tento Předmět nájmu od Pronajímatele přebírá a zavazuje se plnit povinnosti stanovené Smlouvou.
2. Nájemce si pronajímá předmět nájmu za účelem využití jako garáž – skladový prostor (dále jen „**Účel nájmu**“)

Doba trvání nájemního vztahu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou ode dne **1. 4. 2025.**
2. Předání Předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný "Protokol o předání Předmětu nájmu", podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran, a to nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy poslední ze smluvních stran.

IV.

Nájemné

1. Nájemce za užívání předmětu nájmu hradí nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním nájmu (dále jen „**Nájemné**“) takto:

A/ Roční sazba nájemného:

17,7	m ²	za	711,09	Kč/m ² , tj. celkem	12 586,29	Kč.
Celkem ročně		za	17,7	m ²	12 586,29	Kč
(slovy: Osm tisíc sto padesát sedm Korun českých).						

B/ Rozpočet úhrad za nájem:

Roční úhrada celkem	12 586 Kč,
Čtvrtletní úhrada celkem	3 147 Kč,
Měsíční úhrada celkem	1 049 Kč,

Částky jsou zaokrouhlené na celá čísla.

2. Nájemné platí Nájemce *čtvrtletně* a je splatné do data splatnosti uvedeného na faktuře zaslané Pronajímatelem. K nájemnému se u plátců DPH podle speciálního zákona připočte DPH v zákonem stanovené výši. Nájemce zaplatí v roce, v němž tato smlouva nabyla účinnosti, a v roce, v němž skončí nájemní vztah podle této smlouvy, poměrnou část ročního nájemného.
3. Nájemné bude hrazeno na účet uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli nájemné na základě Pronajímatelem vystavených a zaslaných faktur na adresu Nájemce s tím, že faktura bude zaslána nejpozději vždy do 1. dne druhého příslušného kalendářního čtvrtletí, ze které je nájemné hrazeno, s termínem splatnosti 14 dnů ode dne jejího doručení. Pro případ prodloužení Nájemce s úhradou nájemného sjednávají Smluvní strany smluvní pokutu dle čl. X. odst. 1 Smlouvy.
4. Sjednané nájemné dle čl. IV. odst. 1. písm. A/ této smlouvy se každoročně, počínaje rokem 2026, zvýší vždy od 1. dubna běžného roku o nárůst souhrnného "Indexu spotřebitelských cen", oficiálně zveřejňovaného Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Nový výpočet nájemného oznámí pronajímatel nájemci zasláním "výpočtového listu".
5. Dnem úhrady nájemného se rozumí den připsání příslušné částky na účet Pronajímatele.

V.

Stav Předmětu nájmu

1. Nájemce prohlašuje, že stav Předmětu nájmu je mu dobře znám a dále prohlašuje, že Předmět nájmu od Pronajímatele při vzniku nájmu převzal s vědomím jeho stavu.
2. Náklady na běžnou údržbu, úklid a opravy běžných závad hradí Nájemce; běžnou údržbou se rozumí činnost směřující k udržení stavu Předmětu nájmu a opravami běžných závad se rozumí ty činnosti, u nich náklady na jejich provedení nepřesáhnou částku 20 000,00 Kč v každém jednotlivém případě. Potřebu ostatní údržby Předmětu nájmu a nezbytných oprav, které je povinen provést Pronajímatel, je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli a umožnit mu jejich provedení. Pokud tyto činnosti Nájemce provede sám, má právo na náhradu nákladů od Pronajímatele pouze v případě, že mu potřebu oprav či údržby nahlásil včas a Pronajímatel je bez zbytečného odkladu neprovedl.

VI.

Základní práva a povinnosti Smluvních stran

1. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu se řídí touto Smlouvou, občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat v Předmětu nájmu příslušné bezpečnostní, hygienické a požární předpisy a řídit se i dalšími zvláštními právními předpisy vztahujícími se na Nájemce či jeho činnost v Předmětu nájmu.
3. Nájemce nesmí přenechat Předmět nájmu, ani jeho část do užívání jinému, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
4. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nesmí Nájemce na Předmětu nájmu provádět žádné úpravy či změny.

VII.

Ostatní práva a povinnosti Smluvních stran

1. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli:
 - (a) změnu adresy (včetně PSČ) sídla
 - (b) změnu bankovního spojení,
 - (c) změnu nebo ztrátu způsobilosti k provozování činnosti, pro kterou byl Předmět nájmu pronajat, a to vždy nejpozději do 8 dnů od vzniku každé z těchto změn a
 - (d) neprodleně a prokazatelně každou havárii, závadu či jinak vzniklou škodu na Předmětu nájmu, zejména ty závady nebo události, pro které se Předmět nájmu stane nezpůsobilý ke smluvenému způsobu užívání,
 - (e) bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provést Pronajímatel, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
2. Nájemce je povinen zpřístupnit Předmět nájmu osobám pověřeným Pronajímatelem, a to kdykoli na základě požádání oprávněného zástupce Pronajímatele, za účelem kontroly dodržování ustanovení této Smlouvy nebo za účelem údržby nebo oprav prováděných
3. Pronajímatelem a za účelem provedení prohlídky Předmětu nájmu zájemcem o nájem v době tří měsíců před skončením nájmu; tím nesmí být bez závažných důvodů narušována činnost Nájemce. Tuto kontrolu provádění údržby nebo oprav a vstup za účelem prohlídky oznámí Pronajímatel Nájemci písemně nejméně 2 dny předem.
4. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady dostatečnou údržbu a opravy Předmětu nájmu a udržovat jej v dobrém a užitelném stavu v souladu s ustanovením článku V. odst. 2 Smlouvy.

5. Nájemce je oprávněn vlastními technickými prostředky přiměřeně zabezpečit svůj majetek v Předmětu nájmu.

VIII.

Podstatná porušení Smlouvy

1. Za podstatné porušení této Smlouvy se považuje zejména:
 - (a) nezaplacení nájemného nebo záloh na služby ani do 30 dnů od data splatnosti,
 - (b) třetí opožděné zaplacení nájemného podle této Smlouvy
 - (c) opakované porušování bezpečnostních, hygienických a požárních předpisů, kterým se rozumí minimálně dvě porušení v době 3 kalendářních měsíců za sebou jdoucích
 - (d) provádění úprav Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
 - (e) provádění Pronajímatelem schválených stavebních či jiných úprav v rozporu se stavebním zákonem nebo jinými právními předpisy
 - (f) sjednání podnájmu Předmětu nájmu v rozporu s čl. VI. odst. 3 Smlouvy,
 - (g) užívání Předmětu nájmu v rozporu se sjednaným Účelem nájmu nebo takové užívání, kterým na Předmětu nájmu dochází k poškození nebo nadměrnému opotřebení,
 - (h) nepřevzetí Předmětu nájmu dle čl. III. odst. 2 Smlouvy,
 - (i) porušení povinností stanovených v čl. VI. této Smlouvy.
2. Pokud Nájemce poruší, příp. nedodrží, výše uvedené povinnosti, je Pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Pokud v důsledku jednání či opomenutí jednání Nájemce vznikla Pronajímateli újma, odstoupením od smlouvy není vyloučeno právo Pronajímatele na úhradu újmy způsobené Nájemcem.

IX.

Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah končí:
 - písemnou výpovědí - uplynutím výpovědní doby,
 - dohodou - dnem sjednaným v dohodě.
 - odstoupením od smlouvy – okamžikem, kdy odstoupení bylo doručeno druhé smluvní straně.
2. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Vypovědět lze smlouvu rovněž z důvodů stanovených Občanským zákoníkem, v případech v něm stanovených i bez výpovědní doby.

3. Smluvní strany výslovně vylučují použití ust. § 2314 občanského zákoníku a namísto toho sjednávají, že vypovídající strana má právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi nejpozději do dvou měsíců ode dne doručení výpovědi, jinak její právo na soudní přezkum zaniká.
4. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit, provést v něm úklid a protokolárně jej předat Pronajímateli ve stavu, v jakém byl převzat a případně se souhlasem Pronajímatele upraven, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

X.

Smluvní pokuty

1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce uhradí Pronajímateli smluvní pokutu v případě, že:
 - (a) nájemné a zálohy na služby nebudou hrazeny včas a ve sjednané výši,
 - (b) Nájemce bude v prodlení s vyklizením a předáním Předmětu nájmu dle čl. IX. odst. 5 Smlouvy.

Výše smluvní pokuty je stanovena dohodou Smluvních stran takto:

- ad a) 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení,
- ad b) 100,- Kč za každý den prodlení.

2. Smluvní pokuty sjednané v této Smlouvě nevylučují nárok Pronajímatele vůči Nájemci na náhradu vzniklé újmy.
3. Sjednanou smluvní pokutu je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli vždy do 15. dne od doručení výzvy k její úhradě.

XI.

Prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy poslední ze Smluvních stran jsou zrušeny nájemní smlouvy nebo dohody dříve uzavřené, které se týkaly Předmětu nájmu, a že na Předmětu nájmu neváznou žádné právní závady, které by bránily v užívání Předmětu nájmu podle této Smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že veškerou vzájemnou korespondenci, včetně případných výpovědí Smlouvy, budou považovat za doručenou i zasláním na posledně známou adresu sídla, a to dnem vrácení poštovní zásilky provozovatelem poštovních služeb (držitelem poštovní licence) z důvodu nepřevzetí zásilky, odmítnutí jejího převzetí, příp. z důvodu včas neoznámené změny adresy dle čl. VII. odst. 1, písm. (a) Smlouvy.
3. Nájemce bere na vědomí, že v Předmětu nájmu nesmí nikdo bydlet, nelze zde zřídit bytovou jednotku či jakékoliv ubytovací zařízení.
4. Smluvní strany výslovně vylučují použití ust. § 1805 odst. 2 občanského zákoníku.

XII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž 3 vyhotovení obdrží Pronajímatel a 1 vyhotovení Nájemce.
2. Jakékoli změny nebo doplnění mohou být činěny jen formou písemných, vzestupně číslovaných, dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami. Smluvní strany výslovně vylučují použití ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku; odpověď jedné Smluvní strany dodatkem nebo odchylkou není přijetím nabídky na uzavření této Smlouvy či jakéhokoli dodatku, ani když podstatně nemění podmínky nabídky.
3. Veškeré písemnosti dle této Smlouvy budou doručovány osobně, kurýrem, prostřednictvím datové schránky nebo poštou na adresu sídla Smluvních stran uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Smluvní strana může změnit doručovací adresu písemným oznámením prokazatelně doručeným druhé Smluvní straně.
4. V případě, že se některé ustanovení této Smlouvy stane neplatným, nicotným nebo neúčinným a takové ustanovení bude možné oddělit od ostatních ustanovení zde uvedených, nezakládá tato skutečnost neplatnost nebo neúčinnost této Smlouvy jako celku. V případě, že nastane výše uvedené, Smluvní strany bez zbytečného odkladu nahradí na žádost kterékoliv ze Smluvních stran neplatné nebo neúčinné ustanovení ustanovením jiným, které se bude obsahem a smyslem blížit, jak jen to bude možné, obsahu a smyslu neplatného, nicotného a/nebo neúčinného ustanovení.
5. Smluvní strany se zavazují zajistit převod práv a povinností vyplývajících z této smlouvy na své právní nástupce.
6. Smluvní strany výslovně prohlašují, že podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jejich jednání a obě Smluvní strany tak měly možnost ovlivnit její obsah, který odpovídá jejich právé a svobodné vůli.
7. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, je-li takové zveřejnění podmínkou účinnosti této smlouvy; v opačném případě smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran.

Za Pronajímatele:

V Praze dne



ředitel Servisního střediska

Za Nájemce:

V Praze dne



ředitel školy