

DODATEK č. 2

k nájemní smlouvě č. SML/2022/0859/OOM/MST ze dne 17. 10. 2022 uzavřený v souladu s usnesením Rady MČ Praha 4 č. 12R-373/2025

I.**Městská část Praha 4**

zastoupená: Filipem Váchou, místostarostou městské části Praha 4, na základě plné moci ze dne 19. 4. 2023
se sídlem: Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4
IČ: 00063584
DIČ: CZ00063584
č. účtu: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
ID DS: ergbrf7
/dále jen „pronajímatel“/

a**MICHAEL - Střední škola, Gymnázium a Vyšší odborná škola, s.r.o.**

zastoupená: Ondřejem Štěpánkem, jednatelem
se sídlem: Machkova 1646/1, 14900 Praha - Chodov
IČ: 25607375
DIČ: CZ25607375
č. účtu: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
ID DS: s6rrdqm
/dále jen „nájemce“/

Shora uvedené smluvní strany uzavírají tento dodatek č. 2 k nájemní smlouvě č. SML/2022/0859/OOM/MST ze dne 17. 10. 2022, (dále jen „Smlouva“), jímž se dohodly na následujícím:

II.**1. Do smlouvy se nově vkládá čl. IV.b., který zní:**

4b.1. Nájemce se zavazuje předložit Pronajímateli (Městské části Praha 4) nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu tohoto Dodatku k nájemní smlouvě (dále jen „Dodatek“) písemný plán financování úhrady předplaceného nájemného a případných úhrad a sjednaného limitu financování víceprací ze strany nájemce (ve formě navýšeného předplaceného nájemného), (dále jen „Plán financování“). Plán financování musí obsahovat:

- a) výši a zdroj vlastních finančních prostředků,
- b) přísliby případných úvěrů či jiných externích zdrojů,
- c) časový harmonogram čerpání uvedených zdrojů,
- d) další relevantní informace, které prokáží dostatečné finanční zajištění rekonstrukce.

Pronajímatel je povinen nejpozději do 30 dnů ode dne doručení Plánu financování písemně potvrdit přijetí a souhlas s Plánem financování Nájemci.

4b.2. Nepředloží-li Nájemce ve lhůtě dle odst. 1.1 tento Plán financování, je Pronajímatel oprávněn vyzvat Nájemce k nápravě ve lhůtě 15 dnů. Pokud Nájemce ani ve stanovené dodatečné lhůtě Plán financování nepředloží, může Pronajímatel od nájemní smlouvy (a tohoto Dodatku) odstoupit. Okamžikem účinnosti odstoupení se nájemní vztah i Dodatek ruší s účinky ex nunc, aniž by tím byla dotčena práva a povinnosti vzniklá do dne účinnosti odstoupení.

4b.3. Smluvní strany berou na vědomí, že výběr zhotovitele (resp. dodavatele) stavebních prací na rekonstrukci předmětu nájmu, financovaných Pronajímatelem a prostřednictvím předplaceného nájemného nájemcem, bude proveden v otevřeném zadávacím řízení dle zákona

č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „ZZVZ“). Pronajímatel se zavazuje, že pro zadávací řízení zpracuje nebo nechá zpracovat zadávací dokumentaci v souladu s ustanoveními ZZVZ a dalšími právními předpisy. Zadávací dokumentace musí přesně vymezovat předmět plnění, požadavky na kvalifikaci dodavatelů, hodnotící kritéria (pokud jsou stanovena) a další náležitosti předepisované ZZVZ. Obsah zadávací dokumentace bude odpovídat podmínkám, které pronajímatel a nájemce sjednali. Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli maximální součinnost potřebnou k řádnému průběhu zadávacího řízení, zejména včasné předání potřebných informací, konzultace k technickým parametrům projektu a další úkony specifikované v tomto Dodatku či v samostatné dohodě o spolupráci při rekonstrukci.

2. Čl. V. odst. 5.1. smlouvy se mění tak, že nově zní:

5.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši 46.080 Kč/měsíc. Toto nájemné bude zvýšeno o částku 134.304 Kč/měsíc, která odpovídá zvýšení plochy předmětu nájmu v návaznosti na rekonstrukci, kterou hodlá pronajímatel provést, a to od prvního kalendářního měsíce následujícího po převzetí předmětu nájmu nájemcem po dokončené rekonstrukci. Dokončením rekonstrukce se pro potřeby této smlouvy rozumí zkolaudování rekonstruované stavby.

Celkové roční nájemné činí:	552.960 Kč
Měsíční platby nájemného činí	46.080 Kč
Roční nájemné po dokončení rekonstrukce bude činit:	2.164.608 Kč
Měsíční nájemné po dokončení rekonstrukce bude činit:	180.384 Kč

U nájemného není uplatňována daň z přidané hodnoty. V případě, že se tak pronajímatel v souladu se zákonem 235/2004 Sb. (případně jinými předpisy upravujícími DPH) rozhodne, má se za to, že nájemné je bez DPH.

Smluvní strany berou na vědomí usnesení Rady městské části Praha 4 ze dne 28. 8. 2024, č. 16R-536/2024, ke změně usnesení Rady městské části Praha 4 č. 19R-599/2023 ze dne 27. 9. 2023, jímž došlo ze strany pronajímatele k jednostrannému poskytnutí slevy z nájemného za předmět nájmu ve výši 44.500,- Kč/měsíc, a to od 1. 3. 2023 do doby kolaudace předmětu nájmu dle této smlouvy.

3. Čl. V. odst. 5.5 smlouvy se mění tak, že nově zní:

5.5. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného v odst. 5.1. tohoto článku smlouvy bude s účinností od okamžiku kolaudace dostavby předmětu nájmu každoročně zvyšována vždy tehdy, pokud tak pronajímatel rozhodne, podle míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 31.3. kalendářního roku s účinností od 1.1. daného kalendářního roku a od tohoto oznámení je nájemce povinen platit toto valorizované nájemné. Valorizaci nájemného (rozdíl mezi dosavadním nájemným zaplaceným od 1. 1. kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1.1. kalendářního roku) nájemce zaplatí spolu s platbou již valorizovaného nájemného. Takto stanovené (valorizované) nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.

4. Čl. V. odst. 5.6. smlouvy se mění tak, že nově zní:

5.6. Pronajímatel se zavazuje, že po dokončení rekonstrukce dle čl. 5b.1. této smlouvy nebude v průběhu trvání nájmu bez předchozího písemného souhlasu nájemce provádět na předmětu nájmu žádné stavební úpravy, které mají povahu technického zhodnocení předmětu nájmu, pokud nebudou vyžadovány platnou legislativou. V případě, že budou takové stavební úpravy provedeny se souhlasem nájemce, sjednají strany smlouvy předem případné zvýšení nájemného dle čl. 5.1 této smlouvy. Pronajímatel není oprávněn požadovat po nájemci v souvislosti s provedením stavebních úprav žádné další platby či jiné plnění. Nebude-li dosaženo dohody na rozsahu a způsobu provedení takových stavebních úprav, je pronajímatel oprávněn tyto úpravy provést pouze v případě, že to uloží právní předpis nebo příslušný orgán státní správy (např. stavební úřad).

5. Do smlouvy se nově vkládá čl. Vb, který zní:

Vb. Předplacené nájemné

5b.1. Strany smlouvy sjednávají, že pronajímatel zajistí, že zhotovitel díla bude vázán termínem dokončení díla v délce maximálně 12 měsíců od uzavření SoD, které bude provedeno v součinnosti s nájemcem a které spočívá v rekonstrukci předmětu nájmu za účelem rozšíření prostor, ve kterých je možné v souladu s právními předpisy provozovat činnost definovanou v ust. 4.1 této smlouvy (dále jen „rekonstrukce“). Za dokončení díla se považuje okamžik podání bezvadné žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí k dílu jako celku příslušnému stavebnímu úřadu.

5b.2. Práva a povinnosti stran v průběhu přípravy a realizace stavebních prací, potřebných pro provedení rekonstrukce, se řídí samostatnou dohodou smluvních stran (dále jen „Dohoda o spolupráci na rekonstrukci“), která zohlední rovněž požadavky zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.

5b.3. Pronajímatel se zavazuje realizovat stavební práce na základě projektové dokumentace STAVEBNÍ ÚPRAVY STŘEDNÍ ŠKOLY SPOČÍVAJÍCÍ VE ZMĚNĚ DISPOZICE A STŘEŠNÍCH NÁSTAVEB, Horáčkova 1/1095, Praha 4 Krč zpracované společností VMS projekt s.r.o., IČ: 273 94 361, Sídlo: Novorossijská 977/16, 100 00 Praha 10 – Vršovice, prostřednictvím dodavatele vybraného v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Případné stavební práce, které budou na žádost pronajímatele provedeny nad rámec rozsahu stanoveného dotčenou projektovou dokumentací (tzv. investorské změny díla) nejsou považovány za rekonstrukci dle této smlouvy a jejich hodnota nebude zahrnuta do předplaceného nájemného dle čl. 5b.4 této smlouvy. Dodatečné stavební práce, které případně budou nad rámec dotčené projektové dokumentace provedeny na žádost nájemce, nebo vícepráce odsouhlasené nájemcem i pronajímatelem jsou považovány za součást rekonstrukce a jejich hodnota bude zahrnuta do předplaceného nájemného dle čl. 5b.4 této smlouvy.

5b.4. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli část finančních prostředků na provedení rekonstrukce, a to formou platby předplaceného nájemného. Celková výše předplaceného nájemného bude určena jako cena, kterou pronajímatel uhradí za provedení rekonstrukce předmětu nájmu dle smlouvy s vybraným dodavatelem v rámci příslušné veřejné zakázky s DPH, snižená o 58 mil. Kč s DPH. Přesná výše předplaceného nájemného bude stranami upřesněna dodatkem k této smlouvě poté, co bude známa skutečná cena provedení rekonstrukce předmětu nájmu.

5b.5. Uhrazením předplaceného nájemného bude uhrazena část nájemného nájemce na dobu 15 let. O předplacené nájemné budou poníženy platby běžného nájemného, a to tak, že v každém jednotlivém roce budou platby nájemného poníženy o předplacenou částku uvedenou ve druhém sloupci tabulky, která je přílohou č. 1 tohoto dodatku. Rokem pro účely tohoto odstavce a přílohy č. 1 se považuje 12 po sobě jdoucích měsíců, přičemž první rok počíná běžet prvním dnem měsíce, který následuje po měsíci, v němž nájemce převezme předmět nájmu po dokončené rekonstrukci. Dojde-li k navýšení ceny rekonstrukce ve smyslu čl. 5b.3. této dohody, bude o toto navýšení zvýšena částka předplaceného nájemného a tato bude alikvotně započítávána na nájemné.

5b.6. Za účelem zajištění plynulého financování rekonstrukce předmětu nájmu strany sjednávají, že nájemce uhradí celou výši předplaceného nájemného formou zálohové platby, a to v následujících splátkách:

- ½ předplaceného nájemného bude uhrazena Pronajímateli do 3 měsíců od uzavření dodatku č. 2 této smlouvy; tato lhůta se automaticky prodlužuje o dobu do uzavření smlouvy se zhotovitelem rekonstrukce na základě zadávacího řízení podle zákona č. 134/2016 Sb. V případě navýšení ceny rekonstrukce dle bodu 5b.3 se nájemce zavazuje poskytnout doplatek

předplaceného nájemného ve výši doplatku ceny rekonstrukce do 60 dnů od uzavření dodatku navyšujícího cenu rekonstrukce.

- ½ předplaceného nájemného bude uhrazena Nájemcem do 14 dnů od právní moci rozhodnutí stavebního úřadu, jímž bude povoleno užívat předmět nájmu jako celek po dokončené rekonstrukci.

V případě ukončení smlouvy o nájmu z důvodů porušení smlouvy stojících na straně nájemce, se nevyčerpaná alikvotní část předplaceného nájemného nájemci nevrací a je pronajímatelem využita ke krytí ztrát pronajímatele z nerealizovaných výnosů nájemního vztahu.

6. Do čl. VI odst. 6.3. se nově doplňuje písm. f) a g), která zní:

f) pokud nebude rekonstrukce předmětu nájmu dokončena ani do 60 dnů od uplynutí termínu uvedeného v čl. 5b.1 této smlouvy výhradně z důvodů na straně pronajímatele (nikoliv z důvodu prodloužení vybraného zhotovitele nebo neposkytnutí potřebné součinnosti nájemce) a pronajímatel ani v přiměřené dodatečné lhůtě 30 dnů nezjedná nápravu. Dojde-li k ukončení smlouvy dle tohoto ustanovení, je pronajímatel povinen vrátit nájemci alikvotní neodbydlenou část předplaceného nájemného nájemci.

g) pokud nájemce oprávněně odstoupí od dohody o spolupráci na rekonstrukci objektu čp. 1095 (tj. pokud ke zmaření rekonstrukce došlo zaviněním pronajímatele, pro něž je nájemce oprávněn dohodu ukončit). Dojde-li k ukončení smlouvy dle tohoto ustanovení, je pronajímatel povinen vrátit nájemci alikvotní neodbydlenou část předplaceného nájemného nájemci.

7. Do čl. VI odst. 6.4. se nově doplňuje písm. e) které zní:

e) se nájemce ocitne v prodlení s úhradou předplaceného nájemného dle odst. 5b.6. této smlouvy, a to prodlení delším než 30 dnů po odeslání písemné výzvy pronajímatele k úhradě splatné části předplaceného nájemného. Výpověď dle tohoto ustanovení se sjednává jako výpověď bez výpovědní doby, která je účinná okamžikem doručení výpovědi do datové schránky nájemce. Dojde-li k prodlení nájemce s úhradou druhé splátky předplaceného nájemného, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající výši sjednané první splátky sjednaného předplaceného nájemného, a to ve lhůtě do pěti dnů od odeslání výzvy k její úhradě pronajímatelem nájemci do jeho datové schránky. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody způsobenou porušením smluvní povinnosti nájemce uhradit druhou splátku předplaceného nájemného včas. Smluvní strany výslovně sjednávají právo pronajímatele jednostranně započíst pohledávku pronajímatele na úhradu smluvní pokuty dle tohoto ustanovení na pohledávku nájemce na vrácení první splátky předplaceného nájemného v případě výpovědi této smlouvy pronajímatelem dle tohoto ustanovení.

8. Čl. VI. odst. 6.5. smlouvy se mění tak, že nově zní:

6.5. Výpovědní důvod dle odst. 6.3. písm. a), b), d) a e) lze uplatnit nejdříve 1. března 2045. Výpovědní důvod dle odst. 6.4. písm. a) lze uplatnit nejdříve po uplynutí 20 let od dokončení rekonstrukce specifikované v čl. Vb této smlouvy. V případě výpovědi z důvodů uvedených v čl. VI. odst. 6.3. a 6.4. písm. a), b), c) a d) této smlouvy končí výpovědní lhůta vždy k 31. 7. kalendářního roku, došlo-li k doručení výpovědi v období od 1. 8. předcházejícího kalendářního roku do 30. 6. kalendářního roku, v němž má být smlouva výpovědí ukončena.

Výpovědní důvody dle čl. VI odst. 6.3 písm. f) a g) a čl. VI odst. 6.4 odst. e) této smlouvy lze uplatnit ihned po marném uplynutí lhůty/okamžiku vzniku důvodu, popř. bez výpovědní doby, je-li to tak upraveno v této smlouvě nebo v dohodě o spolupráci, a účinky výpovědi v takovém případě nastávají doručením výpovědi druhé smluvní straně.

9. Čl. VI. odst. 6.8. smlouvy se mění tak, že nově zní:

6.8. Pronajímatel může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu nebo provádí stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele nebo umístil

na nemovitost vývěsní štíty nebo reklamu, vyjma obvyklého označení školy, bez souhlasu pronajímatele, a ani přes písemnou výzvu k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi nezjedná do sedmi dnů od doručení výzvy nápravu.

III.

1. V ostatních částech zůstává Smlouva beze změny.
2. Tento dodatek č. 2 nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. Uveřejnění v registru zajistí pronajímatel.
3. Tento dodatek č. 2 je sepsán ve čtyřech stejnopisech, z nichž po podpisu obdrží nájemce jedno vyhotovení a pronajímatel tři vyhotovení.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tento dodatek č. 2 přečetly, jeho obsahu porozuměly, a že je tento dodatek č. 2 sepsán určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.

3 -06- 2025

V Praze dne

Filip Vácha
místostarosta městské části Praha 4
za pronajímatele

V Praze dne

Ondřej Štěpánek
jednatel
za nájemce



městská část Praha 4
Ing. Ondřej Kubín, MBA
starosta

Praha 19.dubna 2023
č. j.: STA/OOM/74/23/OK

PLNÁ MOC

Městská část Praha 4, se sídlem Antala Staška 2059/80b, Praha 4 – Krč, PSČ 140 46, IČ 00063584, zastoupená starostou Ing. Ondřejem Kubínem, MBA.

Zmocňuje, na základě usnesení Rady městské části Praha 4 č. 9R- 214/2023 ze dne 19. 4. 2023, Filipa Váchu, místostarostu městské části Praha 4,

aby po dobu výkonu funkce místostarosty městské části Praha 4 a po předchozím rozhodnutí příslušných orgánů městské části Praha 4 právně jednal jménem městské části Praha 4 v oblasti věcných práv a relativních majetkových práv, pokud je předmětem právního jednání nemovitost nebo její správa, a dále aby zastupoval městskou část Praha 4 před správními úřady v řízeních týkajících se nemovitostí. Zejména se jedná o kupní smlouvy, směnné smlouvy, smlouvy o výpůjčce, smlouvy darovací, smlouvy o právu stavby, smlouvy o zřízení věcného břemene, smlouvy o zřízení předkupního práva, dohody spoluvlastníků, smlouvy o nájmu, smlouvy o pachtu, smlouvy o stavebních úpravách nemovitosti uzavíraných s nájemcem či budoucím nájemcem, smlouvy o smlouvách budoucích, o změny a ukončení smluv, o zákaz zcizení, o zákaz zatížení, o prohlášení vlastníka, o souhlasy vlastníka, o návrhy a žádosti správním úřadům (např. návrh na vklad do katastru nemovitostí), o oznámení záměru hl. m. Praze rozhodnout o majetkoprávních úkonech.

.....
Ing. Ondřej Kubín, MBA
starosta MČ P4

Plnou moc přijímám.

Filip Vácha
místostarosta MČ P4