



Základní škola a mateřská škola ŠEBEROV
K Hrnčířům 1049, 149 00 Praha 4
IČ: 604 47 354

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 2212 kterou dnešního dne, měsíce a roku uzavírají

Základní škola a mateřská škola Šeberov
se sídlem K Hrnčířům 1049, 149 00 Praha 4 – Šeberov
IČ 604 47 354
zastoupena: Mgr. Jiřím Lukou – ředitelem
jako „Pronajímatel“ na straně jedné

a

Základní umělecká škola Creative, s.r.o.
se sídlem K Osnici 1327, 252 42 Jesenice
IČ 142 57 173
zastoupená: MgA. Lucíí Klásek – jednatelem společnosti
jako „Nájemce“ na straně druhé

v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb. Občanským zákoníkem, v platném znění
(dále „**Smlouva**“), takto:

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel je na základě Smlouvy o výpůjčce nemovitého majetku ze dne 5. 9. 2022 uživatelem budovy č. p. 805 postavené na pozemku p. č. 982 v katastrálním území Šeberov (dále „**Budova**“).
- 1.2. Pronajímatel je oprávněn pronajímat nemovitosti uvedené v článku 1.1 této Smlouvy pro účely vzdělávací, sportovní, kulturní a společenské avšak za podmínky, k tomu zapůjčitel, Městská část Praha-Šeberov, se sídlem K Hrnčířům 160, 149 00, Praha 4 Šeberov, udělí souhlas. Nájemce tedy bere na vědomí, že uzavření této Smlouvy, jakož i její případné prodloužení, podléhá souhlasu Městské části Praha-Šeberov.

II.

Předmět a účel nájmu

- 2.1 Pronajímatel přenechává Nájemci, za podmínek stanovených touto Smlouvou, do nájmu budovu č. p. 805 postavenou na pozemku 982 v katastrálním území Šeberov a pozemek p. č. 982 v katastrálním území Šeberov (dále jen „**Předmět nájmu**“) a Nájemce od Pronajímatele Předmět nájmu přijímá.
Společně s Předmětem nájmu předává Pronajímatel Nájemci do užívání i movité vybavení Předmětu nájmu. Soupis movitého vybavení tvoří **Přílohu č. 1** této Smlouvy.
- 2.2 Předmět nájmu se pronajímá za účelem: **Vykonávání činnosti / Provozování Základní umělecké školy /v rámci ZUŠ Creative, s.r.o.**
- 2.3 Pronajímatel prohlašuje, že mu není známa žádná skutečnost, která by bránila uzavření této Smlouvy, a že Předmět nájmu je podle stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu uvedený v předchozím odstavci Smlouvy.
- 2.4 Pronajímatel si vyhrazuje právo využít Budovu jako volební místnost v případě pořádání

voleb a Nájemce se zavazuje Budovu k těmto účelům poskytnout.

Nájemce dále bere na vědomí, že je povinen poskytnout část Předmětu nájmu v domluvené termíny pro aktivity Městské části Praha-Šeberov, jako je zdravotní cvičení občanů, setkávání baráčníků. Seznam aktivit, doba jejich trvání a určení místa jsou specifikovány v **Příloze č. 2** této Smlouvy.

Nájemce se zavazuje tato omezení v užívání Předmětu nájmu akceptovat a výslovně v té souvislosti prohlašuje, že výše Nájemného byla sjednána s přihlédnutím k těmto omezením. V souvislosti s těmito omezeními nemá Nájemce právo na slevu z Nájemného, ani na jiné náhrady či na jiná plnění ze strany Pronajímatele.

- 2.5 Během konání aktivit Městské části Praha-Šeberov je zakázáno poškozovat majetek Nájemce nebo s ním mimo běžnou dispozici manipulovat. Jestliže Pronajímatel bude požadovat zásadní dispozici s majetkem Nájemce, je povinen vyžádat si souhlas Nájemce.

Pokud by došlo k prokazatelnému poškození majetku Nájemce ze strany Pronajímatele, nese odpovědnost za vzniklou škodu Pronajímatel.

III.

Doba trvání nájmu

- 3.1 Nájem je sjednán na dobu určitou od 1. 2. 2025 do 31. 1. 2030.
- 3.2 Nájem Předmětu nájmu zaniká uplynutím sjednané doby.
- 3.3 Před uplynutím sjednané doby nájmu může být nájemní vztah ukončen, nad rámec zákonem předpokládaných způsobů a důvodů, rovněž:
- a) vzájemnou písemnou dohodou smluvních stran;
 - b) výpovědí Pronajímatele bez výpovědní doby z těchto důvodů:
 - Nájemce je více než 20 dnů v prodlení s placením Nájemného. Právo Pronajímatele tuto Smlouvu vypovědět však zaniká, jestliže Nájemce dlužné Nájemné uhradil před doručením případné výpovědi;
 - c) výpovědí Pronajímatele z těchto důvodů:
 - Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou;
 - Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu, přes písemné upozornění Pronajímatele porušují klid nebo pořádek;
 - bylo rozhodnuto o odstranění Budovy školy nebo o jejích změnách, jež brání užívání Předmětu nájmu;
 - Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. V případě poskytnutí souhlasu s podnájemem je Nájemce povinen zajistit, aby podnájemce dodržoval všechny povinnosti stanovené touto Smlouvou Nájemci;
 - d) výpovědí Nájemce z těchto důvodů:
 - Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Předmět nájmu pronajal;
 - Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.

- 3.4 Výpovědní doba byla v případě výpovědi dané podle článku 3.3 písm. c), d) sjednána v délce jednoho měsíce s tím, že začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 3.5 Nájemce je povinen Předmět nájmu vyklidit nejpozději v den skončení nájmu a předat ho včetně zařízení a včetně všech klíčů, které má v držení, Pronajímateli, a to ve stavu, v jakém Předmět nájmu převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. O předání bude sepsán předávací protokol.
- V případě, že Nájemce Předmět nájmu ke dni skončení nájmu nevyklidí, je Pronajímatel oprávněn do Předmětu nájmu vstoupit a vyklidit a uskladnit věci Nájemce na náklady a nebezpečí Nájemce.
- Jestliže Nájemce Předmět nájmu ke dni skončení nájmu nevyklidí a vyklizený nepředá Pronajímateli, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy jeden tisíc korun českých), za každý den prodlení se splněním této povinnosti a to do tří dnů ode dne, kdy mu bude smluvní pokuta vyúčtována.
- 3.6 Nájemce má přednostní právo na prodloužení této Smlouvy za předpokladu, že řádně plnil veškeré své povinnosti vyplývající z této Smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že prodloužení této Smlouvy podléhá předchozímu písemnému souhlasu Městské části Praha-Šeberov.
- Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli svůj zájem o uplatnění přednostního práva nejpozději šest měsíců před uplynutím doby, na kterou je tato Smlouva uzavřena. Pronajímatel následně zajistí projednání otázky prodloužení Smlouvy s příslušnou Městskou částí.
- V případě, že Městská část Praha-Šeberov neudělí souhlas s prodloužením této Smlouvy, zaniká přednostní právo Nájemce na její prodloužení, a tato Smlouva skončí uplynutím sjednané doby.
- Pokud Městská část Praha-Šeberov vydá souhlas s prodloužením této Smlouvy, bude mezi Pronajímatelem a Nájemcem uzavřen dodatek ke Smlouvě nebo nová nájemní smlouva za podmínek dohodnutých mezi stranami a za podmínek stanovených Městskou částí Praha-Šeberov
- 3.7 V případě, že předmět činnosti Nájemce vykonávaný v Předmětu nájmu přejde na jím založenou a jím ovládanou dceřinou společnost v době trvání této nájemní smlouvy, nájemce požádá Pronajímatele o souhlas s převodem práv a povinností z této smlouvy na takovouto společnost.

IV.

Nájemné, služby spojené s nájmem a platební podmínky

- 4.1 Nájemné za užívání Předmětu nájmu se sjednává pevnou částkou 5.000,- Kč (dále „**Nájemné**“). Nájemné je Nájemce povinen platit v pravidelných měsíčních splátkách, vždy do 25. dne v měsíci, který předchází měsíci, za který se Nájemné platí. Nájemné za období od 1. 2. 2025 do 28. 2. 2025 je Nájemce povinen uhradit nejpozději do 15. 2. 2025.
- 4.2 Pronajímatel je oprávněn Nájemné jednostranně zvýšit, a to podle míry inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem, vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců kalendářního roku, proti průměru 12 měsíců předchozího kalendářního roku. Nájemce je povinen takto zvýšené Nájemné platit

počínaje měsícem následujícím po měsíci, ve kterém mu je Pronajímatelem nová výše Nájemného písemně oznámena.

- 4.3 Úhradu za dodávku veškerých služeb, energií a médií spojených s nájmem, tj. zejména, ale nikoli výlučně vodného a stočného, elektrické energie, plynu, tepla a teplé užitkové vody, odvoz odpadu (dále „**Služby**“), uhradí Nájemce Pronajímateli podle skutečné výše účtované jednotlivými dodavateli služeb.

Nájemce je povinen platit Pronajímateli zálohu na Služby ve výši 15.000,-Kč měsíčně, a to v pravidelných měsíčních splátkách, vždy do 25. dne v měsíci, který předchází měsíci, za který se záloha na Služby platí. Zálohu na Služby za období od 1. 2. 2025 do 28. 2. 2025 je Nájemce povinen uhradit nejpozději do 15. 2. 2025.

Pronajímatel je oprávněn provést kdykoli vyúčtování záloh na Služby a vyúčtovat Nájemci případný nedoplatek. Nájemce je povinen nedoplatek uhradit na základě faktury vystavené Pronajímatelem s tím, že splatnost faktury bude činit 14 dnů. Případný přeplatek vrátí Pronajímatel nájemci do 14 dnů ode dne provedení vyúčtování.

Po skončení nájmu provede Pronajímatel vyúčtování veškerých Služeb, přičemž Nájemce je povinen případný nedoplatek uhradit Pronajímateli do 14 dnů ode dne doručení vyúčtování. Případný přeplatek vrátí Pronajímatel nájemci do 14 dnů ode dne provedení vyúčtování.

- 4.4 Pronajímatel je oprávněn přiměřeně zvýšit výši záloh na Služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, pokud se ukáže, že dosavadní výše záloh nepostačuje k úhradě skutečných nákladů na poskytování Služeb.

O zvýšení výše záloh rozhodne Pronajímatel na základě skutečných nákladů na poskytování Služeb, přičemž výše záloh bude upravena tak, aby odpovídala reálné spotřebě Nájemce a pokryla předpokládané náklady na Služby.

Pronajímatel je povinen Nájemce písemně informovat o zvýšení výše záloh, a to nejméně jeden měsíc předtím, než změna výše záloh nabude účinnosti. Oznámení musí obsahovat důvod a výpočet zvýšení záloh, včetně doložení skutečných nákladů.

Zvýšená výše záloh se stává účinnou od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po oznámení Pronajímatele o zvýšení záloh.

- 4.5 Pronajímatel dále přenechává Nájemci do užívání – podnájmu – kopírovací stroj **Ricoh MPC4503AD, výrobní číslo E175MC20572**, a to na dobu od 1. 2. 2025 do 1. 9. 2026. Měsíční Nájemné činí 1.264,- Kč a Nájemce se ho zavazuje hradit Pronajímateli v pravidelných měsíčních splátkách, na základě faktury vystavené Pronajímatelem, se splatností 14 dnů. Nájemní smlouva ohledně kopírovacího stroje tvoří **Přílohu č. 3** této Smlouvy.

- 4.6 V případě prodloužení Nájemce se zaplacením Nájemného, zálohy na Služby nebo vyúčtování Služeb je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení až do úplného zaplacení.

V.

Povinnosti smluvních stran

- 5.1 Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu nájmu, že ho shledal ve stavu způsobilém k užívání, vyhovujícím sjednanému účelu nájmu a jeho potřebám, a v tomto stavu jej do svého užívání přejímá.

V tomto stavu je Nájemce také povinen Předmět nájmu svým nákladem udržívat.

- 5.2 Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu a drobné opravy na Předmětu nájmu, jak jsou vymezeny v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., jakož i úklid Předmětu nájmu.

Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli písemně potřebu oprav na Předmětu nájmu jdoucí nad rámec běžné údržby a umožnit Pronajímateli jejich provedení.

- 5.3 Nájemce odpovídá za dodržování veškerých hygienických, bezpečnostních a protipožárních předpisů a žádná škoda či odpovědnost nemůže být uplatňována vůči Pronajímateli.
- 5.4 Nájemce odpovídá a nese plnou odpovědnost za bezpečnost a chování všech osob, kterým Nájemce umožní vstup do Předmětu nájmu.
- 5.5 Nájemce se po řádném poučení zavazuje užívat Předmět nájmu a jeho zařízení šetrným způsobem. Nájemce je povinen zabezpečit Předmět nájmu proti poškození. Nájemce odpovídá za škodu, kterou způsobí svým provozem a užíváním Předmětu nájmu. V případě vzniku škody je Nájemce povinen uvést Předmět nájmu na vlastní náklady co nejrychleji do stavu před poškozením.
- 5.6 Pronajímatel neodpovídá za případné škody na majetku a zdraví osob užívajících Předmět nájmu.
- 5.7 Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu, musí dodržovat zákaz kouření v Budově i venkovním areálu Pronajímatele.
- 5.8 Nájemce je povinen zajistit/ dbát, aby nedocházelo k plýtvání elektrickou energií, plynem a vodou.
- 5.9 Nájemce je povinen po předchozím upozornění zpřístupnit Předmět nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 5.10 Jakékoliv úpravy, či změny v Předmětu nájmu může Nájemce učinit pouze na základě předchozí písemné dohody s Pronajímatelem, včetně dohody o vzniklých nákladech těchto úprav a jejich vyúčtování v případě ukončení nájmu, či v předem odsouhlaseném zápočtu vůči nájmu.
- Nájemce je povinen Pronajímateli spolu se žádostí o souhlas s provedením úprav předložit i písemný popis jednotlivých změn a úprav a předpokládanou výši nákladů na tyto úpravy.
- 5.11 Nájemce je oprávněn na své náklady vybavit Předmět nájmu tak, aby vyhovoval potřebám jeho provozu. Nájemce však nesmí zasahovat do podstaty Předmětu nájmu.
- 5.12 Pronajímatel se zavazuje udržívat Předmět nájmu ve stavu, který nebude bránit užívání Předmětu nájmu ke sjednanému účelu a řádně a včas poskytovat dohodnuté služby.
- 5.13 V Předmětu nájmu není povolen volný pohyb a pobyt osob (návštěvníků) bez doprovodu pověřených osob.
- 5.14 Předmět nájmu je Nájemce oprávněn užívat pouze za účelem uvedeným v bodu 2.2. této Smlouvy.
- 5.15 Nájemce se zavazuje na vlastní náklady sjednat a po celou dobu trvání této Smlouvy udržívat platné pojištění odpovědnosti za škody způsobené jeho činností v Předmětu nájmu, a to v rozsahu odpovídajícím charakteru a rizikům jeho podnikatelské činnosti či jím provozované činnosti.

Pojištění odpovědnosti musí pokrývat škody způsobené na majetku, zdraví nebo životě třetím osobám, které se v Předmětu nájmu nachází, jakož i musí pokrývat škody způsobené Pronajímateli.

Nájemce je povinen předložit Pronajímateli kopii pojistné smlouvy nebo jiný doklad o sjednání pojištění odpovědnosti nejpozději do 14 dnů od podpisu této Smlouvy a dále na žádost Pronajímatele kdykoli v průběhu trvání nájemního vztahu.

V případě, že Nájemce nesplní povinnost sjednat pojištění odpovědnosti podle tohoto ujednání, odpovídá Pronajímateli za veškeré škody, které mohly být tímto pojištěním kryty, a zavazuje se tyto škody Pronajímateli v plné výši nahradit.

Nájemce se zavazuje zajistit, aby jeho pojištění odpovědnosti bylo platné a účinné po celou dobu trvání této Smlouvy, a v případě změny rozsahu činnosti nebo jiných okolností aktualizovat pojistné krytí tak, aby odpovídalo novým podmínkám.

- 5.16 Nájemce je oprávněn na fasádu Budovy nainstalovat označení (štíť) v podobě neonového / svítícího zařízení, jehož maximální rozměry nepřekročí 1,7 x 1,2 m. Umístění označení je možné pouze na straně fasády vlevo od vstupních dveří do budovy, a to po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele a po předložení vizuálního návrhu vč. rozměrů označení.

Nájemce je povinen zajistit si na vlastní odpovědnost a náklady veškerá potřebná povolení, souhlasy nebo stanoviska příslušného stavebního úřadu či jiných orgánů veřejné správy, pokud to vyžadují obecně závazné právní předpisy.

Při instalaci označení a jeho provozu je nájemce povinen dodržovat podmínky stanovené vydanými povoleními a obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 283/2021 Sb., stavebním zákonem, a souvisejícími předpisy (např. vyhláškami o veřejném pořádku, bezpečnosti či vzhledu obce).

Nájemce odpovídá za řádnou údržbu označení po celou dobu jeho umístění na Budově a zajišťuje, aby označení nepoškozovalo fasádu Budovy ani nenarušovalo její statiku či vzhled.

Po skončení nájemního vztahu je Nájemce povinen označení na vlastní náklady uvést fasádu Budovy do původního stavu a případně odstranit všechny škody způsobené instalací nebo provozem označení.

- 5.17 Nájemce je povinen na vlastní náklady zajišťovat pravidelnou údržbu přilehlého chodníku k Budově, a to zejména jeho čištění od nečistot, listí, sněhu a náledí. Nájemce je povinen zajistit, aby chodník byl udržován v bezpečném a schůdném stavu, a to v souladu s příslušnými právními předpisy, zejména zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, a místními vyhláškami obce. Jakékoli závady nebo překážky, které není schopen odstranit vlastními prostředky, je povinen neprodleně oznámit Pronajímateli.
- 5.18 Pronajímatel bude po dobu trvání nájmu zajišťovat revize komínů, plynu a plynových zařízení, elektřiny a elektrických zařízení.
- 5.19 Pronajímatel vymaluje interiér Předmětu nájmu před jeho předáním Nájemci bílou barvou.

VI.

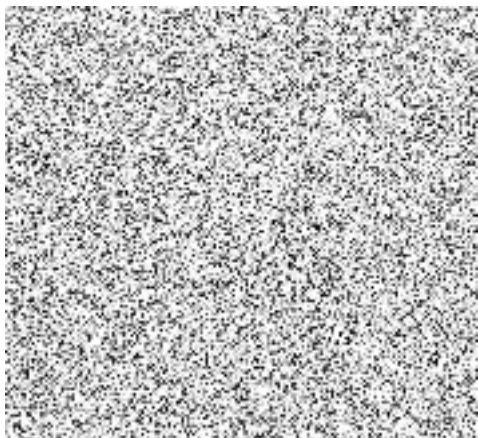
Závěrečná ujednání

- 6.1 Tato smlouva byla schválena Radou Městské části Praha – Šeberov dne 27. 1. 2025

usnesením číslo 3/55/2025/RMČ.

- 6.2 Smluvní vztahy touto Smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku v platném znění.
- 6.3 Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
- 6.4 Veškeré změny a doplňky této Smlouvy musí být učiněny jen písemnou formou a se souhlasem druhé strany.
- 6.5 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
- 6.6 Smlouva je vyhotovena ve 2 výtiscích, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden výtisk.

V Praze, dne 30.1.2025



V Praze, dne 30.1.2025

