

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená podle § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Níže uvedeného dne, měsíce a roku a na uvedeném místě smluvní strany:

1. PRONAJÍMATEL:

Hlavní město Praha – Městská část Praha – Zličín

Se sídlem: Tylovická 207,

155 21 Praha Zličín

Zastoupená **JUDr. Martou Koropecovou**, starostkou MČ Praha Zličín

IČO: **00241881**

Č. účtu : 9021 – 2000696369/0800

a

2. NÁJEMCE:

Základní umělecká škola Popelka

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl Pr, vložka 718

Sídlo: Na Popelce 18, 150 00 Praha 5 - Košíře

IČO: 613 85 093

Č. účtu: 9136051/0100

Zastoupená: **Vojtěchem Fröhlichem**, ředitelem ZUŠ Popelka

E-mail: frohlich@zuspopelka.cz

uzavírají

smlouvu o nájmu

v tomto znění:

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu Dům s pečovatelskou službou, Křivaticova 416, Praha – Zličín, na parc.č. 449/4, kat.území Zličín, zapsáno na LV 675, vedeném u Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu

2. Předmětem smlouvy jsou níže uvedené **nebytové prostory** v přízemí Domu s pečovatelskou službou, Křivaticova 416, Praha – Zličín a to:

kaple – místnost č. 110

o výměře 65,09 m²

se zázemím - místnost č. 110a

o výměře 4,83 m²

- místnost č. 132

o výměře 6,86 m²

- místnost č. 133

o výměře 2,88 m²

- místnost č. 136

o výměře 2,08 m²

Celková výměra pronajatých prostor činí 81,74 m²(příloha: plán kaple a prostor k užívání)

3. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci přenechá k užívání předmět nájmu na dobu stanovenou v bodě II/1 a k účelu uvedeném v bodě III/1 této smlouvy.

4. Nájemce se zavazuje, že za nájem předmětu nájmu dle bodu I/2 bude platit pronajímateli nájemné, uvedené v bodu IV.

5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, obě smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu nevykazuje zjevné nedostatky bránící řádnému užívání za účelem nájmu podle

bodu III této smlouvy.

6. Nájemce není oprávněn výše uvedený nebytový prostor přenechat do užívání třetí osobě, ani jej dále pronajímat bez písemného souhlasu Pronajímatele.

II. Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu určitou, a to od 1. 9. 2025 do 30. 6. 2030. Prostor lze využít ve školním roce září- červen v pracovní dny v době od 10 do 19 hodin.
2. Pronajímatel se může před ukončením doby nájmu dohodnout s nájemcem na nové smlouvě o nájmu, případně na prodloužení doby stávající (formou dodatku ke smlouvě).
3. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu ke dni zahájení doby nájmu.

III. Účel a způsob užití předmětu nájmu

1. Nájemce prohlašuje, že bude předmět nájmu užívat pouze jako prostor pro účely výuky výtvarného oboru ZUŠ.
2. Nájemce bude dbát, aby v domě nedocházelo k rušení ostatních nájemců.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu řádným způsobem a v souladu se sjednaným účelem užívání.
4. Při odchodu z nebytových prostor je nájemce povinen pokaždé: zavřít okna, zhasnout osvětlení, zkontrolovat uzavření vody, prostor uvést do původního stavu a uzamknout.
5. Nájemce odpovídá za všechny škody jím způsobené v průběhu užívání nebytových prostor. Věcné škody budou hrazeny především uvedením do původního stavu, a to bezodkladně.
6. Nájemce odpovídá za škody na věcech jím vnesených do nebytových prostor a do prostor, které je na základě této smlouvy oprávněn užívat.
7. Pronajímatel nenese odpovědnost za ztráty a poškození věcí, které vnesl nájemce do nebytových prostor a do prostor, které je na základě této smlouvy oprávněn užívat.
8. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu pronájmu bude mít sjednáno pojištění majetku a odpovědnosti za škodu, popřípadě další připojištění dle svého uvážení u některé pojišťovací společnosti.
9. Nájemce je povinen plnit povinnosti uložené pronajímateli na základě předpisů na úseku hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení.
10. Nájemce je povinen si zajistit v pronajatých nebytových prostorách požární ochranu podle zákona ČNR č. 91/95 Sb. jeho prováděcí vyhlášky a souvisejících předpisů o požární ochraně. V pronajatých prostorách nesmí nájemce provozovat požárně nebezpečné činnosti.
11. Ve vnějších i vnitřních prostorách pronajatých nebytových prostor je zakázáno kouření, prodej a podávání alkoholických nápojů.
12. Při skončení nájmu nájemce vrátí nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení včetně klíčů v počtu, ve kterém mu budou případně zapůjčeny.
13. Nájemce nebude provádět žádné stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele.
14. Nájemce není oprávněn skladovat, nebo odkládat nepotřebné věci ve společných prostorách.

IV. Nájemné

1. Výše nájemného se stanovuje dohodou na 5.000 Kč (*pět tisíc korun*) za kalendářní měsíc a 5.050,- Kč (*pět tisíc padesát korun*) měsíčně zálohy za služby s nájmem spojené (dle evidenčního listu).
2. Nájemné je splatné dle platebních rozpisů, s povinností úhrady bezhotovostně na účet pronajímatele č. **9021-2000696369/0800** VS: doplní MČ
3. Smluvní strany sjednávají, že nájemné stanovené touto smlouvou se bude každý rok (počínaje rokem 2027), s účinností od 1. ledna daného roku, valorizovat jednostranným úkonem

pronajímatele koeficientem průměrné roční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, uvedené Českým statistickým úřadem za rok předcházející; zvýšení nájemného za daný rok doplatí nájemce společně s úhradou nájemného nejbližší následující po oznámení valorizace pronajímatelem nájemci. Základem pro výpočet nájemného v dalších letech bude již částka zvýšená o inflační nárůst z předcházejícího roku.

V. Plnění spojená s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel zajistí nájemci v rámci nájmu prostřednictvím dodavatelů tato plnění spojená s užíváním předmětu nájmu a související služby:
 - a) dodávku elektrické energie ve společných prostorách
 - b) dodávku teplé a studené vody,
 - c) otop prostor v předmětu nájmu,
 - d) služby spojené s běžnými funkcemi budovy a sítí (revize apod.).
 - e) úklid užívaných prostor a přístupové cesty včetně úklidu zimního.Vyúčtování služeb bude provedeno 1x ročně za uplynulé období po obdržení všech dodavatelských faktur.
Nájemce se zavazuje v případě nedoplatku vzniklého z rozdílu zaplacených záloh uhradit pronajímateli do 1.měsíce po obdržení vyúčtování.
2. Zaměstnanci pronajímatele mají právo vstupovat do pronajatých prostor v případě, že nenaruší činnost nájemce související s dohodnutým účelem nájmu.

VI. Skončení nájmu

1. Nájem může být ukončen:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - b) dohodou obou smluvních stran, která bude mít písemnou formu,
 - c) výpovědí ze strany pronajímatele s výpovědní lhůtou 2 měsíce, kdy tato lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci podání.
 - d) výpovědí ze strany nájemce s výpovědní lhůtou 2 měsíce, kdy tato lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci podání.
 - e) výpovědí ze strany pronajímatele pro nájemcovu hrubé porušení ustanovení této smlouvy, kde za hrubé porušení se považuje užívání předmětu nájmu k jinému účelu, než byl sjednán dle této smlouvy, dále pak neplacení nájemného a záloh na služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy. Tyto skutečnosti musí být ve výpovědi řádně zdůvodněny a podloženy důkazy. V tomto případě je výpovědní lhůta 7 dnů a počíná běžet ode dne doručení nájemci na adresu uvedenou výše. V případě, že nájemce zmaří doručení výpovědi, považuje se výpověď za doručenou třetí den po jejím uložení na poště. Nájemce může proti takovéto výpovědi podat protest či žádost o přezkoumání pronajímatelem či jeho nadřízeným orgánem, tato skutečnost však nemá vliv na výpovědní lhůtu ani na ukončení smlouvy.
 - f) Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu předat ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení pronajímateli. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli všechny škody, jejichž povaha nebude odpovídat obvyklému opotřebení, zejména pak všechny škody, které na předmětu nájmu, jeho vybavení a zařízení, případně škody na společných prostorách domu, ve kterém se nachází předmět nájmu, způsobil on sám nebo osoby, kterým nájemce umožnil do předmětu nájmu vstup. O možném odstranění úprav, které nájemce provedl na předmětu nájmu za účelem užívání předmětu nájmu k účelu, který byl v této smlouvě sjednán, se pronajímatel dohodne s nájemcem včetně formy, termínů, případně finanční kompenzace. O předání a převzetí předmětu nájmu, případně jeho zařízení, se sepiše protokol, který podepíší obě smluvní strany.
 - g) V případě, že se pronajímatel s nájemcem dohodne na nové smlouvě o nájmu, případně na

prodloužení platnosti stávající smlouvy před datem uplynutí doby sjednané v bodě II/1, pokračuje doba nájmu podle nové smlouvy (dodatku) a bod VI/f se neuplatní.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí českým právním řádem, zejména občanským zákoníkem.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami.
3. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě jsou platné pouze po dohodě obou stran písemnou formou a po jejich podpisu.
4. Všechna práva a povinnosti přecházejí na případné právní nástupce obou stran.
5. Záměr pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Městské části Praha – Zličín od 11.6.2025 do 26.6.2025. Tuto nájemní smlouvu schválila Rada Městské části Praha – Zličín svým usnesením č. 72.11. dne 28.7.2025. Pronajímatel tyto skutečnosti svým podpisem potvrzuje.
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve 3 vyhotoveních, přičemž každé má platnost originálu. Pronajímatel si ponechává dvě vyhotovené smlouvy, nájemce jednu.
7. Pokud by kterékoli ustanovení této smlouvy bylo shledáno neplatným či nevykonatelným, ostatní ustanovení této smlouvy tím zůstávají nedotčena.
8. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel smlouvu po jejím uzavření bez zbytečného odkladu odešle k uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Pro případ, kdy je v uzavřené smlouvě uvedeno rodné číslo, e-mailová adresa, telefonní číslo, číslo účtu fyzické osoby, bydliště/sídlo fyzické osoby, se smluvní strany dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez těchto údajů. Dále se smluvní strany dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez podpisů.
9. Případné změny kontaktních údajů jsou smluvní strany povinny si oznámit do sedmi dnů od provedení změny.
10. Smluvní strany prohlašují, že s obsahem této smlouvy bezvýhradně souhlasí, že smlouva nebyla uzavřena v tísní ani za jinak nevýhodných podmínek a na důkaz toho ji podepisují.
11. Obě strany prohlašují, že budou zacházet s osobními údaji strany druhé dle požadavků GDPR – Nařízení Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679 ze dne 27. 4. 2016 a dle zákona č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů, v platném znění.

Tato smlouva byla schválena Radou

Příloha: situační plán s označením pronajímaných prostor

V Praze dne 31.08.2025

PRONAJÍMATEL:

NÁJEMCE:

.....

.....

JUDr. Marta Koropecová,
starostka městské části Praha - Zličín

Ing. Vojtěch Fröhlich, ředitel ZUŠ