

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

Základní škola TGM

Ortenovo nám. 34, Praha 7

IČ: 62931016

zastoupená: ředitelkou Mgr. Michaelou Kovalovou



na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

Kühnův dětský sbor o.p.s.

Ortenovo náměstí 34, Praha 7

IČ: 25766589

zastoupený: výkonnou ředitelkou ing. Vladimírou Brychovou

na straně druhé (dále jen „nájemce“)

v souladu se zák. č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“)
následující

**SMLOUVU
O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

I.

Pronajímateli byla na základě zákona č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z vlastnictví ČR do vlastnictví obcí, na základě Statutu hl.m. Prahy a dále Zřizovací listinou ze dne 11.12. 1995 ve znění dodatku č. 3 svěřena Městskou částí Praha 7 do hospodaření nemovitost č.p. 1275 v Praze 7, Ortenovo náměstí 34, včetně stavební parcely a přilehlých pozemků.

Na základě uvedeného zákona, Statutu hl.m. Prahy a Zřizovací listiny je pronajímatel oprávněn s nemovitostí nakládat, t.j. rovněž ji nebo její část s písemným souhlasem zřizovatele (příloha č. 1) pronajímat na dobu delší než jeden rok.

II.

Předmět a účel nájmu

- 1) Pronajímatel pronajímá nájemci ve výše uvedené nemovitosti nebytové prostory: 3 místnosti o celkové rozloze 66m2 za galerií auly výše uvedené nemovitosti. Tyto místnosti se pronajímají jako kanceláře.

2) Nájemce není oprávněn nebytový prostor dále pronajímat.

III.

Nájemné

1) Nájemné a paušál za služby se sjednává dohodou a činí (včetně DPH):

za 1 m²/rok 400,- Kč,

slovy: čtyřistakorunčeských

za celkovou plochu 66 m² /rok 26.400,-Kč

slovy: dvacetšesttisícčtyřistakorunčeských

za celkovou plochu 66m² /měsíc 2.200,-Kč

slovy: dvatisícedvěstěkorunčeských

paušál za teplo: 1.000,-Kč / měsíc

slovy: tisíckorunčeských

paušál vodné stočné: 100,-Kč / měsíc

slovy: stokorunčeských

paušál elektřina: 200,-Kč / měsíc

slovy: dvěstěkorunčeských

celkem měsíčně: 3.500,-Kč

slovy: třitisícepětsetkorunčeských

Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné a paušál za služby v souladu s mírou inflace publikované Českým statistickým úřadem, s tím, že za základ bude považována výše nájemného a paušálu za služby ke dni podpisu této smlouvy, nebo ke dni posledního zvýšení nájemného a paušálu za služby. Zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn provést vždy od prvního dne II. čtvrtletí běžného kalendářního roku. Zvýšení nájemného a paušálu za služby a způsob jeho výpočtu bude nájemci sdělen písemně.

2) Nájemné a paušál na úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem (teplo, vodné stočné, el. energie) jsou splatné čtvrtletně bezhotovostním převodem pozadu na základě faktury vystavené pronajímatelem do čtrnácti dnů od jejího doručení nájemci na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemce se zavazuje platit nájemné a paušál na úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem ode dne účinnosti smlouvy.

3) Pokud je nájemce v prodlení s úhradou nájemného a paušálu na služby poskytované

s užíváním předmětu nájmu či vyúčtování služeb po dobu delší než jeden měsíc, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,02 % z dlužné částky za každý den prodlení. Tato pokuta je splatná do tří dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k jejímu zaplacení.

IV.

Doba nájmu

Nájemní poměr se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u**.

V.

Všeobecná ujednání

1) Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady běžnou údržbu (maximálně však do 500,-Kč měsíčně) a úklid.

2) Nájemce je povinen provádět na své náklady všechny opravy nebytového prostoru, jejichž potřeba vznikne jeho zaviněním. Nájemce je rovněž povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto nezbytných oprav.

3) Pokud opravy či úpravy v pronajatých prostorách z důvodů vzniklých na straně pronajímatele prokazatelně omezí či znemožní činnost nájemce v těchto prostorách, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného.

4) Nájemce bere na vědomí, že v souladu s ustanovením § 667 OZ pro stavební úpravy, opravy či jiné investice vložené do nebytového prostoru (dále jen „investice“), je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. Písemnou žádost o povolení uvažované investice s projektovou dokumentací a předběžným rozpočtem nájemce předkládá pronajímateli, který o ní rozhodne po poradě s příslušným odborem Městské části Praha 7.

V případě, že se v průběhu realizace schválené investice změní podmínky, za kterých byl souhlas udělen (např. zvýší se náklady, změní se projekt), je nájemce povinen požádat o schválení této změny.

V souvislosti s těmito investicemi bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda, zejména o poměru finančního zatížení obou smluvních stran.

Úhradu nákladů spojených s investicí může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel ve výše uvedené dohodě písemně zavázal. Nedohodne-li se s pronajímatelem jinak, je nájemce oprávněn požadovat úhradu nákladů na investici až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Dal-li pronajímatel souhlas s investicí, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. Výše této protihodnoty bude stanovena znaleckým posudkem, zpracovaným dle v té době platných právních předpisů soudním znalcem, kterého zvolí pronajímatel. Vyhotovení znaleckého posudku hradí nájemce a pronajímatel rovným dílem.

Provede-li nájemce změny na věci bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu. Hrozí-li v důsledku prováděných změn na věci pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

5) Nájemce je povinen v pronajatých prostorách dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany a bezpečnosti apod.).

6) Nájemce je povinen na požádání zpřístupnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě předmětný nebytový prostor za účelem jeho kontroly, revize, nebo opravy. Toto oprávnění pronajímatele nesmí vést k šikanóznímu jednání a musí být využíváno v souladu s dobrými mravy.

7) Pronajímatel bude mít k dispozici náhradní klíče od vstupních dveří a všech místností předmětného nebytového prostoru, které budou uloženy v zapečetěné obálce s razítkem v kanceláři ředitele školy. Tyto klíče pronajímatel použije pouze v případě havárie nebo jiné neodkladné potřeby, která si vyžádá zpřístupnění nebytového prostoru. O jejich případném použití bude sepsán záznam, v kterém se uvede důvod jejich použití, komu bylo tímto umožněno vniknout do předmětného nebytového prostoru a čas, v kterém byl takto předmět nájmu zpřístupněn.

VI.

Zánik nájmu

1) Nájemní poměr zaniká:

- písemnou dohodou
- písemnou výpovědí

2) Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna vypovědět tuto smlouvu písemně i bez udání

důvodů dle ustanovení § 10 zákona č. 116/1990 Sb.

3) Výpovědní lhůta činí jeden rok a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

4) Do patnácti dnů po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu způsobilém k dalšímu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení na základě písemného předávacího protokolu.

5) Za každý den prodlení s vyklizením podle předchozího bodu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,-Kč (slovy: pětsetkorunčeských) bezhotovostním převodem na výše uvedený účet pronajímatele.

Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody.

6) Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu pouze s předchozím písemným souhlasem Městské části Praha 7, který musí tvořit přílohu výpovědi. Toto ustanovení neplatí, jestliže je výpověď dávana pronajímatelem z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění.

7) Pokud důvodem podání výpovědi podle této smlouvy je porušení povinnosti podle této smlouvy za strany jakékoliv ze smluvních stran, je smluvní strana, která je dotčena takovýmto porušením smlouvy povinna vyzvat druhou stranu k odstranění závadného stavu ve lhůtě 14 dnů. Pokud ani ve stanovené lhůtě nedojde k nápravě, je dotčená strana oprávněna vypovědět smlouvu.

VII.

Závěrečná ustanovení

1) Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran zákonem č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

2) Tato smlouva může být měněna pouze písemným dodatkem, odsouhlaseným oběma smluvními stranami.

3) Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s tím, že každá ze smluvních stran obdrží po dvou.

4) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž nabyla platnosti.

5) Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory, tento

stav mu vyhovuje, v tomto stavu předmět nájmu přijímá a je mu tímto znám technický stav těchto prostor.

6) Pronajímatel prohlašuje, že předmětné prostory jsou pojištěné v rámci pojistky celé nemovitosti. Nájemce se zavazuje pojistit si své věci umístěné v pronajatých prostorách.

7) Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 11.12.2009

Pronajímatel:



ZÁKLADNÍ ŠKOLA
T. G. MASARYK
170 00 Praha 7
Ortenovo náměstí 34
170 00 Praha 7

otisk razítka ZŠ TGM

Nájemce:



Kühnův dětský sbor o.p.s.
Ortenovo náměstí 34
170 00 Praha 7 - Holešovice
tel./fax: 2 – 66 71 02 63

otisk razítka KDS

Přílohy:

Příloha č.1: Písemný souhlas zřizovatele