

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo smlouvy : SML-2017-10268

č.j. 43523/2017

uzavřená níže uvedeného dne měsíce a roku dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi smluvními stranami:

Městská část Praha 15

se sídlem: Úřad městské části Praha 15, Boloňská 478/1, 109 00 Praha 10

zastoupená Milanem Wenzlem, starostou

IČ: 00231355, DIČ: CZ00231355

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen "Pronajímatel")

a

Sportovní základní škola a mateřská škola Človíček s.r.o.

se sídlem Chocerady č.p. 334, PSČ 257 24

IČ: 24723649

zastoupená Radimem Skalickým, jednatelem společnosti

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen "Nájemce")

t a k t o:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má svěřenu správu nemovitosti ve vlastnictví hl. m. Prahy, a to bytového komplexu Veronské náměstí č. p. 586 - 598, včetně zastavěných s funkčně příslušných pozemků, v k. ú. Horní Měcholupy č. parc. 491//50 – 491/62, 491/1, 491/40, 523/703, 523/705.
2. Předmět nájmu dle této Smlouvy tvoří nebytové prostory v bytovém komplexu Veronské nám. č. p. 595, označené č. 1, situované v 1.NP a 2. NP o celkové výměře 1.500 m². Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání v souladu s podmínkami této smlouvy a nájemce si je do užívání přejímá. Situační plán s vyznačením nebytových prostor, jež jsou předmětem této smlouvy, tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.

II.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem:
 - a) zajištění realizace změny využití předmětu nájmu pro účely provozu školského, vzdělávacího a stravovacího zařízení pro děti, mládež a dospělé;

- b) užívání předmětu nájmu po sjednanou dobu od jeho kolaudace k účelu „Školské, vzdělávací a stravovací zařízení pro děti, mládež a dospělé“ se zázemím a k činnostem souvisejícím, zejména k provozu školní jídelny, družiny, školních zájmových kroužků.

III. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to 20 let ode dne jejího uzavření.
2. Pronajímatel a nájemce současně touto smlouvou sjednávají právo přednostního pronájmu na období dalších 5 let, pokud nájemce bude za trvání této Smlouvy plnit veškeré závazky pro něho z této Smlouvy vyplývající a požádá-li ve lhůtě 3 měsíce před skončením sjednané doby nájmu o její prodloužení. Výše nájemného na další období bude sjednána ve výši v té době v místě a čase obvyklé.

IV. Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté nájemné, které činí: 800,-Kč/m²/rok.

Celkové roční nájemné s použitím uvedené sazby činí 1.200.000,-Kč (slovy: jeden milion dvě stě tisíc korun českých).

2. Nájemce se zavazuje platit sjednané nájemné v pravidelných měsíčních splátkách o stejné výši takto:
 - a) část měsíčního nájemného ve výši 50.000,- Kč bude hrazena bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. ú. [REDAKCE] vedený u [REDAKCE] a to vždy nejpozději k 15.dni příslušného kalendářního měsíce, za něhož je nájemné hrazeno;
 - b) zbývající část měsíčního nájemného ve výši 50.000,- Kč je na základě dohody smluvních stran započtena proti technickému zhodnocení předmětu nájmu a to až do výše tohoto zhodnocení stanovené znaleckým posudkem v souladu s čl. IX., odst. 5 této smlouvy. K započtení těchto částek dojde vždy k 15.dni příslušného kalendářního měsíce, za něhož je nájemné hrazeno. Poté, co takto dojde k započtení celého technického zhodnocení předmětu nájmu, bude i tato část nájemného hrazena bezhotovostním převodem na shora uvedený účet pronajímatele.
3. Bude-li nájemce užívat pouze část předmětu nájmu, bude celkové nájemné přiměřeně sníženo tak, aby odpovídalo sjednané částce 800,-Kč/rok/m² nájemcem skutečně užívané plochy předmětu nájmu. Přiměřeně pak budou upraveny i měsíční splátky nájemného.
4. Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného v závislosti na výši meziroční míry inflace měřené úhrnným indexem spotřebitelských cen a to až do výše 100% tohoto indexu za předchozí kalendářní rok publikovaného Českým statistickým úřadem. Toto právo může pronajímatel realizovat poprvé v roce 2019 a to s účinností od 1. 1. 2019 dle indexu růstu spotřebitelských cen za rok 2018 a poté vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Přesná částka valorizace nájemného dle tohoto odstavce bude pronajímatelem určena po zveřejnění nárůstu indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok a bude nájemcem zaplácena zpětně za období od 1. ledna příslušného kalendářního roku společně s platbou nájemného za nejbližší kalendářní měsíc.
5. V případě, že by nájemce užíval předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, zejména kdyby bez předchozího souhlasu pronajímatele více než 50% podlahové plochy předmětu nájmu, užíval nebo umožnil jeho užívání třetí osobě za jiným účelem než je provoz školského, vzdělávacího a

stravovacího zařízení pro děti, mládež a dospělé se zázemím, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, a to až na dvojnásobek sjednaného nájemného dle bodu 1 tohoto článku.

V.

Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu a uvedené ve výpočtovém listu zálohovou částkou. Zálohová částka bude uvedena ve výpočtovém listu vystaveném správcem do 15 dnů ode dne platnosti nájemní smlouvy. Výpočtový list se stane nedílnou součástí nájemní smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listu jsou závazným podkladem pro úhradu služeb prostřednictvím správce, společnosti PMC FACILITY a.s., se sídlem Praha 1, Revoluční 767/25, PSČ 11000, IČ: 48036242 (dále jen „PMC Facility a.s.“). Poplatky za služby podle výpočtového listu jsou splatné vždy společně s termínem platby nájemného. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede správce v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Nájemce bere na vědomí, že částky uvedené ve výpočtovém listu mohou být změněny na základě změny výše poplatků oznámených dodavateli jednotlivých médií.
3. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy uvedené ve výpočtovém listu.
4. Úhrady za služby, které nejsou uvedené ve výpočtovém listu, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.

VI.

Závazková část

1. Nájemce je povinen:

- a) provést zcela na vlastní náklady veškeré stavební úpravy předmětu nájmu potřebné ke splnění účelu nájmu;
- b) provádět běžnou údržbu předmětu nájmu svým nákladem, přičemž běžnou údržbou se pro účely této smlouvy rozumí provádění činností směřujících k zamezení předčasného fyzického opotřebení předmětu nájmu jako je malování zdí, drobné opravy truhlářských prvků, výměna a opravy sanitárního zařízení, drobné opravy elektro (výměna zásuvek, vypínačů, žárovek), opravy a výměna podlahových krytin;
- c) odstranit závady a poškození předmětu nájmu, které způsobil on, jeho zaměstnanci, nebo ostatní osoby prodlávající v nich, popřípadě nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu;
- d) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovi na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu vyhrazených zařízení, včetně pravidelných revizí (v případě potřeby i s proškolením zodpovědného pracovníka nájemce, který zajistí provoz zařízení, apod.);
- e) umožnit pronajímateli a správci PMC facility, a.s. vstup do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání, a to na základě oznámení nájemci aspoň ve lhůtě 3 dnů přede dnem uskutečnění kontroly
- f) ke dni skončení nájmu protokolárně předat pronajímateli předmět nájmu vyklizen a ve stavu způsobitelném ke smlouvenému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nesplnění této povinnosti je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 1.000,-Kč za každý započatý den prodlení
- g) na předmětu nájmu plnit povinnosti původce odpadů, dle ustanovení § 16 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Nejpozději do 24 hodin po nabytí účinnosti této smlouvy smluvně zajistit nakládání s odpady (sběrná nádoba na směsný komunální odpad, separační sběrné nádoby na jednotlivé komodity, které při provozu

živnostenské činnosti vznikají, pokud není původce odpadů na základě písemné smlouvy zapojen do systému organizovaném HMP aj.), udržovat čistotu kolem místa nájmu cca 2 m všemi směry;

- h) užívat předmět nájmu jen k účelu stanovenému touto smlouvou;
- i) postupovat při udržování a péči o předmět nájmu v úzké součinnosti se správcem;
- j) v případě předčasného ukončení této Smlouvy v době kdy nebude ještě zcela započteno nájemné dle článku IV, odst. 2 písm. b) této Smlouvy proti výši technického zhodnocení, převést takto dosud nezapočtenou hodnotu do vlastnictví pronajímatele za cenu 100,-Kč. Tato povinnost nevzniká v případě, že dojde k předčasnému ukončení Smlouvy z důvodu jejího porušení ze strany pronajímatele.

2. Nájemce je oprávněn:

- a) přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání jinému jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, v případě že bude nájemce žádat o souhlas k podnájmu, předloží pronajímateli v jednom výtisku podnájemní smlouvu k evidenci, úhrada za podnájem přitom nebude převyšovat nájemné.
- b) provádět stavební úpravy a opravy přesahující rámec běžné údržby pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,
- c) Pronajímatel souhlasí s tím, aby hodnotu investičního majetku vytvořeného Nájemcem dle této smlouvy, jakožto technické zhodnocení Předmětu nájmu, ve své účetní evidenci Nájemce vedl a odepisoval po celou dobu trvání nájmu v souladu s příslušnými účetními, daňovými a dalšími právními předpisy, přičemž se Pronajímatel zavazuje, že o investiční prostředky vložené do technického zhodnocení nezvýší vstupní cenu pronajatého majetku.

VII.

Výpověď smlouvy

1. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní lhůtě a to pouze v případě, bude-li nájemce užívat předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu nebo se nájemce dostane do prodlení s placením nájemného po dobu delší než tři měsíce.
2. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu jednostranně vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě bez udání důvodu, pouze do doby zahájení stavebních prací – „úprav“ na předmětu nájmu, nejpozději do jednoho roku ode dne podpisu této smlouvy a po dni právní moci kolaudačního rozhodnutí týkajícího jím provedených stavebních prací – „úprav“ na předmětu nájmu. Nájemce oprávněn vypovědět tuto Smlouvu, kdykoliv během doby provádění stavebních prací – „úprav“ na předmětu nájmu pouze v případě ztratí-li oprávnění k provozování školského zařízení dle této Smlouvy.
3. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně. V případě výpovědi pronajímatele dle bodu 1. tohoto článku však výpovědní lhůta uplyne až ke dni 30. 6. každého kalendářního roku. Pokud by výpověď pronajímatele byla dána nájemci později, než tři měsíce před 30. 6. každého kalendářního roku, uplyne výpovědní lhůta koncem třetího měsíce následujícího měsíci, ve kterém byla dána výpověď nájemci.
4. Smluvní strany se zavazují, že před jednostranným ukončením této smlouvy výpovědí vyzvou druhou smluvní stranu k jednání, na kterém budou usilovat o vyřešení sporu dohodou. Smluvní strany se dále zavazují, že o sporu mezi nimi, o termínu jednání a výsledku jednání budou informovat financující banku nájemce. Dále se smluvní strany zavazují, že přizvou zástupce financující banky na jednání, pokud o to projeví zájem.

VIII. Smluvní pokuty

1. Za nedodržení podmínek této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli tyto smluvní pokuty:
 - a) za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu podle této smlouvy jednorázově smluvní pokutu ve výši 150.000,- Kč (sto padesát tisíc korun českých),
 - b) při nezaplacení nájemného ve lhůtě delší 30 dnů po termínu splatnosti zaplatí nájemce pronajímateli jednorázově smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy deset tisíc korun českých),
 - c) za porušení povinnosti určit místo doručování korespondence je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč (slovy jedno sto korun českých) za každý den prodlení se splněním této povinnosti,
 - d) bude-li i přes předchozí písemné upozornění pronajímatele porušovat jakoukoliv další jemu touto smlouvou stanovenou povinnost smluvní pokutu ve výši 100,-Kč (slovy jedno sto korun českých) za každý den, v němž bude toto porušení trvat.

2. Za nedodržení podmínek této smlouvy je pronajímatel povinen zaplatit nájemci tyto smluvní pokuty:
 - a) v případě porušení povinnosti pronajímatele umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu je pronajímatel povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení se splněním této povinnosti,
 - b) v případě neposkytnutí součinnosti nezbytné pro realizaci účelu nájmu dle této Smlouvy ani na písemnou výzvu nájemce je pronajímatel povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč (slovy jedno tisíc korun českých) za každý den prodlení se splněním této povinnosti,
 - c) v případě porušení práva nájemce na přednostní nájem po uplynutí sjednané nájemní doby je pronajímatel povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 150.000,- Kč (slovy sto padesát tisíc korun českých) za každý den prodlení se splněním této povinnosti.

3. Povinnost k úhradě smluvní pokuty sjednané v této smlouvě se nijak nedotýkají nároků smluvních stran na případnou náhradu škody vůči druhé smluvní straně.

IX. Zvláštní ujednání Stavební úpravy Předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje touto smlouvou uvést zcela na vlastní náklady Předmět nájmu do stavu způsobilého ke smluvenému užívání, a to provedením stavebních úprav Předmětu nájmu dle řádné projektové dokumentace odsouhlasené Pronajímatelem. Pronajímatel podpisem této smlouvy souhlasí s provedením navrhovaných úprav, které budou prováděny na základě závazné projektové dokumentace a v souladu s platnými právními předpisy, zejm. zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, (dále jen „**úpravy**“). Nájemce se současně zavazuje, před zahájením „úprav“ zajistit zpracování znaleckého posudku o stávající hodnotě předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli (příp. Správci) kdykoliv nahlédnout do stavebního deníku či jiných dokumentů souvisejících s prováděním „úprav“.
3. Nájemce je povinen:

- a) podat příslušnému stavebnímu úřadu žádost o vydání stavebního povolení nejpozději do třiceti dnů od podpisu této smlouvy;
- b) bez zbytečného odkladu po nabytí právní moci stavebního povolení vybrat dodavatele stavebních „úprav“ a zahájit realizaci stavebních „úprav“;
- c) nejpozději do 31.8.2018 zajistit řádnou kolaudaci „úprav“ ze strany příslušného stavebního úřadu;
- d) od 1.9.2018 zahájit (byť i jen částečný) provoz školského, vzdělávacího a stravovacího zařízení pro děti, mládež a dospělé.

Pronajímatel však výslovně souhlasí s tím, aby v případě, kdy Nájemce nebude schopen dokončit „úpravy“ či zprovoznit předmět nájmu k účelu dle této Smlouvy dle tohoto ustanovení smlouvy, a to z důvodů, které neleží na straně Nájemce, budou termíny zde sjednané přiměřeně prodlouženy o dobu vzniklého prodlení. Nájemce je povinen neprodleně informovat Pronajímatele o důvodu vzniku prodlení.

4. Nájemce je povinen provést „úpravy“ výlučně na své náklady a nebezpečí. V případě, že Nájemcem nebude zahájen provoz (byť i jen částečný) školského, vzdělávacího a stravovacího zařízení pro děti, mládež a dospělé nejpozději od 1.9.2018 či od termínu přiměřeně prodlouženého v souladu s článkem IX., odst. 3 této smlouvy, a to z důvodů výlučně na straně Nájemce, je Pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit. Nájemce se zavazuje po vydání kolaudačního souhlasu „úprav“ nechat zpracovat znalecký posudek o ceně technického zhodnocení předmětu nájmu, tedy ceně, o kterou se zvýšila, v důsledku „úprav“, hodnota předmětu nájmu.
5. Nájemce je povinen z hlediska účetní evidence vést „úpravy“ odděleně od ostatních činností Nájemce; vést takovou účetní evidenci jasně a průhledně. Nájemce se zavazuje, že na písemného vyžádání Pronajímatele předloží do 30 dnů ode dne doručení takového vyžádání ke kontrole podrobný rozpis vynaložených nákladů (investic) do Předmětu nájmu, zejm. příslušné daňové doklady - faktury apod.
6. Nájemce se zavazuje zabezpečit provedení „úprav“ za použití materiálů s minimálně obvyklou životností a tomu odpovídající kvalitě provedení, v souladu s příslušnými normami a platnými právními předpisy, zejm. stavebními.
7. Nájemce je povinen v součinnosti s Pronajímatelem obstarat po provedení „úprav“ veškerá předepsaná úřední povolení (zejm. kolaudační souhlas) a nese i veškeré náklady s tím spojené. Nájemce je povinen seznámit Pronajímatele s obsahem všech úředních povolení neprodleně poté, co je obdrží. Nájemce plně odpovídá za provedení „úprav“. V případě potřeby Pronajímatel poskytne Nájemci i písemnou plnou moc k vyřízení těchto záležitostí.
8. Pronajímatel je povinen poskytovat Nájemci veškerou součinnost nezbytnou k provedení „úprav“ a zprovoznění předmětu nájmu a je rovněž povinen zdržet se jednání, která by v rozporu se smlouvou Nájemce omezovala či zdržovala, a plnit své povinnosti dle této smlouvy tak, aby Nájemce mohl provést „úpravy“ řádně a včas.

X.

Ustanovení o doručování

1. Veškeré písemnosti se doručují na adresu nájemce a pronajímatele uvedenou v této smlouvě. Pokud dojde ke změně adresy některého z účastníků je povinen účastník toto neprodleně oznámit druhému účastníkovi.
2. Nebyl-li účastník smlouvy zastižen na uvedené adrese, písemnost se prostřednictvím poštovního doručovatele uloží na poště. Nevyzvedne-li si účastník zásilku do deseti kalendářních dní od

uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se účastník o doručení nedozvěděl.


XI. Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran, a to formou písemných dodatků k této smlouvě.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech o pěti stranách textu a dvou příloh, z nichž nájemce obdrží dva stejnopisy a pronajímatel dva stejnopisy.
4. Tato smlouva byla schválena Radou MČ Praha 15 dne 13.9.2017 pod š. R-1627. Záměr uzavřít tuto smlouvu byl zveřejněn od 15.8.2017 do 4.9.2017.
5. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za důvěrné a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek v Centrálním registru smluv.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zahájení provozu (byť i jen částečného), nejpozději však 1.9.2018. S výjimkou článku IX. této smlouvy, který nabývá účinnosti dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
7. Účastníci této smlouvy výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetli, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že Městská část Praha 15, je subjektem, na něhož se vztahuje uveřejňovací povinnost dle zákona č.340/2015 Sb., o registru smluv a Smlouva tak může podléhat zveřejnění.
9. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této dohodě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
10. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto hlavní město Praha potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada MČ Praha 15 usnesením č. R -16287 ze dne 13.9.2017.

Přílohy:

1. Situační plán s vyznačením nebytových prostor, jež jsou předmětem této smlouvy

V Praze dne 15. 9. 2017


Za pronajímatele:
Mgr. Aleš Cejnar, MPA
tajemník, pověřený vedením OM
na základě zmocnění k podpisu
této smlouvy dle usnesení Rady MČ Praha 15
č. R-1627 ze dne 13.9.2017

V Praze dne 15.9.2017

Za nájemce:
Radim Skalický, jednatel spol.

