

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

č. 2/3140/2007

PRONAJÍMATEL: Servisní středisko pro správu svěřeného majetku
Městské části Praha 8,

se sídlem: Šiškova čp. 1223/2, 182 00 Praha 8-Kobylisy,
IČ: 00639524,
DIČ: CZ00639524,

bankovní spojení: [redacted]
číslo účtu: [redacted]

zastoupený: p. Tomášem Purnochem,
pověřeným řízením Servisního střediska
(dále jen "pronajímatel")

a

NÁJEMCE: Církevní základní škola logopedická Don Bosco a mateřská
škola logopedická,

se sídlem: Dolákova 555, 181 00 Praha 8 - Bohnice
IČ/: 45770301

bankovní spojení: K [redacted]
9 [redacted]
číslo účtu: [redacted]
zastoupený: Mgr. Danielou Spinkovou, ředitelkou školy
(dále jen "nájemce")

uzavírají s platností ode dne podpisu oběma smluvními stranami následující nájem smlouvu:

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je na základě své Zřizovací listiny ve spojení s usnesením 276/12.RMČ/2007 Rady Městské části Praha 8 ze dne 9.května 2007, oprávněn zastupovat Městskou část (obec) jako vlastníka, a to vlastním jménem, u majetku jemu cit. zřizova listinou vymezeného.

2. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory v objektu Základní školy čp. 555 v ul. Bohnice, ulice Dolákova, č. or. 1, PSČ 181 00 Praha 8, stojícím na pozemku parc. 640/3,

- č. nebytových prostorů: 424101 v interním katalogu pronajímatele,
- počet místností: - viz plánek, Příloha č.1 této smlouvy,
- o celkové podlahové výměře 2017,6 m²,
- situované v : a) samostatném pavilonu (dřevěný pavilon),
b) prostorách školy.

a to pro účely: vykonávání činnosti školy a školského zařízení.

3. Pronajímané prostory jsou popsány v plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č.1.

II.

Doba trvání nájemního vztahu

1. Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou** s výpovědní lhůtou (při výpovědi bez kvalifikovaného důvodu) dvanáct měsíců, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně, s tím, že nájemní vztah musí být vypovězen nejpozději k 30.6. kalendářního roku. Výpovědní lhůta pak začíná běžet od 1.7. daného roku a skončí 30.6. kalendářního roku následujícího po roce, v němž byla výpověď druhému účastníku doručena.

Výjimku tvoří případy uvedené v čl. VIII/bod 2 této smlouvy, kdy je výpovědní lhůta šestiměsíční a v článku IX/bod 2, kdy je výpovědní lhůta jednoměsíční.

Výpověď musí být vždy učiněna písemně a doručena druhé straně formou doporučeného dopisu; v případě výpovědi bez kvalifikovaného důvodu musí být doručena nejpozději do 30.6. příslušného kalendářního roku.

2. Nájemní vztah vzniká dnem: 1. června 2007.

3. O celkovém technickém stavu nebytových prostor, vymezených v článku I. této smlouvy, bude smluvními stranami pořízen písemný "Protokol o předání a převzetí nebytových prostor" - Příloha č.2, v němž bude popsán skutečný stav objektů, podepsaný zástupci obou smluvních stran, a to nejpozději do 14 dnů od podpisu této smlouvy.

III.

Cena nájmu a poskytovaných plnění (služeb)

1. Nájemné se stanovuje dohodou smluvních stran následovně:

Roční sazba nájemného za pronajaté nebytové prostory je sjednána na 588,- Kč/m², což při výměře prostor 2 017,60 m² činí celkem 1 186 349,-Kč (slovy: Jedenmiliónjednostoosmdesátšesttisícčtyřicetdevětkorunčeských) ročně.

Nájemce zaplatí v roce, v němž tato smlouva nabyla účinnosti, a v roce, v němž skončí nájemní vztah podle této smlouvy, poměrnou část ročního nájemného, pokud nájemní vztah nezačne 1. ledna či neskončí 31. prosince běžného roku.

2. Nájemné bude hrazeno ve čtvrtletních splátkách.

Splátky nájemného se nájemce zavazuje hradit pronajímateli ve čtvrtletních splátkách Kč 296 587,- na základě pronajímatelem vystavených a zasláných faktur na adresu nájemce s tím, že faktura bude zaslána nejpozději do 1. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí, s termínem splatnosti 14 dnů. Smluvní pokuta je stanovena 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení a nenahrazuje platby nájemného.

3. Sjednané nájemné dle odst.1. tohoto článku smlouvy má pronajímatel právo zvýšit, počínaje rokem 2008, vždy k 1. 4. běžného roku o nárůst souhrnného "Indexu spotřebitelských cen", oficiálně zveřejňovaný Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Nový výpočet nájemného oznámí pronajímatel nájemci zasláním písemného oznámení.

4. Úhrada plnění spojených s užíváním nebytových prostor (služeb), tj. dodávky elektrické energie, plynu, tepla a vodného se stočným, je předmětem samostatné smlouvy se Základní školou a Mateřskou školou Praha 8, Dolákova 1/555, Praha 8.

Nájemce je dále povinen uzavřít vlastním jménem smlouvu o přistavení sběrných nádob a odvozu odpadů s příslušnou svozovou společností (provozovatelem této služby). Pronajímatel tuto službu nájemci nezajišťuje.

5. Pronajímatel se zavazuje zajistit ve své režii zákonem stanovené revize objektu.

IV.

Stav pronajímaných prostorů

1. Nájemce prohlašuje, že stav pronajímaných prostor je mu dobře znám, tento stav bude popsán v "Protokolu o předání a převzetí nebytových prostor" (Příloha č.2) a v tomto stavu je od pronajímatele přejímá.

2. Náklady na běžnou údržbu, úklid a opravy běžných závad (tj. odstranitelných bez porušení zdíva) si hradí nájemce. V Příloze č. 3 této smlouvy je uveden rozsah prací, které patří do běžné údržby a zajišťuje je nájemce. Provádět stavební práce většího rozsahu, na něž je třeba stavební povolení nebo "ohlášení stavebnímu úřadu", je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení povinností dle stavebního zákona a předpisů souvisejících, v platných zněních.

V.

Investice a vnitřní úpravy

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajaté prostory jsou stavebně určeny jako prostory pro školu.

2. Nájemce je oprávněn vlastními technickými prostředky přiměřeně zabezpečit ochranu svého majetku v pronajatých prostorech.

3. Pronajímatel souhlasí se zřízením telefonní stanice a instalace zařízení pro bezdrátový přenos dat včetně antény na střeše objektu s příslušným svodem do pronajatých prostor na náklady nájemce.

4. Pronajímatel souhlasí s umístěním návěští s označením školy a s ní souvisejících školských zařízení na průčelí domu nebo u hlavního vchodu do objektu a též s podobným způsobem označení užívaných prostor, a to zdarma, po celou dobu trvání nájmu.

VI.

Základní práva a povinnosti smluvních stran

1. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu se řídí touto smlouvou, občanským zákoníkem a zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími zvláštními právními předpisy.

2. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých prostorech příslušné bezpečnostní, hygienické a požární předpisy a řídit se i dalšími zvláštními právními předpisy.

3. Pronajímatel se zavazuje:

- a) umožnit nájemci ode dne zahájení do dne skončení nájmu řádné a nerušené užívání a vstup do pronajatých nebytových prostor a stejně tak i nerušené užívání přístupových komunikací,
- b) zajistit pravidelný úklid prostor v okolí školní budovy užívaných nájemcem společně se Základní školou a Mateřskou školou Praha 8, Dolákova 1/555 v rámci vnitřního areálu školy, a dále úklid společných přístupových komunikací ve školním areálu, včetně úklidu sněhu,
- c) provádět opravy a odstraňování závad na předmětu nájmu nad rámec sjednaný v Příloze č.3, a to bez zbytečného odkladu poté, co se o jejich potřebě dozví. Při jejich provádění je povinen postupovat tak, aby nedošlo, popř. došlo jen v míře nezbytně nutné, k omezení práv a oprávněných zájmů nájemce.

VII.

Ostatní povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli:

- a) změnu sídla školy (vč. PSC),
 - b) změnu bankovního spojení,
 - c) změnu nebo ztrátu způsobilosti k provozování činnosti, pro kterou byly nebytové prostory pronajaty,
- a to nejpozději do 8 dnů od vzniku každé z těchto změn;
- d) neprodleně každou závadu nebo událost, pro kterou se pronajaté prostory stanou nezpůsobilé ke smluvenému způsobu užívání,
 - e) bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést (jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla).

2. Nájemce je povinen zpřístupnit pronajaté prostory osobám pověřeným pronajímatelem, a to kdykoli na požádání oprávněného zástupce pronajímatele, za účelem kontroly dodržování ustanovení této nájemní smlouvy nebo za účelem údržby nebo oprav prováděných pronajímatelem. Tuto kontrolu nebo provádění údržby nebo oprav oznámí pronajímatel nájemci písemně zpravidla 3 dny předem. Při této kontrole nesmí být bez závažných důvodů narušován chod školy.

VIII.

Podstatná porušení smlouvy

1. Za podstatné porušení této smlouvy nebo zvláštních právních předpisů se považuje zejména:
- nezaplacení nájemného do 30 dnů od jeho splatnosti,
 - opakovaně opožděné placení nájemného
 - porušování bezpečnostních hygienických a požárních předpisů,
 - provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele,
 - provádění stavebních úprav v rozporu se stavebním zákonem nebo ostatními zvláštními právními předpisy.

- sjednání podnájmu pronajatých prostorů ve prospěch třetí osoby, bez souhlasu pronajímatele,
- opakované porušení povinností stanovených v čl. VII. této nájemní smlouvy,
- užívání předmětu nájmu v rozporu s dohodnutým účelem nájmu.

2. Pokud nájemce poruší, příp. nedodrží, výše uvedené povinnosti, je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu v šestiměsíční výpovědní lhůtě a uplatnit u nájemce nárok na náhradu škod, vzniklých mu jednáním nájemce.

IX.

Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah končí v případě:

- výpovědi, uplynutím výpovědní lhůty,
- dohody, dnem sjednaným v dohodě.

2. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu nebo:

- a) stane-li se nájemce bez svého zavinění nezpůsobilým k provozování činnosti, pro kterou si nebytové prostory najal,
- b) stane-li se předmět nájmu bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání,
- c) poruší-li pronajímatel hrubě své povinnosti vyplývající z této smlouvy, resp. z obecně závazných právních předpisů, viz čl. VI, odst. 3.

V případech a), b), c) je výpovědní lhůta jednoměsíční a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Pronajímatel je oprávněn kdykoli vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu s dvanáctiměsíční výpovědní lhůtou – viz čl. II bod 1. smlouvy. Je rovněž oprávněn vypovědět smlouvu z důvodů uvedených v čl. VIII. této smlouvy. V takovém případě je výpovědní lhůta šestiměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

4. Smluvní strany se dohodly, že veškerou vzájemnou korespondenci budou považovat za doručenou i zasláním na poslední známou adresu školy a to dnem vrácení poštovní zásilky provozovatelem poštovních služeb (držitelem poštovní licence) z důvodu nepřevzetí zásilky, odmítnutí jejího převzetí, příp. z důvodu včas neoznámené změny adresy dle čl. VII. odst. 1. této smlouvy.

5. Ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit, provést v nich úklid a protokolárně předat pronajímateli ve stavu, v jakém byly převzaty a případně se souhlasem pronajímatele upraveny, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce nedodrží tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn zajistit na náklady a nebezpečí nájemce vyklizení těchto nebytových prostorů, a to kdykoliv po uplynutí jednoho týdne ode dne, kdy povinnost předání nebytových prostorů vznikla.

X.

Smluvní pokuty

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce zaplatí pronajímateli smluvní pokutu v případě, že:

- a) nájemné nebude hrazeno včas a ve sjednané výši,

b) nájemce bude v prodlení s vyklizením a předáním pronajatých prostorů dle čl. IX. odst. 5. této smlouvy.

Výše smluvní pokuty se stanovuje dohodou smluvních stran ve výši

- ad a) 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení,
- ad b) 2 % z průměrné denní úhrady za nájem za každý den prodlení.

2. Smluvní pokuta sjednaná v této smlouvě nevylučuje nárok pronajímatele vůči nájemci na náhradu vzniklé škody.

3. Sjednanou výši smluvní pokuty, vzniklé v daném měsíci, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli na jeho výzvu vždy do 10. dne následujícího měsíce za předchozí měsíc.

XI. Prohlášení

1. Smluvní strany shodně konstatují, že touto nájemní smlouvou za trvání nájemního vztahu založeného předchozí nájemní smlouvou č.17/95 ze dne 30.10.1995 ve znění pozdějších dodatků č. 1 až 18 nově upravují svá práva a závazky shora uvedeným způsobem, s tím, že tato smlouva v plné míře nahrazuje veškerá dosavadní ujednání účastníků. Pronajímatel prohlašuje, že na pronajímaných prostorech neváznou žádné právní závady.

2. Obě smluvní strany shodně konstatují, že pronajímané nebytové prostory jsou schopné samostatného užívání a provozu bez kolize v celkovém provozu objektu.

3. Nájemce rovněž bere na vědomí, že v pronajímaných prostorech nesmí nikdo bydlet, nelze zde zřídit bytovou jednotku či jakékoliv ubytovací zařízení.

XII. Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem, neupravené touto smlouvou, se řídí zákonem č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, Občanským zákoníkem (zákonem č.40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a ostatními obecně závaznými právními předpisy.

2. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn se souhlasem obou smluvních stran, a to pouze formou písemných dodatků ke smlouvě. Dodatky podléhají schválení Arcibiskupstvím pražským.

3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran.

4. Tato smlouva se vyhotovuje ve 5 stejnopisech s platností originálu, z nichž po 2 obdrží každá smluvní strana a 1 Arcibiskupství pražské.

5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem oběma smluvními stranami. Nedojde-li ke schválení smlouvy Arcibiskupstvím pražským, smlouva se od počátku ruší a hledí se na ni jako by nikdy nebyla uzavřena. Schválení smlouvy zajistí bez zbytečného odkladu nájemce.

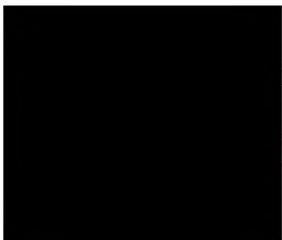
6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, že její ustanovení jsou jim jasná a srozumitelná a že ji uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle, bez nátlaku a nikoli v omylu nebo tísní za nápadně či jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují zástupci obou smluvních stran své právoplatné podpisy.

V Praze dne 10-05-2007

V Praze dne 10-5-2004

Za pronajímatele:

Za nájemce:



Praha 8



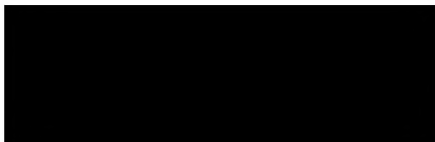
Schvalovací doložka:



Za Arcibiskupství pražské
Mons. ThDr. Michael Slavík
generální vikář

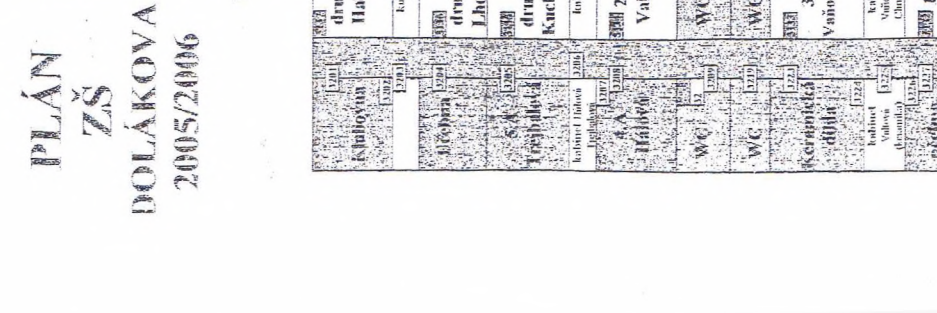
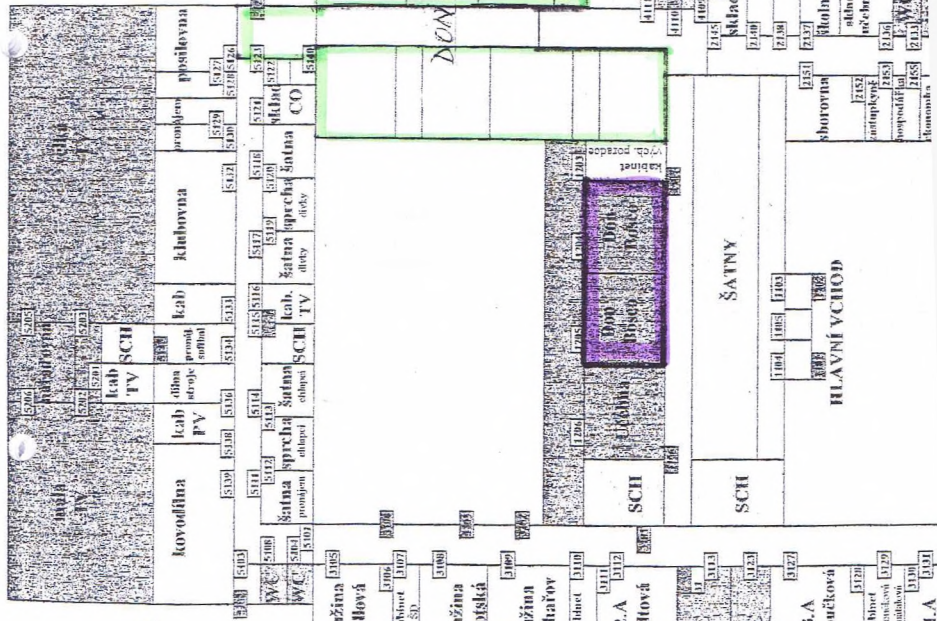


DOLOŽKA (1)



PLÁN ZŠ DOLÁKOVA 2005/2006

vyučovací technika	5202	SCH
WC	5201	SCH



1. patro	1. patro
2. patro	2. patro
3. patro	3. patro
záv. bud.	záv. bud.
schody	schody

dvéře	dvéře
l. dvéře	l. dvéře
dvéře	dvéře
TV dvéře	TV dvéře

PŘÍLOHA č. 2
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne .10..05. 2007

PROTOKOL
o předání a převzetí nebytových prostor
včetně jejich vybavení v objektu
Základní školy čp. 555 na k. ú. Bohnice,
ulice Dolákova, č. or. 1, PSČ 181 00 Praha 8,
situovaných v samostatném pavilonu a v prostorách školy
o celkové výměře 2017,6m²

SERVISNÍ STŘEDISKO 4
 pro správu svěřeného majetku
 MC Praha 8
 SÍSKOVA 1223
 182 00 Praha 8 - Kobylisy

Předávající:

Přejímající:

Církevní základní škola logopedická
 Don Bosco
 a mateřská škola logopedická
 Dolákova 555, 181 00 Praha 8 - Bohnice

1. Stav předávaných prostor (viz situační plánec s vyznačením pronajatých nebytových prostor – Příloha č.1 smlouvy):

Vzhledem k tomu, že Církevní základní škola logopedická Don Bosco a mateřská škola logopedická, má výše uvedené prostory pronajaty od 30.10.1995 na základě smlouvy o nájmu č. 17/95, je nájemci podrobně znám stav stěn, stropů, podlah i oken.

V Praze dne....10..05. 2007

SERVISNÍ STŘEDISKO 4
 pro správu svěřeného majetku
 MC Praha 8
 SÍSKOVA 1223

Za.....
předal

Don Bosco
 a mateřská škola logopedická
 Dolákova 555, 181 00 Praha 8 - Bohnice

PŘÍLOHA č.3

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne10.05.2007

Rozsah prací, které patří do běžné údržby a zajišťuje je nájemce

Nájemce nebytových prostor je povinen zajistit tuto drobnou údržbu:

- pravidelný úklid pronajatých prostor (podlahy, mytí oken)
- malba pronajatých prostor vč. úklidu souvisejících prostor
- oprava zámků, oprava kování dveří a oken
- výměna těsnění baterií, oprava splachovacích nádržek, výměna sedátek WC, čištění sifonů, čištění ucpaných odpadů
- pravidelná údržba kohoutů radiátorů topení, vč. krytů,
- výměna žárovek, zářivek, vč. krytů, vypínačů a zásuvek
- sklenářské práce (zasklení oken, dveří) pouze v případě vlastního zavinění
- truhlářské opravy vybavení, pokud je součástí pronajatých prostor
- úklid přístupového chodníku vč. úklidu sněhu
- opravy poškozených umyvadel, záchodových mís, dveří, podlahových krytin