

Smlouva o nájmu nebytových prostor

na neurčitou dobu
1.8.2006

57.../06

celkem 760,40

1. Pronajímatel: České vysoké učení technické v Praze
se sídlem: Žitná 4, Praha 6 PSČ 166 36
zastoupené: kvestorem Ing. Pavlem Horáčkem
IČO: 68407700 DIČ: CZ68407700
bankovní spojení: KB Praha 6, č.ú. 19-5504780277/0100

2. Nájemce: BOHEMIA ACTION, s.r.o.
se sídlem: U bažantnice 975/III, 290 01 Poděbrady
zastoupená: jednatelem Ing. Zbyňkem Lukavcem
IČO: 47551127 DIČ: CZ47551127
bankovní spojení:

uzavřeli podle § 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o nájmu a podnájmu nebytových prostor:

Článek 1 PŘEDMĚT SMLOUVY

Předmětem této smlouvy je úprava nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem v souladu s jejich vůlí a obecně závaznými předpisy.

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nebytové prostory uvedené v čl. 2.1. nájemci, aby je užíval k účelu a za podmínek v této smlouvě dále uvedených.

Článek 2 PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

2.1. Předmětem nájmu upraveného touto smlouvou jsou nebytové prostory s uvedenou výměrou podlahové plochy, které se nachází v budově pronajímatele č.p. 742 v Poděbradech, Na Hrázi 64, a to:

Přízemí:

část vestibulu (šatna)	36 m ²
místnost č. 104	18 m ²

I. patro:

místnost č. 201	26 m ²
místnost č. 201a	45 m ²
místnost č. 209	56 m ²
alíkv. část chodby + WC	14 m ²

II. patro:

místnost č. 301	64,24 m ²
místnost č. 302	18 m ²
místnost č. 303	35 m ²
místnost č. 304	35 m ²
místnost č. 305	64,24 m ²
místnost č. 306	13,37 m ²
místnost č. 307	53 m ²
místnost č. 309	8 m ²
místnost č. 310	35 m ²
místnost č. 311	52 m ²
místnost č. 312+315	31 m ²
místnost č. 314	5 m ²
místnost č. 316	19 m ²
místnost č. 317	14,48 m ²
místnost č. 318	21 m ²
chodba	97,07 m ²

Celková výměra podlahové plochy pronajímaných prostor je 760,40 m².

2.2. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude používat pro výukovou, vzdělávací a výchovnou činnost.

2.3. Předmětem podnikání nájemce v pronajatých nebytových prostorách je činnost soukromé školy se všeobecně vzdělávacím zaměřením, a to EKOGYMNÁZIA Poděbrady z.s.p.o.

Článek 3

NÁJEMNÉ A CENA SLUŽEB SOUVISEJÍCÍCH S UŽÍVÁNÍM

3.1. Roční nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním nebytových prostor se určí násobkem podlahové plochy a sazby za 1 m². Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v roce 2006 čisté nájemné v nebytových prostorách učebny, tělocvičny, WC, chodby, šatny vychází ze sazby [redacted] /rok, chodba ze sazby [redacted] /rok a kanceláře ze sazby [redacted] paušalizovaná cena služeb dle čl. 3.2. vychází v roce 2006 ze sazby [redacted] + DPH v zákonem stanovené výši.

V roce 2006 činí celkové roční nájemné [redacted] v tom čisté nájemné [redacted], služby [redacted], DPH 19 % ceny služeb [redacted] Kč.

3.2. Do služeb jsou zahrnuty tyto položky: odvoz odpadu, údržba komunikací, úklid společných prostor, údržby většího rozsahu pronajatých prostor, spotřeba vody, vytápění, spotřeba el. energie na obsluhu areálu.

3.3. Za údržbu a úklid pronajatých nebytových prostor bude nájemce hradit pronajímateli čtvrtletně poměrnou část 25,42 % (poměr pronajatých ploch k celkové ploše objektu) mzdových nákladů uklízečky a údržbáře, a to na základě daňového dokladu pronajímatele.

3.4. Nájemce dále hradí pronajímateli spotřebu elektrické energie v pronajatých prostorách.

Spotřebu el. energie v přízemí a v I. patře hradí nájemce paušálně, a to částkou ve výši 200,-Kč/měsíc včetně DPH.

Spotřebu el. energie v II. patře hradí nájemce dle odečtu podružného elektroměru a sazby za 1 kWh dodavatele el. energie.

- 3.5. Cena nájemného a služeb bude, počínaje rokem 2007, zvyšována podle roční míry inflace (vyjádřené pro rok 2007 přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců roku 2006 oproti průměru 12 ti měsíců roku 2005, v dalších letech se postupuje analogicky) vyhlášené ČSÚ vždy za předcházející kalendářní rok. Pro stanovení výše nájemného je rozhodná jeho výše v roce předcházejícím roku, pro který je nájemné stanovováno. Navýšení za první čtvrtletí bude promítnuto jednorázově do některé z následujících splátek.
- 3.6. Nová výše celkového nájemného nebude pronajímatelem nájemci zvlášť oznamována.
- 3.7. Nájemce se zavazuje platit nájemné spolu s úhradou za služby v dílčích čtvrtletních splátkách předem vždy do 15. dne měsíce předcházejícího kalendářní čtvrtletí, za které se nájemné a úhrada za služby hradí, a to na základě daňového dokladu vystaveného finanční účetnou rektorátu ČVUT. Tento den je zároveň vždy dnem uskutečnění dílčího zdanitelného plnění. Splátku za poměrnou část 3. čtvrtletí 2006 (měsíce srpen a září) uhradí nájemce do 15.8.2006.
- 3.6. Nájemce je povinen nájemné a ostatní platby uhradit na účet pronajímatele u KB Praha 6, č.ú. 19-5504780277/0100.
- 3.7. Za den splacení považují obě smluvní strany den, kdy byla částka připsána na účet pronajímatele. Dostane - li se nájemce do prodlení se splněním svého peněžitého závazku, sjednávají smluvní strany pro tento případ smluvní pokutu ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den prodlení.

Článek 4

PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 4.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci ve stavu odpovídajícím smluvenému účelu užívání. Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, bude protokolováno ve zvláštním zápise, který za pronajímatele a nájemce podepíší oprávněné osoby.
- 4.2. Pronajímatel je povinen zajistit výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání předmětu této smlouvy.
- 4.3. Oprávněná osoba pověřená pronajímatelem je oprávněna vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem nebo jím pověřenou osobou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu, vždy však s

doprovodem nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost.

- 4.4. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat údržbu komunikací, odvoz odpadu, vytápění, dodávku el. energie, vody. Pronajímatel neodpovídá za případnou škodu na majetku nájemce, který se nachází v předmětu nájmu nebo areálu pronajímatele, způsobenou třetími osobami, což nájemce bere na vědomí.
- 4.5. V rámci uživatelského režimu může pronajímatel rozhodnout o úhradě za parkování v areálu.

Článek 5 PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 5.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu této smlouvy po celou dobu nájemního vztahu.
- 5.2. Nájemce je povinen hradit nájemné, paušalizovanou nebo přímou úhradu cen služeb poskytovaných dle výše uvedených ustanovení této smlouvy. Pokud nájemce nebude tyto platby hradit řádně a včas, nebudou mu služby poskytovány.
- 5.3. Nájemce je povinen hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním a úklidem prostor uvedených v čl. 2.1. této smlouvy. Nebytové prostory je povinen uklízet průběžně.
- 5.4. Ohrožení majetku, osob, havarijní poruchy technologického zařízení budovy a podobné stavy obecného ohrožení je nájemce povinen oznámit správci areálu, ve večerních hodinách pak telefonicky ve vrátnici areálu.
- 5.5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v nebo na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle; současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
- 5.6. Veškeré stavební a technické úpravy, které by nájemce prováděl v a na předmětu nájmu, podléhají písemnému schválení odboru hospodářské správy rektorátu ČVUT.
- 5.7. Nájemce bere na vědomí, že budovy ani jiný majetek pronajímatele v areálu nejsou pojištěny. Svůj cenný majetek si nájemce pojistí vlastní smlouvou.
- 5.8. Nájemce odpovídá pronajímateli za majetkové nebo jiné škody způsobené pronajímateli nebo třetím osobám v souvislosti s činností nájemce.
- 5.9. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání pronajatých i společných prostor platné právní předpisy, pravidla bezpečnosti a hygieny práce, ostatní hygienické normy, pravidla požární ochrany a požárně poplachové směrnice objektu, včetně uživatelského režimu budovy a areálu.

Článek 6 DOBA NÁJMU

- 6.1. Tato smlouva se uzavírá a nájem sjednává na dobu neurčitou, a to od 1.8.2006.
- 6.2. Nájem nebytových prostor může být ukončen nebo zaniká dle § 10 a násl. zák. č. 116/1990 Sb., zejména:
- a) Písemnou výpovědí kterékoliv ze stran dle ustanovení § 10 zák. č. 116/1990 Sb. bez udání důvodu v šestiměsíční výpovědní lhůtě, a to ke dni 1. února běžného roku. Výpovědní lhůta skončí dnem 31. července běžného roku, který je posledním dnem nájmu.
 - b) Písemnou výpovědí ze strany pronajímatele z důvodu porušení čl. 5.2. této smlouvy nájemcem (tj. zejména při neplnění povinností nájemce hradit řádně a včas úhrady dle smlouvy) nebo při nerespektování nové výše ceny nájmu či služeb nájemcem dle čl. 3.5. této smlouvy. Výpovědní lhůta činí v tomto případě 1 měsíc a počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi nájemci.
- 6.3. Tato smlouva může být ukončena též písemnou dohodou.
- 6.4. Změna této smlouvy, kromě případu uvedeného v čl. 3.5. této smlouvy, může být provedena pouze formou oboustranně přijatých písemných dodatků.

Článek 7 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1. Veškerá korespondence bude zasílána na poslední prokazatelně známou adresu stran. V pochybnostech se má za to, že k doručení došlo 5. den po odeslání, přičemž odeslání musí být řádně potvrzeno razítkem pošty.
- 7.2. Tato smlouva je platná dnem podpisu obou smluvních stran. Je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana přejímá po jednom.

V Praze dne:

V Poděbradech dne: 3.5.2006

pronajímatel:
České vysoké učení technické v Praze

nájemce:
BOHEMIA ACTION, s.r.o.

[Redacted signature of pronajímatel]
.....
[Redacted signature of pronajímatel]

[Redacted signature of nájemce]
.....
[Redacted signature of nájemce]