



DODATEK Č. 5

ke Smlouvě o nájmu ze dne 15. 7. 1991

ve znění Dodatku č. 1 ze dne 6. 3. 1998, Dodatku č. 2 ze dne 28. 12. 1999, Dodatku č. 3 ze dne 8. 3. 2000 a Dodatku č. 4 ze dne 26. 2. 2009

PRONAJÍMATEL: Servisní středisko pro správu svěřeného majetku MČ Praha 8, příspěvková organizace (dále jen „Servisní středisko“)


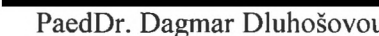
Se sídlem: U Synagogy 236/2, Praha 8 – Libeň, PSČ 180 00
IČO: 00639524
DIČ: CZ00639524

Bankovní spojení: 
Číslo účtu: 
zastoupený: Ing. Stanislavem Hladišem, ředitelem Servisního střediska

(dále jen „Pronajímatel“)

NÁJEMCE: PORG – gymnázium a základní škola, o.p.s.

Se sídlem: Lindnerova 517/3, 180 00 Praha 8 - Libeň
IČO: 25698117
DIČ: CZ25698117

Bankovní spojení: 
číslo účtu: 
zastoupený: PaedDr. Dagmar Dluhošovou, ředitelkou

(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce dále také jen „Smluvní strany“)

uzavírají v souladu s usnesením Rady městské části Praha 8 č. Usn RMC 0670/2016 ze dne 9.11.2016, tento Dodatek č. 5 ke Smlouvě o nájmu objektu čp. 517, Lindnerova 3 v Praze 8, Libni ze dne 15. 7. 1991, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 6. 3. 1998, Dodatku č. 2 ze dne 28. 12. 1999, Dodatku č. 3 ze dne 8. 3. 2000 a Dodatku č. 4 ze dne 26. 2. 2009 (dále jen „Smlouva“), tento **Dodatek č. 5,**

kterým se Smlouva v celém jejím rozsahu mění tak, že nově zní:

„1. Označení nemovité věci a vymezení předmětu nájmu

1.1. Hlavní město Praha, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, je vlastníkem pozemku parc. č. 108, zastavěná plocha a nádvoří, v obci Praha, katastrálním území Libeň, o výměře 813 m², zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na LV č. 1711, jehož

součástí je stavba č.p. 517, objekt občanské vybavenosti (dále i jen „**Hlavní budova**“), a pozemku parc. č. 107/4, zastavěná plocha a nádvoří, v obci Praha, katastrálním území Libeň, o výměře 191 m², zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na LV č. 1711, jehož součástí je stavba - budova bez čísla popisného nebo evidenčního: objekt občanské vybavenosti (dále i jen „**Pavilon**“) (Hlavní budova a Pavilon dále společně také jen „**Stavba**“), pozemku parc. č. 107/3, zeleň, ostatní plocha, v obci Praha, katastrální území Libeň, o výměře 1461 m², zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na LV č. 1711 (dále také jen „**Zeleň**“). Pozemky, jejichž součástí je Stavba a Zeleň jsou ve svěřené správě zapsané v katastru nemovitostí ve prospěch městské části Praha 8, se sídlem Zenklova 1/35, Libeň, 18048 Praha 8.

- 1.2. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci za nájemné do užívání Stavbu a část Zeleně, o výměře 1042 m² vymezenou v geometrickém plánu, jež tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy (dále i jen „**Zahrada**“)] (Stavba a Zahrada dále také jen „**Předmět nájmu**“).
- 1.3. Pronajímatel je oprávněn Předmět nájmu pronajmout nájemci na základě usnesení Rady městské části Praha 8 č. Usn RMC 0670/2016 ze dne 9.11.2016 a na základě úplného znění Zřizovací listiny Servisního střediska, schváleného usnesením Zastupitelstva městské části Praha 8.
- 1.4. Předmětem této Smlouvy je úprava nájemního vztahu založeného Smlouvou, a to v souladu s vůlí Smluvních stran a obecně závaznými právními předpisy.

2. Předmět Smlouvy a účel nájmu

- 2.1. Pronajímatel na základě této Smlouvy Nájemci přenechává k užívání a pronajímá Předmět nájmu za podmínek stanovených touto Smlouvou a Nájemce tento Předmět nájmu od Pronajímatele přebírá a najímá a zavazuje se hradit Pronajímateli sjednané nájemné dle příslušných ujednání této Smlouvy a plnit další povinnosti stanovené Smlouvou.
- 2.2. Pronajímatel přenechává Nájemci do nájmu Předmět nájmu, aby jej Nájemce využíval k těmto účelům:
 - a) provádění výchovně vzdělávací činnosti v rozsahu studia víceletého gymnázia a základní školy včetně družiny, a
 - b) organizování vzdělávacích kurzů a seminářů pro širokou veřejnost, a
 - c) organizování sportovních akcí či akcí propagujících činnost Nájemce, a
 - d) organizování dobročinných a obecně prospěšných akcí(dále jen „**Účel nájmu**“).
- 2.3. Nájemce prohlašuje, že stav Předmětu nájmu je mu dobře znám a dále prohlašuje, že Předmět nájmu od Pronajímatele při vzniku nájmu převzal s vědomím jeho stavu.

3. Doba trvání nájemního vztahu

- 3.1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**.

4. Nájemné a služby

- 4.1. Nájemné se stanovuje dohodou Smluvních stran, a to následovně:

- 4.1.1. Nájemné v období od 1. 7. 2017 do 30. 6. 2020:

- a) Nájemné za pronájem Hlavní budovy se stanovuje takto:

- (i) Nájemné za užívání prostor v 1. podzemním podlaží Hlavní budovy o výměře 692,46 m² činí 200,- Kč / m² za rok, tj. celkem 138.492,- Kč / rok;

- (ii) *Nájemné za užívání prostor v 1. nadzemním podlaží Hlavní budovy o výměře 781,47 m² činí 550,- Kč / m² za rok, tj. celkem 429.808,50 Kč / rok;*
- (iii) *Nájemné za užívání prostor v 2. nadzemním podlaží Hlavní budovy o výměře 781,47 m² činí 550,- Kč / m² za rok, tj. celkem 429.808,50 Kč / rok;*
- (iv) *Nájemné za užívání prostor v podkrovní Hlavní budovy o výměře 321,49 m² činí 10,- Kč / m² za rok, tj. celkem 3.214,90 Kč / rok;*

Nájemné za pronájem Hlavní budovy tedy činí celkem 1.001.323,90 Kč / rok;

- b) *Nájemné za pronájem Pavilonu o výměře 192,7 m² činí 550,- Kč / m² za rok, tj. celkem 105.985,- Kč / rok;*
- c) *Nájemné za pronájem Zahrady o výměře 1 042 m² činí 10,- Kč / m² za rok, tj. celkem 10.420,- Kč / rok;*

Celkové roční nájemné za celý Předmět nájmu tedy činí 1.117.728,90 Kč.

4.1.2. *Nájemné od 1. 7. 2020:*

- a) *Nájemné za pronájem Hlavní budovy se stanovuje takto:*

- (i) *Nájemné za užívání prostor v 1. podzemním podlaží Hlavní budovy o výměře 692,46 m² činí 200,- Kč / m² za rok, tj. celkem 138.492,- Kč / rok;*
- (ii) *Nájemné za užívání prostor v 1. nadzemním podlaží Hlavní budovy o výměře 781,47 m² činí 550,- Kč / m² za rok, tj. celkem 429.808,50 Kč / rok;*
- (iii) *Nájemné za užívání prostor v 2. nadzemním podlaží Hlavní budovy o výměře 781,47 m² činí 550,- Kč / m² za rok, tj. celkem 429.808,50 Kč / rok;*
- (iv) *Nájemné za užívání prostor v podkrovní Hlavní budovy o výměře 321,49 m² činí 200,- Kč / m² za rok, tj. celkem 64.298,- Kč / rok;*

Nájemné za pronájem Hlavní budovy tedy činí celkem 1.062.407,- Kč / rok;

- b) *Nájemné za pronájem Pavilonu činí 550,- Kč / m² za rok, tj. celkem 105.985,- Kč / rok;*
- c) *Nájemné za pronájem Zahrady činí 10,- Kč / m² za rok, tj. celkem 10.420,- Kč / rok;*

Celkové roční nájemné za celý Předmět nájmu tedy činí 1.178.812,- Kč,

- 4.2. *Nájemné platí Nájemce ročně a je splatné do každého 1. dne příslušného kalendářního roku, resp. pokud Smlouva nabyde účinnosti v průběhu roku, tak za daný rok (jeho část) do 1. dne účinnosti Smlouvy.*
- 4.3. *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, a to dle počtu dní, v nichž byl Předmět nájmu v daném roce Nájemcem užíván.*
- 4.4. *Dnem zdanitelného plnění je každý 1. den prvního měsíce příslušného kalendářního roku.*
- 4.5. *Nájemné bude hrazeno na účet uvedený v záhlaví Smlouvy. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli nájemné na základě Pronajímatelem vystavených a zaslanych faktur na adresu Nájemce. Pro případ prodloužení Nájemce s úhradou nájemného sjednávají Smluvní strany smluvní pokutu dle čl. 10 Smlouvy, která nenahrazuje platby nájemného.*
- 4.6. *K nájemnému dle čl. 4 Smlouvy se každoročně, počínaje rokem 2018, přičte bez dalšího částka odpovídající nárůstu souhrnného "Indexu spotřebitelských cen", oficiálně zveřejňovaného Českým statistickým úřadem za uplynulý rok, přičemž základem pro tento výpočet je vždy nájemné za předchozí rok. Vypočtená částka se zaokrouhluje na nejbližší násobek tisíce směrem nahoru. Vypočtenou částku oznámí Pronajímatel Nájemci zasláním "výpočtového listu". Pro vyloučení pochybností se výslovně stanoví, že k navyšování nájemného dle tohoto článku dochází bez dalšího a oznámení je Pronajímatelem Nájemci zasláno jen za účelem zvýšení právní jistoty obou Smluvních stran ohledně aktuální výše nájemného. S ohledem na*

skutečnost, že údaje pro výpočet navýšení nájemného dle tohoto článku nebudou známy k okamžiku splatnosti nájemného za příslušný rok, bude doplatek nájemného odpovídající tomuto navýšení, splatný na základě faktury doručené Nájemci Pronajímatelem společně s „výpočtovým listem“ se splatností 15 dní od vystavení.

- 4.7. Dnem úhrady nájemného se rozumí den připsání příslušné částky na účet Pronajímatele.
- 4.8. Vzhledem k tomu, že Nájemce užívá Předmět nájmu sám, sjednává si odběr vody, energii a dalších služeb přímo s jejich dodavatelem samostatně svým jménem a na svůj účet bez součinnosti Pronajímatele.

5. Základní práva a povinnosti Smluvních stran

- 5.1. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu se řídí Smlouvou, zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem (dále jen „občanský zákoník“), a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
- 5.2. Nájemce se zavazuje dodržovat v Předmětu nájmu příslušné bezpečnostní, hygienické a požární předpisy a řídit se i dalšími zvláštními právními předpisy vztahujícími se na Nájemce či jeho činnost v Předmětu nájmu.
- 5.3. Náklady na běžnou údržbu, úklid a opravy běžných závad (tj. odstranitelných bez porušení zdiva) hradí Nájemce.
- 5.4. Nájemce nesmí přenechat Předmět nájmu, ani jeho část do užívání jinému, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, s výjimkou případů:
 - (a) kdy je Předmět nájmu či jeho část přenecháván k užívání jinému pro účely stanovené v čl. 2 odst. 2.2 této smlouvy na dobu kratší než 15 dní (včetně) v kuse, nebo
 - (b) kdy je Předmět nájmu či jeho část pravidelně přenecháván k užívání jinému pro účely stanovené v čl. 2 odst. 2.2 této Smlouvy na dobu nepřekračující 48 hodin v týdnu.

Pro vyloučení pochybností Smluvní strany shodně konstatují, že Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu či jeho část do užívání jinému dle bodů (a) a (b) výše bez nutnosti vyžádat si souhlas Pronajímatele, to však pouze k účelům dle čl. 2 odst. 2.2 Smlouvy.
- 5.5. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nesmí Nájemce na Předmětu nájmu provádět žádné úpravy či změny.

6. Ostatní práva a povinnosti Smluvních stran

- 6.1. Nájemce je povinen oznámit Pronajímátele nejpozději do 8 dnů od vzniku některé z těchto změn:
 - (a) změnu adresy (včetně PSČ) sídla,
 - (b) změnu bankovního spojení, nebo
 - (c) změnu nebo ztrátu způsobilosti k provozování činnosti, pro kterou byl Předmět nájmu pronajat.
- 6.2. Nájemce je povinen oznámit Pronajímátele neprodleně a prokazatelně každou havárii, závadu či jinak vzniklou škodu na Předmětu nájmu, zejména ty závady nebo události, pro které se Předmět nájmu nebo jeho část stane nezpůsobilou ke smluvenému způsobu užívání.
- 6.3. Nájemce je povinen oznámit Pronajímátele bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má Pronajímatel provést (jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla).
- 6.4. Nájemce je povinen zpřístupnit Předmět nájmu osobám pověřeným Pronajímátele, a to kdykoli na základě požádání oprávněného zástupce Pronajímatele, za účelem kontroly dodržování ustanovení Smlouvy nebo za účelem údržby nebo oprav prováděných Pronajímátele. Tuto kontrolu nebo provádění údržby nebo oprav oznámí Pronajímatel

Nájemci písemně nejméně 2 dny předem. Při této kontrole nesmí být bez závažných důvodů narušována činnost Nájemce.

- 6.5. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady dostatečnou údržbu Předmětu nájmu a udržovat jej v dobrém a užitelném stavu.
- 6.6. Nájemce je oprávněn vlastními technickými prostředky přiměřeně zabezpečit svůj majetek v Předmětu nájmu.

7. Podstatná porušení Smlouvy

- 7.1. Za podstatné porušení Smlouvy se považuje zejména:
 - (a) nezaplacení nájemného do 30 dnů od data splatnosti,
 - (b) třetí opožděné zaplacení nájemného podle Smlouvy,
 - (c) porušování bezpečnostních, hygienických a požárních předpisů,
 - (d) provádění úprav Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
 - (e) provádění Pronajímatelem schválených stavebních či jiných úprav v rozporu se stavebním zákonem nebo jinými právními předpisy,
 - (f) sjednání podnájmu Předmětu nájmu v rozporu s čl. 5 Smlouvy,
 - (g) užívání Předmětu nájmu v rozporu se sjednaným Účelem nájmu nebo takové užívání, kterým na Předmětu nájmu dochází k poškození nebo nadměrnému opotřebení,
 - (h) porušení povinností stanovených v čl. 6 Smlouvy.
- 7.2. Pokud Nájemce poruší, příp. nedodrží, výše uvedené povinnosti, je Pronajímatel oprávněn Smlouvu vypovědět a uplatnit u Nájemce nárok na náhradu škod, vzniklých mu jednáním Nájemce.

8. Ukončení nájemního vztahu

- 8.1. Nájemní vztah končí v případě:
 - výpovědi uplynutím výpovědní doby,
 - dohody dnem sjednaným v dohodě.
- 8.2. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni Smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 3 roky. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co písemná výpověď došla druhé smluvní straně.
- 8.3. Pronajímatel je dále oprávněn Smlouvu vypovědět v případě podstatného porušení Smlouvy Nájemcem dle čl. 7 Smlouvy. V takovém případě výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co písemná výpověď došla Nájemci, a činí 3 měsíce.
- 8.4. Smluvní strany výslovně vylučují použití ust. § 2314 občanského zákoníku a namísto toho sjednávají, že vypovídající strana má právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi nejpozději do dvou měsíců ode dne doručení výpovědi, jinak její právo na soudní přezkoumání zaniká.
- 8.5. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit, provést v něm úklid a protokolárně jej předat Pronajímateli ve stavu, v jakém byl převzat a případně se souhlasem Pronajímatele upraven, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

9. Smluvní pokuty

- 9.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce uhradí Pronajímateli smluvní pokutu v případě, že:
 - (a) nájemné nebude hrazeno včas a ve sjednané výši,
 - (b) Nájemce bude v prodlení s vyklizením a předáním Předmětu nájmu, ke kterému je povinen dle Smlouvy.

9.2. *Výše smluvní pokuty je stanovena dohodou Smluvních stran takto:*

- (a) pokuta podle čl. 9.1 (a) ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení,*
- (b) pokuta podle čl. 9.1 (b) ve výši jedné setiny (1/100) ročního nájemného k Předmětu nájmu za každý den prodlení.*

9.3. *Smluvní pokuty sjednané ve Smlouvě nevylučují nárok Pronajímatele vůči Nájemci na náhradu vzniklé škody.*

9.4. *Sjednanou smluvní pokutu je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli vždy do 15. dne od doručení výzvy k její úhradě.*

10. Prohlášení

10.1. *Smluvní strany se dohodly, že veškerou vzájemnou korespondenci, včetně případných výpovědí Smlouvy, budou považovat za doručenou i zasláním na poslední známou adresu sídla, 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. 6.1 Smlouvy.*

10.2. *Nájemce bere na vědomí, že v Předmětu nájmu nesmí nikdo bydlet, nelze zde zřídit bytovou jednotku či jakékoliv ubytovací zařízení.*

10.3. *Smluvní strany výslovně vylučují použití ust. § 1805 odst. 2 občanského zákoníku.*

11. Závěrečná ustanovení

11.1. *Jakékoli změny Smlouvy nebo její doplnění mohou být činěny jen formou písemných, vzestupně číslovaných, dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.*

11.2. *Veškeré písemnosti dle Smlouvy budou doručovány osobně, kurýrem, prostřednictvím datové schránky nebo poštou na adresu sídla Smluvních stran uvedenou v záhlaví Smlouvy. Smluvní strana může změnit doručovací adresu písemným oznámením prokazatelně doručeným druhé Smluvní straně.*

11.3. *Smluvní strany výslovně vylučují použití ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku; odpověď jedné Smluvní strany dodatkem nebo odchylkou není přijetím nabídky na uzavření Smlouvy či jakéhokoli dodatku, ani když podstatně nemění podmínky nabídky.*

11.4. *V případě, že se některé ustanovení Smlouvy stane neplatným, nicotným nebo neúčinným a takové ustanovení bude možné oddělit od ostatních ustanovení zde uvedených, nezakládá tato skutečnost neplatnost nebo neúčinnost Smlouvy jako celku. V případě, že nastane výše uvedené, Smluvní strany bez zbytečného prodlení nahradí na žádost kterékoliv ze Smluvních stran neplatné nebo neúčinné ustanovení ustanovením jiným, které se bude obsahem a smyslem blížit, jak jen to bude možné, obsahu a smyslu neplatného, nicotného a/nebo neúčinného ustanovení.*

11.5. *Práva a povinnosti vyplývající ze Smlouvy přecházejí na právní nástupce obou Smluvních stran.*

11.6. *Smluvní strany výslovně prohlašují, že podmínky Smlouvy jsou výsledkem jejich jednání a obě Smluvní strany tak měly možnost ovlivnit její obsah, který odpovídá jejich pravé a svobodné vůli.“*

Tento Dodatek č. 5 se vyhotovuje ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž 3 vyhotovení obdrží Pronajímatel a 1 vyhotovení Nájemce.

Tento Dodatek č. 5 nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem 1. července 2017.

Za Pronajímatele:

Za Nájemce:

10 -11- 2016

Doložka dle § 43 zákona č. 131/2000 Sb.,
o hlavním městě Praze,
ve znění pozdějších předpisů

Rozhodnuto orgánem městské části:
Rada Městské části Praha 8

Datum jednání a číslo usnesení:
9.11.2016 Usn RMC0670/2016

