10/2014

NÁJEMNÍ SMLOUVA O NÁJMU PROSTORŮ SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ (objekt bývalé školní jídelny)

evid. č. 6/3140/2014

PRONAJÍMATEL: **Servisní středisko pro správu svěřeného majetku Městské části Praha 8, příspěvková organizace**
se sídlem: U Synagogy 2/236, 180 00 Praha 8,
IČO: 00639524,
DIČ: CZ00639524,
bankovní spojení:
číslo účtu:
zastoupený: Petrou Hainzovou M.A., pověřenou řízením Servisního střediska
(dále jen "**pronajímatel**")

a

NÁJEMCE: **MERIDIAN INTERNATIONAL SCHOOL s.r.o.**
se sídlem: Praha 8, Frýdlantská 1350, PSČ 182 00
IČO: 27093255
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 95726
bankovní spojení:
číslo účtu:
zastoupený: Ahmet Hamdi Gürsoy, jednatelem společnosti
(dále jen "**nájemce**")

(pronajímatel a nájemce dále jen „**smluvní strany**")

uzavírají s platností ode dne podpisu oběma smluvními stranami následující nájemní smlouvu o nájmu prostorů sloužících podnikání (dále jen „**smlouva**"):

I.
Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je na základě své Zřizovací listiny ve spojení s usnesením č. 0634/2014 Rady Městské části Praha 8 ze dne 30.07.2014 2014, oprávněn zastupovat Městskou část (obec) jako vlastníka, a to vlastním jménem u majetku jemu cit. Zřizovací listinou vymezeného, mezi který náleží také pozemek parc. č. 2364/210 o celkové výměře 7.839 m^2, jehož součástí je stavba č.p. 1125 (dále jen „**stavba**"), obec Praha, k.ú. a část obce Kobylisy, ulice Chabařovická, č. or. 4, PSČ 182 00 Praha 8, vše zapsáno na LV č. 1612 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**nemovitost**").

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za nájemné do užívání část součásti nemovitosti, a to část stavby - objekt bývalé jídelny školského objektu a souvisejících prostor, graficky znázorněné v plánku, který tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy a je její nedílnou součástí, sestávající z 54 místností. Podlahová výměra prostor pronajímaných na základě této smlouvy činí celkem **1.527,25 m^2** (dále také jen „**předmět nájmu**").

3. Nájemce bude užívat předmět nájmu výhradně pro účely provozování školského zařízení, jako výukové prostory, příp. jako konferenční sál, tělocvičnu, kuchyni, pro zajištění ostrahy a zázemí pro provoz školského zařízení (dále jen „**účel nájmu**").

II.
Doba trvání nájemního vztahu a opce na prodloužení smlouvy.

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na 20 let, s tím, že po uplynutí této doby se nájemci vyhrazuje opce na prodloužení smlouvy za dále uvedených podmínek ve smlouvě.

2. Nájemní vztah vzniká dne 1.8.2014.

3. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný Protokol o předání a převzetí prostorů sloužících podnikání, podepsaný zástupci obou smluvních stran, a to nejpozději do 15 dnů ode dne uzavření smlouvy. V tomto protokolu bude řešeno mj. zpřístupnění a uzamykání předmětu nájmu a budou jím předány klíče od předmětu nájmu a pronajatých místností.

4. Oznámí-li nájemce písemně pronajímateli svůj záměr využít uvedené opce do 31.12.2033, prodlužuje se tímto aktem trvání nájemní smlouvy na dobu neurčitou s níže ujednanými podmínkami. Pokud nájemce pronajímateli svůj záměr využít opce neoznámí, trvání nájemní smlouvy skončí ke dni připadajícímu na dvacáté výročí od vzniku nájmu podle článku II. 2 této smouvy. Pro uplatnění opce je rozhodné datum, kdy bylo oznámení o uplatnění opce předáno poště nebo jiné doručovatelské společnosti k odeslání pronajímateli. Uplatnění opce se prokazuje potvrzením pošty nebo jiného doručovatele o doručení zásilky pronajímateli. Nájemce je oprávněn oznámení o využití opce vzít zpět do 31.12.2033.

III.
Nájemné

1. Vzhledem k tomu, že možnost užívání předmětu nájmu je velmi omezená v důsledku jeho stavebně technického stavu, sjednávají smluvní strany snížené nájemné takto:
Od 1.8.2014 do 1.8.2034 činí roční sazba nájemného 107,57 Kč / m^2 / rok,

tj. **celkem ročně za 1.527,25 m^2** .....**164.286,28 Kč,** tj. po zaokrouhlení na celé koruny **164.286,- Kč** (slovy: sto šedesát čtyři tisíc dvě stě osmdesát šest korun českých) + příslušná sazba DPH.

[redacted]

Nájemce není oprávněn požadovat z důvodu stavebně technického stavu předmětu nájmu slevu na nájemném.

V případě prodloužení smlouvy podle článku II. (*Doba trvání nájemního vztahu a opce na prodloužení smlouvy*) bude od 2.8.2034 roční výše nájemného stanovena v řádné (nesnížené) sazbě + příslušná sazba DPH, za kterou bude pronajímatel v roce 2034 obvykle pronajímat prostory sloužící podnikání ostatním soukromým školským subjektům. Pokud nebude možné určit výši nájemného uvedeným způsobem, stanoví ji třetí osoba v souladu s ustanovením § 1749 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, kterou bude Městská část Praha 8, Zenklova 35, 180 48 Praha 8 – Libeň.

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 odpovídající době trvání nájmu v příslušném roce, pokud nájemní vztah nezačne 1. ledna či neskončí 31. prosince běžného roku.

2. Splátky nájemného se nájemce zavazuje hradit pronajímateli ve čtvrtletních splátkách, na základě pronajímatelem vystavených a zaslaných faktur na adresu nájemce s tím, že faktura bude zaslána nájemci nejdříve k 1. dni příslušného kalendářního čtvrtletí a nejpozději do 1. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí, s termínem splatnosti nejméně 14 dnů. Úrok z prodlení je

stanoven na 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení a nenahrazuje platby nájemného. Úhrada úroku z prodlení nevylučuje nárok pronajímatele vůči nájemci na náhradu vzniklé škody, pokud převyšuje uhrazenou částku úroku z prodlení. Úrok z prodlení je splatný do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém pronajímatel doručil nájemci písemnou výzvu k zaplacení úroku z prodlení, na který vznikl pronajímateli nárok dle této smlouvy.

3. Sjednané nájemné dle odst.1. tohoto článku smlouvy se každoročně, počínaje rokem 2015, zvýší vždy k 1. 4. běžného roku o nárůst souhrnného "Indexu spotřebitelských cen", oficiálně zveřejňovaného Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Nový výpočet nájemného oznámí pronajímatel nájemci nejpozději do 15. března každého roku zasláním písemného oznámení.

4. Pronajímatel pro nájemce nezajišťuje dodávky energií. Nájemce je povinen zajistit si připojení do všech sítí (a hradit dodávky energií) na vlastní náklady s tím, že není možné využít stávajícího připojení se do sítí, a proto je třeba zajistit vybudování nových přípojek. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci při zřizování připojení do sítí nezbytně nutnou součinnost.

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

IV.
Stav pronajímaných prostorů

1. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu, jehož možnosti užívání jsou velmi omezené a jehož stav bude popsán v Protokolu o předání a převzetí prostorů sloužících podnikání, je mu dobře znám a v tomto stavu jej od pronajímatele přejímá do užívání za snížené nájemné stanovené v čl. III. smlouvy.

2. Veškerou (nikoli pouze běžnou) údržbu, úklid a opravy předmětu nájmu zajišťuje na své náklady nájemce.

3. Pronajímatel tímto dává nájemci souhlas s prováděním jakýchkoliv stavebně technických a dalších úprav v souladu s účelem nájmu, vč. jakýchkoli úprav charakteru technického zhodnocení předmětu nájmu, včetně těch, k nimž je třeba stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu. Nájemce se zavazuje dodržovat při realizaci těchto stavebně technických úprav povinnosti dle stavebního zákona a dalších právních předpisů.

4. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce odepisoval ve svém účetnictví v rámci páté odpisové skupiny (tj. po dobu 30 let) jím realizované úpravy charakteru stavebně technického zhodnocení v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

5. Nájemce bude pronajímatele informovat o technickém zhodnocení předmětu nájmu a bude mu předávat daňové doklady za technické zhodnocení.

V.
Investice a vnitřní úpravy

1. Nájemce je oprávněn vlastními technickými prostředky přiměřeně zabezpečit ochranu stavby a svého majetku v předmětu nájmu.

2. Pronajímatel souhlasí se zřízením telefonní stanice na náklady nájemce a jakéhokoli dalšího technického či jiného zařízení sloužícího k provozu školského zařízení či jeho zabezpečení v předmětu nájmu.

3. Pronajímatel souhlasí s umístěním návěští s označením nájemce na průčelí domu, u hlavního vchodu stavby nebo na jiném vhodném místě předmětu nájmu dle uvážení nájemce a podobným způsobem též označením užívaných prostorů. Podoba tohoto návěstí nesmí pobuřovat, porušovat práva třetích osob (např. autorská práva) a nesmí propagovat hnutí a subjekty, jejichž

činnost je zjevně nevhodná a neslučující se s provozováním školského zařízení (např. hazard, sexuální služby, násilí, extremistické, rasistické skupiny).

VI.
Základní práva a povinnosti smluvních stran

1. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu se řídí touto smlouvou, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

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.

3. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jakoukoliv jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele pouze v případě, že touto třetí osobou bude fyzická či právnická osoba, jejíž předmět podnikání spočívá ve školní i mimoškolní vzdělávací či výchovně vzdělávací činnosti, včetně lektorské činnosti, provozu stravovacího zařízení a činnosti správce budovy. Ve všech ostatních případech je nájemce oprávněn sjednat podnájem předmětu nájmu nebo jeho části pouze po předchozím souhlasu pronajímatele s osobou podnájemce s tím, že souhlas nájemci ze strany pronajímatele nebude udělen, půjde-li o osoby, jejichž činnost souvisí s provozováním hazardu, prostituce, pornografie či jiné činnosti zjevně nevhodné a neslučující se s provozováním školského zařízení, nebo půjde-li o skupiny podněcující rasovou nesnášenlivost či jiné extremitistické skupiny.

4. Pronajímatel prohlašuje, že rada Městské části Prahy 8 souhlasila s tím, že nájemce uzavře s Hlavním městem Prahou nájemní smlouvu ohledně části pozemku parc. č. 2364/1 ve vlastnictví Hlavního města Prahy nacházejícího se v katastrálním území Kobylisy, která byla předmětem žádosti nájemce o pronájem. Odpověď Magistrátu hl. m. Prahy na žádost nájemce o pronájem tvoří **přílohu č. 3** této smlouvy.

5. Pronajímatel se zavazuje uzavřít s nájemcem nejpozději do tří (3) měsíců od nabytí účinnosti této smlouvy nájemní smlouvu, na základě které pronajímatel pronajme nájemci část pozemku parc. č. 2364/211 a část pozemku parc. č. 2364/210, vše k.ú. Kobylisy, obec Praha, zapsáno na LV č. 1612, jejichž výměra činí celkem 708,45 m^2 a které jsou vyznačeny v plánu, který tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy, a to za nájemné v roční sazbě 3,06 Kč / m^2. Uvedené části pozemků budou využívány pro provozní účely nájemce, např. jako parkovací stání a manipulační prostory (dále jen „**pozemek pro parkování**"). Pro část budoucího předmětu nájmu vyznačenou v příloze č. 2 písmenem „Z" budou sjednány stejné podmínky možnosti úprav budoucího předmětu nájmu nájemcem jako jsou sjednány pro předmět nájmu podle této smlouvy v čl. IV. odst. 3.

VII.
Oznamovací povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli:

a) změnu adresy sídla nájemce,

b) změnu bankovního spojení nájemce, které nájemce užívá pro účely plnění podle této smlouvy,

c) zánik oprávnění nájemce k provozu školského zařízení a to v případě, že zaniknou veškerá oprávnění nájemce k provozu školského anebo vzdělávacího zařízení podle českých právních předpisů,

a to nejpozději do třiceti (30) dnů od okamžiku, kdy se nájemce o vzniku každé z těchto změn/událostí dozvěděl;

d) počínaje dnem doručení bezpodmínečného kolaudačního souhlasu příslušného správního orgánu ohledně kompletní rekonstrukce předmětu nájmu (dále jen „**Souhlas**")

nájemci každou havárii, závadu či jinak vzniklou škodu, jíž došlo k zásahu do stavebně technických částí předmětu nájmu, na jejichž opravu, likvidaci či uvedení do původního stavu bylo třeba vynaložit více než 50.000,- Kč bez DPH, čímž není dotčeno ustanovení čl. IV. odst. 2 této smlouvy, a to neprodleně poté, co se nájemce o takové havárii či závadě dozvěděl.

2. Nájemce se dále zavazuje počínaje dnem doručení Souhlasu nájemci pronajímatele informovat o realizovaných stavebně technických úpravách předmětu nájmu, a to nejpozději do třiceti (30) dnů od jejich dokončení, s výjimkou záměrů úprav charakteru technického zhodnocení předmětu nájmu, k nimž je třeba stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, o kterých je nájemce povinen pronajímatele informovat do deseti (10) pracovních dnů ode dne podání ohlášení či žádosti o stavební povolení.

3. Poruší-li nájemce některou ze svých oznamovacích povinností podle odst. 1 písm. a) a b) tohoto článku VII. smlouvy, pronajímatel jej písemně napomene a vyzve jej k plnění této povinnosti ze smlouvy. Pro případ, že bylo nájemci doručeno písemné napomenutí pronajímatele dle předchozí věty a nájemce po doručení napomenutí pronajímatele během následujících 12 měsíců od doručení napomenutí nájemci znovu poruší některou z oznamovacích povinností dle odst. 1 písm. a) a b) tohoto článku smlouvy, má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč za toto druhé a každé další porušení, které nastane v uvedené lhůtě 12 měsíců.

4. Poruší-li nájemce svou oznamovací povinnost podle odst. 1 písm. d) a odst. 2 tohoto článku VII. smlouvy, pronajímatel jej písemně napomene a vyzve jej k poskytnutí informací a k tomuto stanoví nájemci přiměřenou lhůtu, která nebude kratší než 15 pracovních dnů. Pokud nájemce v této lhůtě neposkytne pronajímateli přiměřené informace, vznikne pronajímateli uplynutím stanovené přiměřené lhůty (která nebude kratší než 15 pracovních dnů) právo na smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč. Pro případ, že bylo nájemci doručeno písemné napomenutí pronajímatele dle předchozí věty a nájemce v období 36 po sobě jdoucích měsíců od doručení napomenutí pronajímatele nájemci znovu poruší některou z oznamovacích povinností dle odst. 1 písm. d) nebo odst. 2 tohoto článku VII., má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč.

VIII.
Ostatní povinnosti nájemce

1. Pro případ realizace úprav charakteru technického zhodnocení předmětu nájmu je nájemce povinen do 90 dnů od doručení Souhlasu nájemci sjednat živelní pojištění zhodnocení předmětu nájmu tak, aby limity pojistného plnění dosahovaly minimálně hodnoty pojištěného majetku, a zajistit trvání tohoto pojištění po celou dobu trvání smlouvy a na písemnou žádost pronajímatele předložit pronajímateli kopii příslušné pojistné smlouvy, přičemž pronajímatel nebude požadovat její předložení častěji než jednou za kalendářní rok. Živelním pojištěním se rozumí pojištění vztahující se na poškození nebo zničení nemovitostí požárem, výbuchem, úderem blesku, nárazem či zřícením letadla, povodní, záplavou, vichřicí, krupobitím, sesuvem půdy, pádem stromů, stožárů a jiných předmětů, zemětřesením, tíhou sněhu a námrazy, vodou vytékající z vodovodních zařízení.

2. Nájemce je povinen zpřístupnit pronajaté prostory osobám písemně pověřeným pronajímatelem, a to kdykoli na požádání oprávněného zástupce pronajímatele zaslané písemně na adresu sídla nájemce a současně elektronickou poštou na e-mailové adresy [redacted] za účelem kontroly dodržování ustanovení této smlouvy. Tuto kontrolu oznámí pronajímatel nájemci nejméně pět (5) pracovních dnů předem, přičemž tato lhůta se v době školních prázdnin prodlužuje o další 5 pracovních dnů, přičemž pronajímatel je oprávněn požádat o vstup do pronajatých prostor z uvedeného důvodu maximálně jednou týdně. K případným dalším žádostem zaslaným v témže kalendářním týdnu se nepřihlíží. Při kontrole je každá osoba pověřená ke kontrole

pronajímatelem povinna předložit nájemci originál takového pověření a při kontrole nesmí být bez závažných důvodů narušována činnosti nájemce a nájemci musí být vždy umožněno účastnit se takové kontroly.

3. Poruší-li nájemce povinnost dle odst. 1 nebo 2 tohoto článku VIII. smlouvy, pronajímatel jej písemně napomene a vyzve jej k plnění této povinnosti ze smlouvy a k tomuto stanoví nájemci přiměřenou lhůtu, která nebude kratší než 15 pracovních dnů. Pro případ, že bylo nájemci doručeno písemné napomenutí pronajímatele dle předchozí věty a nájemce po uplynutí stanovené lhůty pro odstranění porušení (která nebude kratší než 15 pracovních dnů) tuto povinnost plynoucí ze smlouvy opětovně poruší v období pěti (5) let od doručení takového napomenutí pronajímatele v případě porušení podle odst. 1 tohoto článku VIII. nebo v období 12 po sobě jdoucích měsíců v případě porušení podle odst. 2 tohoto článku VIII. poruší, má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty ve výši 60.000,- Kč. Další, v pořadí třetí porušení povinnosti podle odst. 2 tohoto článku VIII. v období 12 po sobě jdoucích měsíců se považuje za podstatné porušení této smlouvy a pronajímatel je v takovém případě oprávněn tuto smlouvu vypovědět za podmínek uvedených v čl. X. a uplatnit u nájemce nárok na náhradu škody.

4. Pokud dojde na straně nájemce po doručení Souhlasu k porušení stavebních předpisů, pronajímatel jej písemně napomene a vyzve jej k nápravě a k tomuto stanoví nájemci přiměřenou lhůtu, která nebude kratší než 15 pracovních dnů. Pokud nájemce v této lhůtě nápravu nezjedná, vznikne pronajímateli uplynutím stanovené přiměřené lhůty (která nebude kratší než 15 pracovních dnů) právo na smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč, resp. 100.000,- Kč, jedná-li se o případ podstatného porušení stavebních předpisů (tj. v případě, kdy stavební úprava vyžaduje územní rozhodnutí / stavební povolení a nájemce ho neopatří nebo bude stavebním úřadem rozhodnuto, že postupuje v jeho rozporu) (dále jen „**Podstatné porušení stavebních předpisů**"). Pro případ, že bylo nájemci doručeno písemné napomenutí pronajímatele ohledně Podstatného porušení stavebních předpisů a nájemce v období tří (3) let od doručení takového napomenutí pronajímatele nájemci znovu Podstatně poruší stavební předpisy, má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč. V případě, že jakákoli skutečnost založí nárok na smluvní pokutu podle tohoto článku, je vyloučeno, aby pronajímatel uplatňoval z téže skutečnosti smluvní pokutu podle článku VII. této smlouvy.

5. Pokud dojde na straně nájemce po doručení Souhlasu k porušení bezpečnostních, hygienických a požárních předpisů, pronajímatel jej písemně napomene a vyzve jej k nápravě a k tomuto stanoví nájemci přiměřenou lhůtu, která nebude kratší než 15 pracovních dnů. Pokud nájemce v této lhůtě nápravu nezjedná, vznikne pronajímateli uplynutím stanovené přiměřené lhůty (která nebude kratší než 15 pracovních dnů) právo na smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč. Pro případ, že bylo nájemci doručeno písemné napomenutí pronajímatele dle předchozí věty a nájemce v období 12 po sobě jdoucích měsíců od doručení napomenutí pronajímatele nájemci znovu poruší bezpečnostní, hygienické a požární předpisy, má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč.

IX.
Podstatná porušení smlouvy

1. Za podstatné porušení této smlouvy se považuje:

- nezaplacení nájemného podle této smlouvy ani do 15 dnů od doručení písemné výzvy k úhradě dlužného nájemného, kterou pronajímatel vystaví a zašle nájemci až po 30 dnech prodlení nájemce s úhradou nájemného,
- třetí opožděné zaplacení nájemného podle této smlouvy v období dvanácti (12) kterýchkoliv po sobě jdoucích měsíců poté, co byl nájemce na přechozí dvě opožděné platby nájemného písemně upozorněn pronajímatelem,
- po doručení Souhlasu nájemci podstatné porušování bezpečnostních hygienických a požárních předpisů, s tím, že podstatným porušování uvedených předpisů se rozumí případ, kdy nájemce, ačkoli mu bylo doručeno rozhodnutí příslušného správního orgánu

ve věci takového porušování opakovaně v průběhu 24 měsíců odpovídající nápravu nezjedná,

- po doručení Souhlasu nájemci provádění stavebních úprav předmětu nájmu, které bude Podstatným porušením stavebních předpisů poté, co mu bylo doručeno rozhodnutí příslušného správního orgánu ve věci takového porušování a zároveň byla doručena písemná výzva pronajímatele k odstranění porušení a poskytnuta přiměřená lhůta k odstranění závadného stavu, ve které nájemce závadný stav neodstranil,
- sjednání podnájmu pronajatých prostorů nebo jejich části ve prospěch třetí osoby, v rozporu s čl. VI. odst. 3 této smlouvy, přestože byl nájemce na toto porušení pronajímatelem písemně upozorněn a vyzván k odstranění závadného stavu a ve lhůtě třiceti (30) dnů od doručení takové výzvy nájemci neodstranil závadný stav,
- zánik veškerých oprávnění nájemce k provozu školského anebo vzdělávacího zařízení podle českých právních předpisů s tím, že žádné z takových oprávnění nebylo obnoveno či znovu získáno ani do třiceti (30) dnů od zániku posledního z nich,
- užívání předmětu nájmu v rozporu s dohodnutým účelem nájmu, přestože byl nájemce písemně vyzván pronajímatelem k odstranění takového porušení, k čemuž mu byla pronajímatelem poskytnuta lhůta nejméně třiceti (30) dnů, a nájemce takové porušení neodstranil,
- nepřevzetí prostorů sloužících podnikání v souladu s čl. II odst. 3. této smlouvy z důvodů na straně nájemce ani do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy.
- opakované porušení povinnosti nájemce zpřístupnit předmět nájmu dle čl. VIII. odst. 3 *in fine* této smlouvy.

2. Pokud nájemce poruší, příp. nedodrží, výše uvedené povinnosti, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět za podmínek uvedených v čl. X. smlouvy a uplatnit u nájemce nárok na náhradu škod, vzniklých mu jednáním nájemce.

X.
Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nebo v případě:
- výpovědi, uplynutím výpovědní doby,
- písemné dohody smluvních stran, dnem sjednaným v dohodě,
- odstoupením nájemce, dnem doručení odstoupení pronajímateli.

2. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu i bez udání důvodu, přičemž výpovědní doba činí šest měsíců.

3. Po dobu prvních 20 let trvání této smlouvy je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu pouze z důvodů uvedených v čl. IX. této smlouvy (podstatná porušení smlouvy). Výpovědní doba je v takovém případě tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.

4. Bude-li smlouva uplatněním opce nájemce podle článku II. (*Doba trvání nájemního vztahu a opce na prodloužení smlouvy*) prodloužena na neurčito, od 2.8.2034 bude pronajímatel oprávněn stejně jako nájemce vypovědět smlouvu i bez udání důvodu s výpovědní dobou shodně šesti měsíců, přičemž výpověď bude možné dát vždy pouze k 31.12. kalendářního roku tak, aby nájem skončil k 30.6. následujícího roku, čímž není dotčeno oprávnění pronajímatele vypovědět smlouvu ze sankčních důvodů podle předchozího odstavce 3. tohoto článku smlouvy.

5. V případě, že (i) nájemce z jakéhokoliv důvodu nezíská stavební povolení pro veškeré stavební úpravy předmětu nájmu v rozsahu potřebném pro řádné užívání celého předmětu nájmu pro účely školského zařízení a související činnosti do tří (3) měsíců od nabytí účinnosti této smlouvy, anebo (ii) pronajímatel z jakéhokoliv důvodu neuzavře s nájemcem nájemní smlouvu ohledně částí pozemků, jak jsou specifikovány a ve lhůtě stanovené v čl. VI. odst. 5. této smlouvy, anebo (iii) nájemce z jakéhokoliv důvodu nezíská do nájmu část pozemku parc. č. 2364/1, k. ú. Kobylisy, uvednenou v odpovědi Magistrátu hl. m. Prahy na žádost nájemce o

pronájem tvořící přílohu č. 3 této smlouvy, a za předpokladu, že nájemce nezačal předmět nájmu rekonstruovat, je nájemce oprávněn kdykoliv po uplynutí tří (3) měsíců od nabytí účinnosti této smlouvy až do okamžiku (a) získání takového stavebního povolení dle bodu (i) výše anebo (b) do okamžiku uzavření takové nájemní smlouvy ohledně částí pozemků parc. č. 2364/211 a parc. č. 2364/210, jak je uvedeno v článku VI. 5. smlouvy, anebo (c) do okamžiku uzavření nájemní smlouvy ohledně části pozemku parc. č. 2364/1, jak je uvedena v odpovědi Magistrátu hl. m. Prahy na žádost nájemce o pronájem tvořící přílohu č. 3 této smlouvy, (přičemž rozhodující je ten den, ve který nastane nejpozdější z okamžiků uvedených pod písmeny (a), (b) a (c) v tomto odstavci) odstoupit bez jakékoliv sankce od této smlouvy.

6. Pro vyloučení pochybností smluvní strany potvzují, že změna vlastníka obchodního podílu (či jeho části) v nájemci, ani jakákoli jiná dispozice či zatížení obchodního podílu v nájemci ani jakákoliv změna v obchodní firmě či organizační anebo vlastnické struktuře nájemce není výpovědním důvodem pronajímatele.

7. Ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a provést jeho úklid. Pokud nájemce nedodrží tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn zajistit vyklizení a úklid předmětu nájmu na náklady a nebezpečí nájemce, a to kdykoliv po uplynutí jednoho týdne ode dne, kdy nájemci povinnost předání předmětu nájmu pronajímateli vznikla.

8. Nájemce se zavazuje předat předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází ke sjednanému dni předání po odstranění takového technického zhodnocení předmětu nájmu vybudovaného v souladu s čl. IV. této smlouvy, které ke dni skončení nájmu podle této smlouvy nebude nájemcem ani pronajímatelem odepsáno v účetnictví. Nájemce nemá právo na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota pronajímaných prostorů oproti původnímu stavu, v němž předmět nájmu převzal. Pokud není výše stanoveno jinak, smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2220 odst. 1 věta druhá za středníkem zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

9. Smluvní strany potvrzují, že v rozsahu, v jakém je možno to po nich rozumně požadovat, vyvinou snahu, aby nájemce při ukončení nájmu nemusel jakékoli technické zhodnocení předmětu nájmu odstraňovat a mohl předat předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází ke sjednanému dni předání.

XI.
Smluvní pokuty

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce zaplatí pronajímateli smluvní pokutu v případě, že nájemce bude v prodlení s vyklizením předmětu nájmu po skončení nájemního vztahu a předáním pronajímateli z důvodů na straně nájemce.
Výše smluvní pokuty se stanovuje dohodou smluvních stran ve výši dvojnásobku průměrné denní sazby nájemného za každý den prodlení.

2. Smluvní pokutu dle tohoto článku smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli ve sjednané výši vždy do 5. dne od doručení písemné výzvy pronajímatele nájemci.

3. Strany výslovně vylučují použití ust. § 1805 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

4. Úhradou smluvní pokuty podle čl. VII. odst. 3. a 4., čl. VIII. odst. 3., 4. a 5. a čl. XI. odst. 1. smlouvy není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

XII.
Prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami jsou zrušeny nájemní smlouvy anebo dohody dříve uzavřené, které se týkaly předmětu nájmu, a že na předmětu nájmu neváznou žádné právní vady, zejména žádná práva třetích osob, žádné zástavní

právo, žádné právo nájmu (s výjimkou nájmu zřízeného touto smlouvou), žádná věcná břemena ani jiné právo třetí osoby.

2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn uzavřít ohledně předmětu nájmu tuto nájemní smlouvu, k čemuž získal veškerá potřebná povolení, souhlasy a splnil veškeré zákonné požadavky.

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

XIII.
Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem, neupravené touto smlouvou, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 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. Elektronická komunikace nebude pro účely této smlouvy považována za písemnou formu.

3. Pronajímatel je povinen nájemci jakoukoli výzvu, upozornění (včetně upozornění na porušení smlouvy), či uplatnění jakéhokoli nároku zaslat pouze písemně současně s elektronickou kopií na e-mailové adresy ahgursoy@gmail.com, info@meridianedu.cz a mhajek@meridianedu.cz.

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

5. Tato smlouva se vyhotovuje v 5 exemplářích, z nichž po 2 obdrží každá smluvní strana a jedno vyhotovení obdrží Městská část Praha 8, Zenklova 35, 180 48 Praha 8 – Libeň.

6. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem, ve kterém budou nájemci doručeny 2 originály vyhotovení této smlouvy obsahující: (i) podpisy obou smluvních stran, (ii) výslovný souhlas starosty Městské části Praha 8 s uzavřením této smlouvy a jeho podpis a (iii) vyznačenou doložkou min. dvou pověřených členů zastupitelstva Městské části Praha 8 a jejich podpisy.

7. 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. Na důkaz toho připojují zástupci obou smluvních stran své právoplatné podpisy.

V Praze dne 1.8.2014

V Praze dne 128-2014

[redacted]

Doložka pověřených členů zastupitelstva Městské části Praha 8

DOLOŽKA (1)
Potvrzujeme ve smyslu § 43 z.č. 131/2000 Sb.,

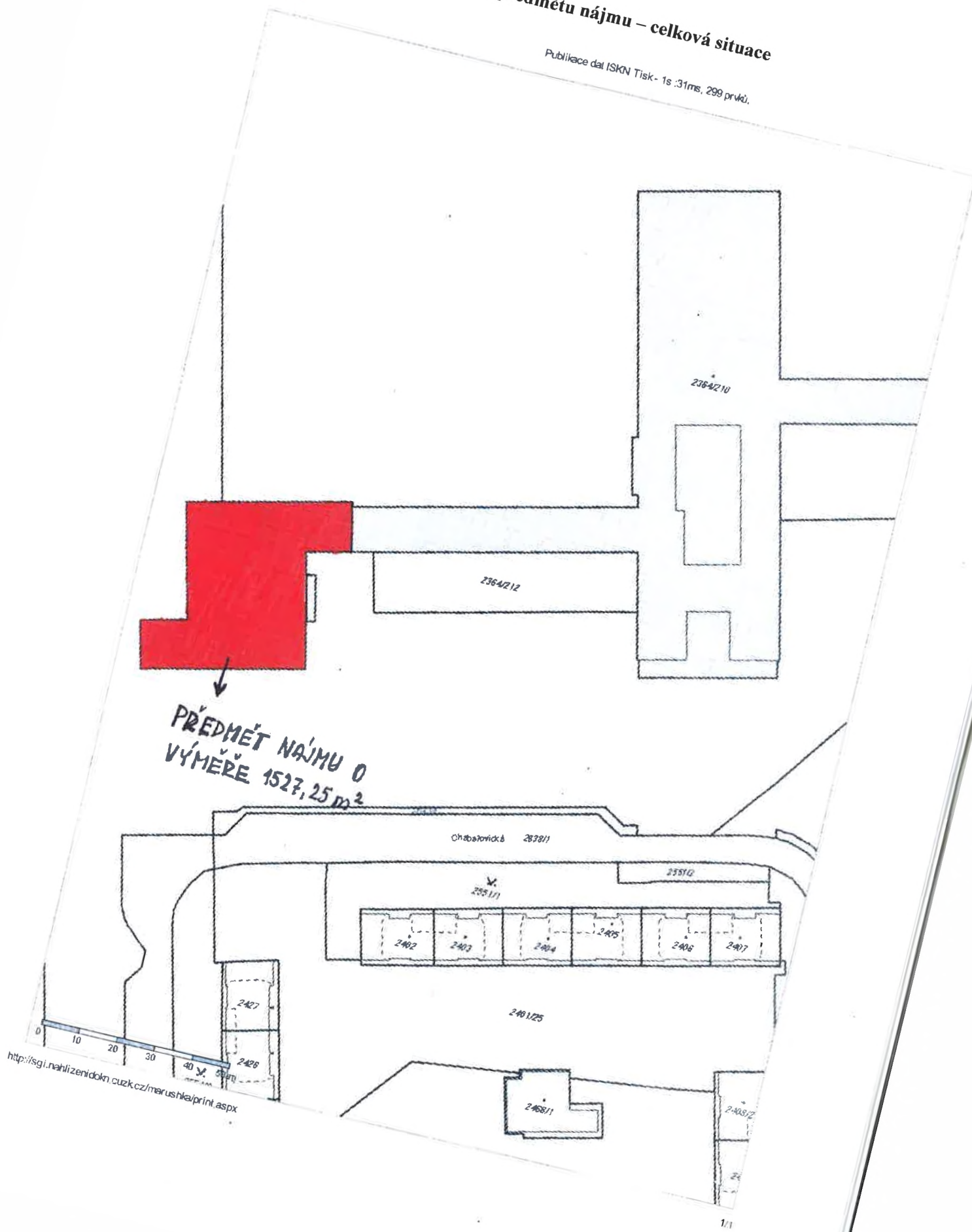
[redacted]

V Praze dne 11.4.-00-2014 .....

Příloha č. 1
Plán předmětu nájmu – celková situace

29.7.2014

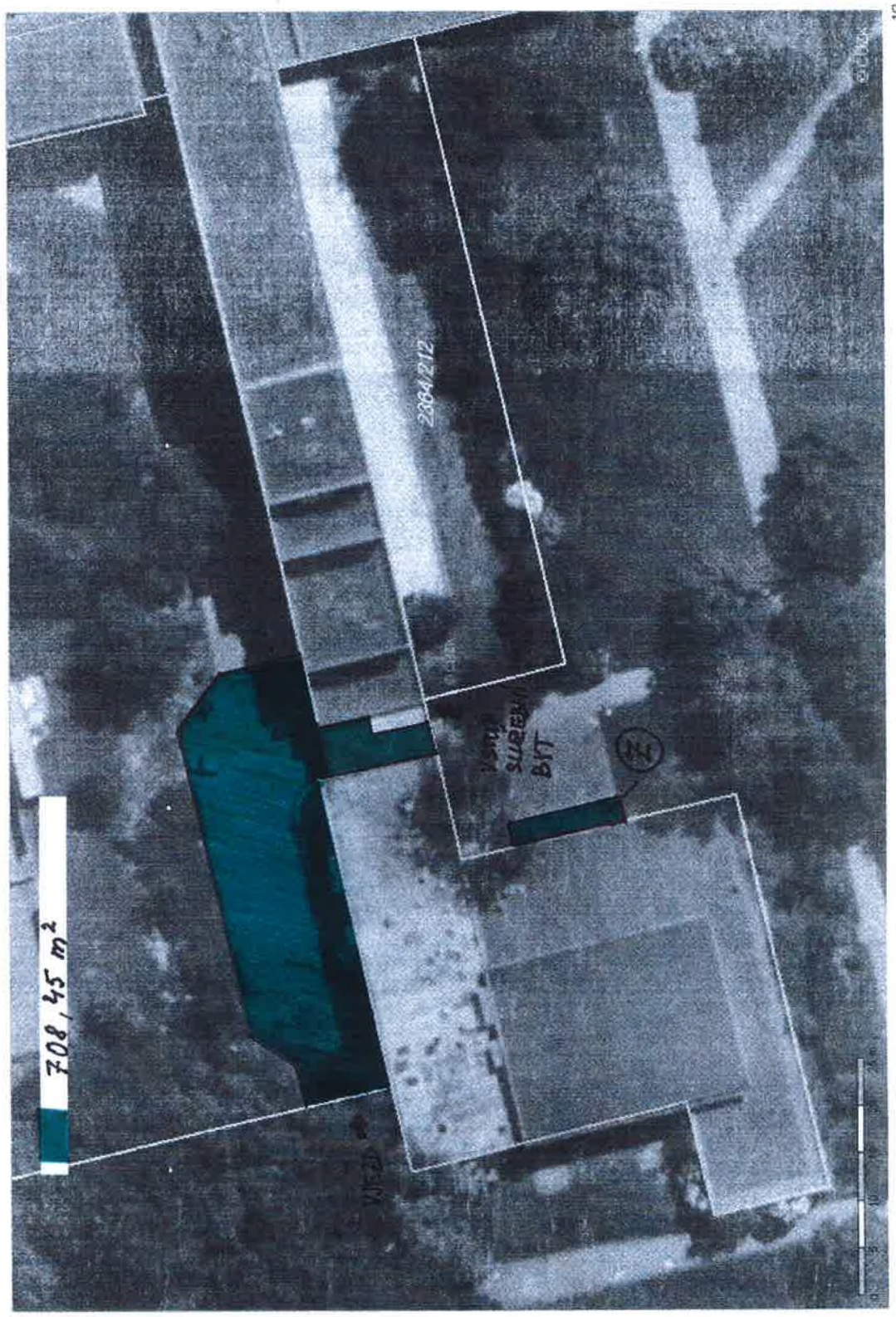
Publikace dat ISKN Tisk - 1s :31ms, 299 prvků.



http://isgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx

Příloha č. 2

Vyznačení části pozemku parc. č. 2364/211 a části pozemku parc. č. 2364/210, vše k.ú. Kobylisy, obec Praha, zapsáno na LV č. 1612, kterou se pronajímatel zavazuje pronajmout nájemci dle č. VI. odst.5 smlouvy



Publikováno ČÚZK ISKN Tisk - Os. 640ms, 12 prvků
29.7.2014
http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx

Příloha č. 3

Odpověď Magistrátu hl. m. Prahy, Odboru evidence, správy a využití majetku na žádost nájemce o pronájem části pozemku parc. č. 2364/1, k. ú. Kobylisy

PRA HA
PRA GUE
PRA GA
PRA G

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor evidence, správy a využití majetku

MERIDIAN INTERNATIONAL
SCHOOL, s.r.o.
Frýdlantská 1350
182 00 Praha 8

Váš dopis zn.	Č.j.	Vyřizuje / linka	Datum
	[redacted]		

Pronájem části pozemku parc. č. 2364/1 kat. území Kobylisy

Vážení,

Magistrát hl. m. Prahy obdržel Vaši žádost o pronájem části pozemku parc. č. 2364/1 o výměře cca 1449 m² v kat. území Kobylisy. Sdělujeme Vám, že tuto žádost je dále nutné doplnit o stanoviska příslušných odborů MHMP, vč. příslušné MČ, o které jsme současně písemně požádali.

V případě kladných stanovisek bude užívání předmětného pozemku řešeno uzavřením nájemní smlouvy na dobu neurčitou, případně na dobu určitou.

Velice litujeme, že Vám nemůžeme v současné době podat příznivější zprávu a k dalšímu řešení Vaší žádosti se vrátíme po doplnění shora uvedených dokladů.

S pozdravem

[redacted]

pro[redacted]vání nemovitostí

[redacted]