



MHMPXOVV905R

Stejnopis č.: ... 1

## Smlouva o nájmu nebytových prostor č. NAN/83/01/004687/2012

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zák. č. 116/1990 Sb. v platném znění mezi

### Hlavní město Praha

se sídlem v Praze 1, Mariánské nám. 2  
zastoupené Ing. Radkem Svobodou  
ředitelem odboru evidence, správy a využití majetku MHMP  
IČ: 00064581  
Bankovní spojení: PPF banka a.s., Evropská 2690/17, PSČ 160 41, Praha 6  
č.ú.1490240005157998/6000

(dále jen "pronajímatel")

a

### Anglicko-české gymnázium AMAZON s.r.o.

se sídlem Praha 1, Rytířská 406/10, PSČ 11000  
zastoupené Evou Kudrnovou, jednatelkou společnosti  
IČ : 28228235

(dále jen "nájemce")

I.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti sestávající z objektu č.p. 406, Rytířská 10, Praha 1 a stavební parcely parc. č. 474 (dále jen objekt) zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 122, pro obec Praha a katastrální území Staré Město.
2. Správcem objektu je na základě smlouvy o správě nemovitostí mezi Hlavním městem Prahou a firmou SOLID, a.s. ze dne 1.4.1994 tato firma. Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č. 1, této smlouvy.
3. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory - dvě kanceláře bez příslušenství nacházející se v 1. patře budovy Rytířská 10, Praha 1, označené v DES č. 111 o výměře 19,30 m<sup>2</sup>, resp. č.123 o výměře 22,25 m<sup>2</sup>. Bližší specifikace předmětu nájmu je vyznačena na situačním plánu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
4. Celková výměra pronajatých nebytových prostor je 41,55 m<sup>2</sup>.

II.

### Účel nájmu

Nájemce bude předmětu nájmu užívat jako kanceláře a učebny gymnázia, k provozování gymnázia.

### III.

#### Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

### IV.

#### Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. za dohodnuté nájemné ve výši 1.220,- Kč za 1 m<sup>2</sup> ročně, tj. celkové roční nájemné činí 50.691 Kč (slovy padesátisícšestsetdevadesátjedna korun českých).
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné pronajímateli měsíčně v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 1/12 z ročního nájemného, splatné vždy k 5. dni kalendářního měsíce, za něž je nájemné hrazeno, a to formou bezhotovostního převodu na účet správce vedený u PPF banky a.s., č.ú. 49023-5157-998/6000. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění.
3. Nesplnění povinnosti nájemce platit nájemné řádně a včas je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,1% z dlužné částky, za každý započatý den prodlení, minimálně však 300,-Kč za celou dobu prodlení.
4. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného podle odst.1. tohoto článku bude každoročně upravena takto:
  - počínaje rokem 2013 bude výše nájemného každoročně upravena vždy o částku odpovídající míře valorizace nájemních smluv v daném roce stanovené usnesením Rady hl.m. Prahy, maximálně však odpovídající roční míře inflace oficiálně vyhlášené ČSÚ za uplynulý kalendářní rok.
  - výměr upravující výši nájemného, doručí správce nájemci nejpozději do 30. 6. běžného kalendářního roku současně s novým výpočtovým listem
5. Doplátek odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle bodu IV.4. této smlouvy za období od 1.1. běžného roku do doby doručení nového výpočtového listu zaplatí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu správce při nejbližším řádném termínu úhrady nájemného.
6. Nájemce se zavazuje upravené nájemné a doplatek nájemného platit v dohodnutých termínech.

### V.

#### Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (zejm. ostraha objektu, odvoz odpadků, odběr el. energie ve společných prostorách, jejich úklid,) uvedené ve výpočtovém listu paušální zálohovou částkou. Zálohová částka bude uvedena ve výpočtovém listu vystaveném správcem do 15 dnů po uzavření nájemní smlouvy. Výpočtový list se stane přílohou nájemní smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listu jsou závazným podkladem pro fakturaci úhrad služeb nájemci.
2. Poplatky za služby podle výpočtového listu jsou splatné vždy společně s termínem platby nájemného. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede správce dle „Pravidel o

poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek“ schválených usnesením Rady hl. m. Prahy č. 0962 ze dne 24. 6. 2003 ve znění případných pozdějších změn. Tato pravidla jsou k nahlédnutí u správce objektu.

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.

### Společná ujednání

1. Nájemce je povinen:

- a) provádět běžnou údržbu předmětu nájmu svým nákladem, přičemž se běžnou údržbou rozumí: provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu, tzn. zejména úklid (čištění), malování (zdí), natírání (oken, dveří atd.), revize (elektro, plynu, atd.), dále drobné opravy (zámečnické, sklenářské, truhlářské, zdravotní instalace a elektroinstalace)
- b) odstranit závady a poškození v předmětu nájmu, které způsobil on, jeho zaměstnanci, nebo ostatní osoby prodlévající v něm s jeho souhlasem, popřípadě nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu
- c) dodržovat zákaz kouření ve všech prostorách předmětu nájmu a společných prostorách objektu
- d) umožnit pronajímateli a správci objektu vstup do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání
- e) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovvi na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení
- f) ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu vyklizen a ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nesplnění této povinnosti je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 3% z ročního nájemného placeného v posledním roce doby nájmu za každý započatý den prodlení.
- g) za porušení povinnosti určit místo doručování korespondence podle čl. VIII., odst. 4., je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč (jednoto korun českých) za každý den, v němž bude toto porušení trvat
- h) umožnit pronajímateli provedení nezbytných stavebních úprav v rámci celé budovy po dobu nezbytnou, v termínu určeném správcem budovy, a to odstraněním svého zařízení na vlastní náklady po dobu provádění prací
- i) 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.
- i) jakýkoli zásah v, nebo na předmětu nájmu je nutné předem písemně projednat s příslušnými orgány státní památkové péče, zejména umístění nebo odstranění označení provozovny, reklamního poutače, nátěry fasády, výkladců apod.

2. Nájemce je oprávněn:

- a) přenechat část předmětu nájmu do podnájmu jinému na dobu určitou, nebo neurčitou po předchozím písemném souhlasu 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 předmětu nájmu přesahující rámec běžné údržby po předchozím písemném souhlasu pronajímatele

## VII.

### Ukončení nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:
  - a) výpovědí nájemní smlouvy ze strany pronajímatele či nájemce,
  - b) dohodou smluvních stran.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto nájemní smlouvu kdykoliv jednostranně vypovědět z jakéhokoliv důvodu či bez jeho uvedení. V takovém případě skončí nájemní vztah uplynutím výpovědní doby v délce šesti měsíců, jejíž běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně. V případě výpovědi z důvodu prodloužení nájmu s placením nájemného, nebo poplatků za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, je výpovědní lhůta jeden měsíc.

## VIII.

### Zvláštní ujednání

1. Práva a povinnosti smluvních stran, jakož i právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v aktuálním znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. S výjimkou věcí uvedených v této smlouvě se nájemce obrací v ostatním na správce objektu.
3. Písemnost se doručuje na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě, případně na adresu písemně určenou nájemcem.
4. Nájemce je povinen při změně doručovací adresy uvedené ve smlouvě určit pronajímateli písemně místo pro doručování korespondence.
5. Za doručení písemnosti nájemci se považuje též případ, kdy nájemce odmítne osobní předání, nebo doručení poštou, nebo není-li po oznámení o uložení na poště, písemnost vyzvednuta nájemcem do 10 dnů od takového uložení.
6. Nájemce prohlašuje, že mu správce odevzdal předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
7. Nepředá-li nájemce při ukončení nájmu vyklizený předmět nájmu pronajímateli, je pronajímatel oprávněn překonat překážky bránící vstupu do předmětu nájmu a vstoupit zde za přítomnosti exekutora, který o tom napíše zápis. Předmět nájmu je poté pronajímatel oprávněn vyklidit na náklady a nebezpečí nájemce a věci na předmětu nájmu se nacházející uskladnit. O místě uskladnění zašle pronajímatel nájemci písemné oznámení s tím, že nájemce je povinen si uskladněné věci převzít nejpozději do 10 pracovních dnů od obdržení příslušného oznámení o uskladnění. Nepřevezme-li nájemce věci v uvedené lhůtě, je pronajímatel oprávněn uskladněné věci prodat. Výtěžek z prodeje bude po započtení

pohledávek pronajímatele vůči nájemci poukázán nájemci bez zbytečného prodlení. Pro odstranění jakýchkoliv pochybností nájemce prohlašuje, že jakékoliv věci nacházející se ke dni skončení této nájemní smlouvy, jsou ve vlastnictví nájemce.

## IX.

### Závěrečná ustanovení

1. Majetkové sankce sjednané v této smlouvě se nijak netýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci.
2. Změny a doplňky v této smlouvě, mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti 15-tým dnem po připojení doložky dle zákona č. 131/2000 Sb., ve znění zák. č. 145/2001 Sb. Nepřevezme-li nájemce předmět nájmu do 30-ti dnů od připojení doložky dle zákona č. 131/2000 Sb., ve znění zák. č. 145/2001 Sb. pozbývá tato smlouva platnosti.
4. Smlouva se vyhotovuje v pěti stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží čtyř a nájemce jedno vyhotovení.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

V Praze dne 29 -05- 2012



V Praze dne 29 -05- 2012

nájemce

Potvrzuji věcnou, obsahovou i formální správnost a úplnost listiny opatřované doložkou a úplnost souvisejících dokladů.

29 -05- 2012

SVM MHMP

Dne

Ředitel odboru

## Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci

### **Správce je zejména oprávněn a povinen:**

- předávat a přejímat předmět nájmu
- stanovovat výši záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, provádět jejich vyúčtování, vybírat a vymáhat příslušné částky včetně poplatků z prodlení a smluvních pokut, a to i soudně
- vymáhat, a to i soudně na nájemcích (příp. jejich právních nástupcích) splnění povinnosti odstranit škody na předmětu nájmu a ve společných prostorách domu, v nichž se předmět nájmu nachází, za něž nájemce odpovídá a plnění povinností provádět běžnou údržbu
- po předchozím upozornění vstupovat do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jejich užívání
- veškerá podání, žádosti a návrhy činí nájemce pronajímateli prostřednictvím správce
- zajišťovat a provádět opravy předmětu nájmu, které jsou povinností pronajímatele.

Pro styk s nájemcem je určeno pracoviště správce:

SOLID, a.s., Truhlářská 33,

tel. 221778330

Příloha č. 2

