

Smlouva o postoupení práv a povinností

z nájemní smlouvy č. 2016/0292/OOM/ZST ze dne 22. 4. 2016, na pronájem pozemku parc. č. 1722 se stavbou č.p. 420, Na Pankráci 54, na pronájem části pozemku parc. č. 1721/2 a na pronájem pozemku parc.č. 1723, vše katastrální území Nusle, Praha 4, uzavřená v souladu s usnesením Rady MČ Praha 4 č. 17R-998/2016 ze dne 21. 9. 2016

Městská část Praha 4

zastoupená: Mgr. Lukášem Zichou, zástupcem starosty městské části Praha 4, na základě plné moci ze dne 15. 4. 2015
se sídlem: Praha 4, Antala Staška 2059/80b, PSČ: 140 46
IČ: 00063584
DIČ: CZ00063584
bank. spojení: [REDACTED]
č. účtu: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
ID DS: ergbrf7
(dále jen „pronajímatel“)

a**MICHAEL – Střední škola a Vyšší odborná škola reklamní a umělecké tvorby, s.r.o.**

zastoupená: Ondřejem Štěpánkem, jednatelem
se sídlem: Machkova 1646/II, Praha 4
IČ: 256 07 375
DIČ: CZ25607375
bank. spojení: [REDACTED]
č. účtu: [REDACTED]
email: [REDACTED]
ID DS: s6rrdqm
společnost zapsaná v OR vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 54356
(dále jen „původní nájemce“)

a**Vysoká škola kreativní komunikace, s.r.o.**

zastoupená: Ondřejem Štěpánkem, jednatelem
se sídlem: Rašínovo nábřeží 383/58, Praha 2
IČ: 050 80 967
DIČ: CZ05080967
bank. spojení: [REDACTED]
č. účtu: [REDACTED]
email: [REDACTED]
ID DS: 28yvmyy
společnost zapsaná v OR vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 258046
(dále jen „nový nájemce“)

Smluvní strany se dohodly na uzavření této smlouvy takto:

I.

1.1. Pronajímatel a původní nájemce prohlašují a činí nepochybným, že spolu dne 22. 4. 2016 uzavřeli nájemní smlouvu, na pronájem pozemku parc. č. 1722 se stavbou č.p. 420, Na Pankráci 54, na pronájem části pozemku parc. č. 1721/2 a na pronájem pozemku parc.č. 1723, vše katastrální území Nusle, Praha 4 (dále jen „nájemní smlouva“).

1.2. Předmětem nájemní smlouvy je pronájem pozemku parc. č. 1722 se stavbou č.p. 420, Na Pankráci 54, pronájem části pozemku parc. č. 1721/2 a pronájem pozemku parc.č. 1723, vše katastrální území Nusle, Praha 4, jejichž rozpis je uveden v nájemní smlouvě.

II.

2.1. Strany se dohodly, že ke dni účinnosti této smlouvy postupuje původní nájemce veškerá svá práva a převádí veškeré své povinnosti z nájemní smlouvy na nového nájemce a nový nájemce veškeré povinnosti a veškerá práva z výše uvedené nájemní smlouvy přebírá a vstupuje ke dni účinnosti této smlouvy do výše uvedené nájemní smlouvy na místo původního nájemce. Nový nájemce odpovídá za závazky a přebírá veškerá práva z nájemní smlouvy ode dne účinnosti této smlouvy.

2.2. Pronajímatel s postoupením veškerých práv a povinností na nového nájemce dle této smlouvy souhlasí.

III.

3.1. Tato smlouva je sepsána v 5 stejnopisech, z nichž po podpisu obdrží pronajímatel 3 vyhotovení, původní nájemce 1 vyhotovení a nový nájemce 1 vyhotovení.

3.2. Tato smlouva je sepsána určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.

3.3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všech smluvních stran.

3.4. Nedílnými přílohami této dohody jsou kopie těchto listin:

1) nájemní smlouva č. 2016/0292/OOM/ZST ze dne 22. 4. 2016

2) plná moc Mgr. Lukáše Zichy ze dne 15. 4. 2015

V Praze dne 1.10.2016

1.10.2016

za pronajímatele
Mgr. Lukáš Zicha
zástupce starosty městské části Praha 4

za původního nájemce
MICHAEL – Střední škola a Vyšší odborná
škola reklamní a umělecké tvorby, s.r.o
Ondřejem Štěpánkem, jednatel

1.10.2016

za nového nájemce
Vysoká škola kreativní komunikace, s.r.o.
Ondřejem Štěpánkem, jednatelem



městská část Praha 4
Mgr. Petr Štěpánek, CSc.
starosta

Praha 15. 4. 2015

č. j.: STA/OPR/514/2015/OB

PLNÁ MOC

Městská část Praha 4, se sídlem Antala Staška 2059/80b, Praha 4 – Krč, PSČ 140 46, IČ 00063584, zastoupená starostou Mgr. Petrem Štěpánkem, CSc.

zmocňuje na základě usnesení Rady městské části Praha 4 č. 11 R- 296/2015 ze dne 15.4. 2015 Mgr. Lukáše Zichu, zástupce starosty městské části Praha 4,

aby po dobu výkonu funkce zástupce starosty městské části Praha 4 a po předchozím rozhodnutí příslušných orgánů městské části Praha 4 právně jednal jménem městské části Praha 4 v oblasti věcných práv a relativních majetkových práv, pokud je předmětem právního jednání nemovitosti nebo její správa, a dále aby zastupoval městskou část Praha 4 před správními úřady v řízeních týkajících se nemovitostí. Zejména se jedná o kupní smlouvy, směnné smlouvy, smlouvy o výpůjčce, smlouvy darovací, smlouvy o právu stavby, smlouvy o zřízení věcného břemene, smlouvy o zřízení předkupního práva, dohody spoluvlastníků, smlouvy o nájmu, smlouvy o pachtu, smlouvy o stavebních úpravách nemovitostí uzavíraných s nájemcem či budoucím nájemcem, smlouvy o smlouvách budoucích, o změny a ukončení smluv, o zákaz zřízení, o zákaz zatížení, o prohlášení vlastníka, o souhlasy vlastníka, o návrhy a žádosti správním úřadům (např. návrh na vklad do katastru nemovitostí), o oznámení záměru hl. m. Praze rozhodnutí o majetkoprávních úkonech

.....
Mgr. Petr Štěpánek
starosta MČ P4

Plnou moc přijímám.

.....
Mgr. Lukáš Zicha
zástupce starosty MČ P4

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů a na základě usnesení 8. zasedání Rady městské části Praha 4 č. 8R-462/2016 ze dne 20. 4. 2016

I. Smluvní strany

1. městská část Praha 4

zastoupená: Mgr. Lukášem Zichou, zástupcem starosty městské části Praha 4, na základě plné moci ze dne 15. 4. 2015
 se sídlem: Antala Staška 2059/80b, Praha 4
 IČ: 00063584
 DIČ: CZ00063584
 bankovní spojení:
 č. účtu:
 email:
 ID DS: **ergbrf7**

(dále jen pronajímatel)

a

2. MICHAEL - Střední škola a Vyšší odborná škola reklamní a umělecké tvorby, s.r.o.

se sídlem Machkova 1646/II, Praha 4
 zastoupený Ondřejem Štěpánkem, jednatelem
 IČ: 256 07 375
 DIČ: CZ 25607375
 bankovní spojení:
 číslo účtu:
 email:
 ID DS:

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 54356

(dále jen nájemce)

II. Úvodní ustanovení

2.1. Nemovitost, která je předmětem nájmu dle této smlouvy, přešla dle zákona č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí do vlastnictví hl.m. Prahy a na základě zákona o hl.m. Praze (zákon č. 131/2000 Sb. v pl. znění) a Statutu hl. m. Prahy (vyhláška hl.m. Prahy č. 55/2000 Sb. HMP v pl. znění) byla svěřena do správy městské části Praha 4. Pronajímatel prohlašuje, že při nakládání se svěřeným majetkem vykonává všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhoduje, s výjimkou § 18 vyhl. č. 55/2000 Sb. HMP (Statut HMP), o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu.

2.2. Pronajímatel prohlašuje, že žádná jiná osoba nemá k předmětu nájmu takové právo, které by rušilo nájemce v užívání předmětu nájmu.

III. Předmět nájmu

- 3.1. Předmětem nájmu je nemovitost – pozemek parc.č. 1722, zastavěná plocha a nádvoří zastavěný nebytovým objektem č.p. 420, č.or. 54 Na Pankráci – v Praze 4, pozemek parc.č. 1721/2, zeleň a pozemek parc.č. 1723, zahrada zapsaný Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, katastrálním pracovištěm Praha, na LV 1230 pro k.ú. Nusle a obec Praha.

IV. Účel nájmu

- 4.1. Předmět nájmu je pronajímán k účelu provozování školského zařízení včetně činností s provozováním školy souvisejících
- 4.2. Stavebně technický účel užívání nebytového objektu: škola
- 4.3. Předmět podnikání, k jehož výkonu je předmět nájmu určen: poskytování vzdělávání a školských služeb
- 4.4. Nájemce doložil oprávnění k vykonávanému podnikání výpisy z rejstříku škol a školských zařízení IZO: 181 026 481 a IZO: 108 029 344, které jsou přílohou č. 1 této smlouvy.
- 4.5. Smluvní strany se dohodly, že každá změna předmětu podnikání v předmětu nájmu je považována za změnu, která ovlivní podstatným způsobem využití předmětu nájmu a nájemce je povinen oznámit ji předem pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.
- 4.6. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém smluvenému užívání a účel nájmu dle této smlouvy je v souladu s účelem užívání předmětu nájmu dle kolaudačního rozhodnutí.
- 4.7. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu, a že předmět nájmu v tomto stavu do nájmu přijímá.
- 4.8. O předání předmětu nájmu do užívání bude smluvními stranami pořízen písemný protokol, podepsaný zástupci smluvních stran, který se stane nedílnou přílohou této smlouvy. Předání se uskuteční v čase určeném pronajímatelem přímo v předmětu nájmu. Pronajímatel není povinen vyčkat na příchod nájemce více než půlhodinu po určeném čase předání předmětu nájmu. Neposkytne-li nájemce pronajímateli potřebnou součinnost k předání předmětu nájmu, má se za to, že pozemek byl předán toho dne, kdy mělo k předání dojít, a nájemce má povinnost platit nájemné, přestože předmět nájmu nepřevzal.

V. Nájemné

- 5.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši **195.000 Kč měsíčně**. Ke sjednanému nájemnému se neuplatňuje základní sazba daně z přidané hodnoty ve výši 21%.

Měsíční platby nájemného činí 195.000 Kč
Celkové roční nájemné činí 2.340.000 Kč

- 5.1. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za nějž nájemné platí, na účet uvedený v odst. 5.3. tohoto článku. Pokud doba nájmu nezapočala 1. den kalendářního měsíce, ale v jeho průběhu, nájemce platí nájemné v poměrné výši zaokrouhlené na celé koruny nahoru podle počtu dnů trvání doby nájmu v daném kalendářním měsíci. Je-li předmět nájmu předán nájemci v rozmezí 25. až 31. dne kalendářního měsíce, je nájemné za první kalendářní měsíc užívání předmětu nájmu splatné ve lhůtě splatnosti nájemného za druhý kalendářní měsíc užívání předmětu nájmu.
- 5.3. Platby nájemného za pronajatý předmět nájmu je nájemce povinen poukazovat bezhotovostně (nebo složenkou) na účet č.: _____, var. symbol: _____. Zaplacením se rozumí připsání na účet.
- 5.4. V případě nesplnění povinnosti platit nájemné řádně a včas je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 0,5 % z dlužného nájemného, kterou může pronajímatel uplatnit za každý započatý kalendářní den prodlení s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno. Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu.
- 5.5. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného v odst. 5.1. tohoto článku smlouvy bude každoročně zvyšována vždy tehdy, pokud tak pronajímatel rozhodne, podle míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 31.3. kalendářního roku s účinností od 1.1. daného kalendářního roku a od tohoto oznámení je nájemce povinen platit toto valorizované nájemné. Valorizaci nájemného (rozdíl mezi dosavadním nájemným zaplaceným od 1.1. kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1.1. kalendářního roku) nájemce zaplatí spolu s platbou již valorizovaného nájemného. Takto stanovené (valorizované) nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.
- 5.6. Pronajímatel může navrhnout nájemci zvýšení ročního nájemného o 10 % z vynaložených nákladů na stavební úpravy včetně DPH tehdy, pokud pronajímatel provede stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu předmětu nájmu nebo podmínky užívání předmětu nájmu, nebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody.
- 5.7. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit sám všechny ostatní platby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to na základě samostatných smluv, které nájemce uzavře s příslušnými dodavateli.

- 5.8. Neurčí-li nájemce v případě placení peněžitého dluhu jinak, započte pronajímatel plnění nájemce na nejdříve splatnou jistinu. Nebudou-li plněním vyrovnány v plné výši všechny stejně splatné jistiny, započte pronajímatel plnění na tyto jistiny poměrně rovným dílem. Teprve po zápočtu na jistinu započte pronajímatel plnění rovným dílem na úroky z prodlení a náklady spojené s uplatněním pohledávky.
- 5.9. Nájemce je povinen neprodleně pronajímateli písemně oznámit, dojde-li k registraci plátce DPH či ke změně v registraci plátce k DPH a od kterého data k změně došlo.

VI. Doba nájmu a skončení nájmu

- 6.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 6.2. Smluvní vztah zaniká:
- a) dohodou smluvních stran
 - b) výpovědí
 - c) zánikem předmětu nájmu
 - d) odstoupením od smlouvy (příčemž nájem nezaniká od počátku)
 - e) splněním rozvazovací podmínky
- 6.3. Nájemce může smlouvu písemně vypovědět, pokud:
- a) nemá zájem dále předmět nájmu užívat
 - b) ztratil způsobilost k podnikání k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat,
 - c) přestal být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k předmětu podnikání, k jehož výkonu byl pronajat,
 - d) mu pronajímatel nepovolil stavební úpravy či přenechání předmětu nájmu či jeho části do podnájmu,
 - e) pokud se s pronajímatelem nedohodl o změně účelu nájmu nebo předmětu podnikání v předmětu nájmu
 - f) pokud se s pronajímatelem nedohodl na snížení nájemného nebo mu pronajímatel neposkytl slevu z nájemného nebo,
 - g) pokud bylo zahájeno insolvenční řízení, ve kterém se řeší úpadek nebo hrozící úpadek nájemce.
- 6.4. Pronajímatel může smlouvu písemně vypovědět, pokud:
- a) nemá zájem, aby nájemce předmět nájmu užíval,
 - b) nájemce ztratil způsobilost k podnikání, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat,
 - c) má být nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu,
 - d) nájemce neprovádí drobné opravy nebo běžnou údržbu předmětu nájmu a ani přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi nezjedná do sedmi dnů od doručení výzvy nápravu nebo
 - e) pokud s nájemcem nedohodl na zvýšení nájemného dle čl. V. odst. 5.6. této smlouvy.
- 6.5. Odst. 6.3. a), d), e), f) a 6.4. a) této smlouvy je možné uplatnit až od 1. 9. 2031.

- 6.6. V případě výpovědi z důvodů uvedených v čl. VI. odst. 6.3. písm. b) až g) a 6.4. písm. b) až e) této smlouvy je výpovědní doba tříměsíční a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. V případě výpovědi z důvodů uvedených v čl. VI. odst. 6.3. písm. a) a 6.4. písm. a) této smlouvy je výpovědní doba osmiměsíční a začíná běžet prvním dnem následujícího kalendářního roku od doručení výpovědi.
- 6.8. Pro případ, že nájemce nedodrží účel nájmu nebo předmět podnikání v předmětu nájmu nebo neplatí řádně nebo včas sjednané nájemné nebo podnajímá předmět nájmu nebo jeho část třetím osobám bez předchozího souhlasu pronajímatele nebo je pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, může pronajímatel smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Předchozí výzva k nápravě druhé smluvní straně a poskytnutí lhůty k nápravě nejsou třeba.
- 6.9. Nájemce může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud třetí osoba uplatňuje vlastnické nebo jiné právo k předmětu nájmu nebo žádá vyklizení předmětu nájmu a pronajímatel i přes písemnou žádost nájemce neposkytne nájemci ochranu k nerušenému užívání předmětu nájmu.
- 6.10. Pronajímatel může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu nebo provádí stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele nebo umístil na nemovitost vývěsní štíty nebo reklamu bez souhlasu pronajímatele, a ani přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi nezjedná do sedmi dnů od doručení výzvy nápravu. Hrozí-li však vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo vypovědět smlouvu písemně bez výpovědní doby, aniž by vyzval nájemce k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi.
- 6.11. Strana, která nájem vypoví, neposkytne druhé straně odstupné.
- 6.12. Smlouva zanikne jejím rozvázáním za splnění podmínky, že soud vydá rozhodnutí o úpadku nájemce. Smlouva zanikne dnem vydání rozhodnutí soudu o úpadku nájemce.
- 6.13. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájemního poměru ve stavu, v jakém ho převzal, popř. v jakém byl kolaudován, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jinak se sjednává smluvní pokuta ve výši 100,-Kč za každý den prodlení až do vyklizení, aniž je dotčeno právo na náhradu škody. Nedohodnou-li se strany jinak, nájemce není povinen uvést do původního stavu změny na předmětu nájmu podle této smlouvy, které jsou písemně odsouhlaseny pronajímatelem.
- 6.14. Nájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě 10 dnů od skončení nájemního poměru nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a protokolárně ho převzít při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na úhradu smluvní pokuty, náhradu škody a dalších souvisejících nákladů.

- 6.15. Smluvní strany vylučují obnovení nájmu v případě pokračování užívání předmětu nájmu nájemcem po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k odevzdání předmětu nájmu.
- 6.16. Smluvní strany vylučují poskytnutí náhrady pronajímatelem nájemci za převzetí zákaznické základny vybudované nájemcem, neboť při skončení nájmu taková výhoda nepodnikajícímu pronajímateli nevznikne.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 7.1. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu, pokud se nebude jednat o odstranění důsledků mimořádných situací, jako jsou živelní pohromy, apod., které nebude moci nájemce odstranit v rámci provádění obvyklé údržby a drobných oprav předmětu nájmu.
- 7.2. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do předmětu nájmu, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukcích a opravách předmětu nájmu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,-Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu.
- 7.3. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nejedná-li se o mimořádné situace, jako jsou živelní pohromy apod., je pronajímatel oprávněn provádět kontroly výlučně v pracovních dnech a v rámci běžné pracovní doby. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit. K tomuto účelu jsou pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou určenou nájemcem, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,-Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu.
- 7.4. Nájemce je oprávněn umístit v předmětu nájmu své technické vybavení i speciální kusy nábytku při dodržení platných norem a kolaudačního rozhodnutí. Pronajímatel však neručí za případné poškození, odcizení nebo ztrátu, jakož i jiné škody na majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.
- 7.5. Nájemce je povinen užívat a provozovat předmět nájmu pouze ke smluvenému účelu a předmětu podnikání v souladu s příslušným kolaudačním rozhodnutím, udržovat předmět nájmu vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je odpovědný za úklid přístupových cest k nebytovému objektu a přilehlých chodníků, pokud se nalézají na pronajatém pozemku, včetně úklidu sněhu a posypu, a to způsobem obvyklým a přiměřeným pro předmět nájmu. Nájemce je povinen v této souvislosti dodržovat veškeré právní a jiné předpisy, zejména požární, bezpečnostní a hygienické. Odpovědnost za dodržování všech právních předpisů vztahujících se k užívání a provozu předmětu nájmu nese nájemce.

7.6. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen na své náklady zajišťovat či provádět obvyklou údržbu předmětu nájmu a jeho drobné opravy. Pro účely této smlouvy se obvyklou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu rozumí zejména:

a/ drobné opravy: opravy podlah, podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny a opravy elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení zejm. vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles, domácích telefonů, elektrických zámků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů digitálního televizního vysílání, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy a výměny osvětlovacích těles, opravy a výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový objekt, opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy a výměny sifonů a lapačů tuku, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, opravy a výměny mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, bidetů, infrazářičů, vařičů, opravy kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, a kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plyná paliva včetně opravy a výměny uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení. Za drobné opravy se považují i výměny drobných součástí těchto shora vyjmenovaných předmětů.

b/ běžná údržba: zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů shora uvedených, dále pak malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení předmětu nájmu, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry, úklid odpadu, větrání k zamezení výskytu plísní v objektu, deratizace, dezinfekce, dezinfekce, odstraňování plevelu a náletových dřevin, péče o trávník, keře, živé ploty, stromy, záhony, pravidelné sekání trávy, řež keřů a živých plotů, prořez stromů, shrabání spadlého listí, nátěry plotu, zahradních staveb a zařízení.

Provedení každé opravy elektroinstalace, rozvodů plynu včetně uzavíracích kohoutů a rozvodů a ostatního zařízení pro vytápění je nájemce povinen neprodleně písemně oznámit pronajímateli a umožnit provedení příslušných revizních zkoušek na náklad nájemce. Při zajišťování obvyklé údržby a drobných oprav předmětu nájmu je nájemce povinen postupovat s péčí řádného hospodáře a dodržovat veškeré právní předpisy k těmto činnostem se vztahující.

7.7. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení umístěných nájemcem v předmětu nájmu ve smyslu platných právních předpisů. Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje a další vyhrazená technická zařízení byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace. Nájemce je povinen kopie revizních zpráv předávat bez zbytečného odkladu správě firmě. Nájemce je povinen zabezpečovat školení svých zaměstnanců z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce. Nájemce je dále povinen

provádět kontroly předmětu nájmu z hlediska požární ochrany a zajistit jeho vybavení ručními hasicími přístroji. Nájemce je povinen při užívání a provozu předmětu nájmu dodržovat veškeré právní, zejména pak protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce. Nájemce je povinen na úseku požární ochrany provozovat činnosti v předmětu nájmu v souladu s prohlášením o začlenění do kategorie činností podle požárního nebezpečí a zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje zabezpečit plnění povinností na úseku požární ochrany (dále jen PO) v souladu s právními předpisy u osob zajišťujících provoz v předmětu nájmu, oznámit neodkladně pronajímateli vznik každého požáru v předmětu nájmu a škodu jím způsobenou a uhradit veškerou škodu způsobenou pronajímateli nebo třetím osobám, pokud se prokáže, že škoda způsobená požárem byla zapříčiněna činností nájemce. Nájemce se dále zavazuje provádět práce, které mohou vést ke vzniku požáru, pouze na základě písemného vyjádření pronajímatele a umožňovat po dohodě zpřístupnění předmětu nájmu za účelem provedení kontrol k zajištění požární bezpečnosti. Pronajímatel a nájemce si vzájemně písemně oznámí osoby odpovědné za plnění povinností na úseku PO dle ust. § 2 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb.

- 7.8. Reklama umístěná na předmětu nájmu mimo výkladní skříň se sjednává samostatně. Umístit na nemovitosti vývěsní štít může nájemce jen po předchozím souhlasu pronajímatele.
- 7.9. Nájemce je povinen zajistit na své náklady ochranu předmětu nájmu včetně jeho vybavení movitými věcmi a technickým zařízením.
- 7.10. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody na předmětu nájmu způsobené nájemcem, event podnájemci, jejich zaměstnanci či osobami, které se v předmětu nájmu zdržují. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 7.11. Nájemce je povinen upozornit pronajímatele bez zbytečného odkladu na nutnost provedení těch oprav předmětu nájmu, jejichž provedení je po dobu trvání nájemního vztahu povinností pronajímatele, a současně umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu každé opravy.
- 7.12. Pronajímatel neodpovídá nájemci za dodávky služeb, které si nájemce zajistí smluvně přímo s jednotlivými dodavateli. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele s výjimkou uzavření podnájemních smluv s těmito subjekty:

- 1) Továrna na dokonalé programy, s.r.o.; IČ: 452 72 638
- 2) BonPart, s.r.o., IČ: 624 11 489
- 3) TDP – Ontrack Data Recovery, s.r.o., IČ: 615 09 884
- 4) Vysoká škola kreativní komunikace, jejímž zřizovatelem je společnost Vysoká škola MICHAEL, s.r.o.

Nájemce je povinen předat pronajímateli kopii podnájemní smlouvy neprodleně po jejím uzavření. Podnájemné nepřevyšší poměrnou část nájemného hrazeného nájemcem městské části Praha 4

- 7.13. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv úpravy předmětu nájmu.
- 7.14. Nájemce hodlá provést úpravy, tj. změny na předmětu nájmu, které nevyžadují ohlášení ani stavební povolení stavebního úřadu. Písemné vyjádření jejich rozsahu, účelu a jednoduchý technický popis nájemce předloží k posouzení a odsouhlasení pronajímateli před podpisem nájemní smlouvy a následně přeloží vyjádření příslušného stavebního úřadu, že stavební úpravy nepodléhají ohlášení ani stavebnímu povolení, a po jeho schválení se stane přílohou této smlouvy.
- 7.15. Pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy provede nájemce vlastním jménem a na vlastní náklady do 30.11.2016 od doručení pronajímatelem souhlasu nájemci. V případě prodlení je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení. Odchýlí-li se nájemce při provádění stavebních úprav od jejich odsouhlaseného rozsahu, aniž by předem předložil změny pronajímateli k odsouhlasení, vyzve ho pronajímatel k odstranění závadného stavu, a pokud ho nájemce v pronajímatelem určené lhůtě neodstraní, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení a dále také odstranit na náklady nájemce závadný stav a odstoupit od smlouvy.
- 7.16. Nájemce je povinen zajišťovat v době stavebních prací denně úklid objektu a chodníku před objektem, zajistit pravidelný a řádný odvoz stavebního odpadu. Nájemce zajistí zvláštní kontejner na odvoz odpadu a stavební suti, do kterého suť a odpad odkládá. Pro případ, že nájemce poruší povinnost uvedenou v předchozí větě, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč.
- 7.17. Při provádění stavebních úprav dodržuje nájemce povinnosti uložené mu ustanoveními:
a) § 152 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen StaZ). Je povinen dbát na řádnou přípravu a provádění staveb. Přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku i šetrnost k prostředí. Je povinen v dostatečném předstihu informovat osoby přímo dotčené pracemi.
b) § 156 StaZ (požadavky na stavbu).
- 7.18. I při provádění stavebních úprav nevyžadujících ani ohlášení stavebnímu úřadu, není nájemce zproštěn dodržování povinností uložených stavebními předpisy a předpisy, jejichž dodržování dozorují dotčené orgány státní správy, (zejména požární předpisy, hygienické předpisy, zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění). Vyjádření dotčených orgánů státní správy dokládá nájemce pronajímateli. Pokud nájemce tyto předpisy nedodrží, vyzve ho pronajímatel k odstranění závadného stavu, a pokud ho nájemce v pronajímatelem určené lhůtě neodstraní, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení a dále také odstranit na náklady nájemce závadný stav a odstoupit od smlouvy. Hrozí-li nebezpečí z prodlení, výzvy není třeba.
- 7.19. Pokud nájemce stavebními úpravami způsobí závady na nemovitosti je povinen tyto na vlastní náklady bez zbytečného odkladu odstranit. Neučiní-li tak ani po výzvě pronajímatele ve lhůtě jím určené, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti a dále

také odstranit na náklady nájemce závadný stav a odstoupit od smlouvy. Hrozí-li nebezpečí z prodlení, výzvy není třeba.

- 7.20. Bude-li nájemce provádět stavební úpravy svépomocí, oznámí pronajímateli jméno a kontakt na osobu odborně způsobilou, která bude provádět stavební dozor nad svépomocnými stavebními úpravami prováděnými nájemcem.
- 7.21. Podáním stavebnímu úřadu jako správnímu orgánu nedochází ke splnění povinnosti vůči pronajímateli jako účastníkovi této smlouvy. Stavební úřad a pronajímatel nejsou totéž. Neoznačí-li nájemce své podání s určitostí tak, aby bylo zřejmé, že je určeno pronajímateli jako účastníkovi této smlouvy (především odkazem na uzavřenou smlouvu), a podání by dle svého obsahu naleželo jak mezi povinnosti nájemce vůči pronajímateli, tak i do působnosti stavebního úřadu, a stavební úřad se proto začne jeho podáním zabývat, jde to nájemci k tíži a svou povinnost vůči pronajímateli tak nesplní.
- 7.22. Náklady na změny předmětu nájmu hradí nájemce a odpovídá za škody způsobené v souvislosti s těmito změnami nebo v důsledku těchto změn. Pronajímatel se nebude podílet na úhradě nákladů vynaložených nájemcem na změny předmětu nájmu a nájemce nebude uplatňovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. Stav předmětu nájmu před započítáním nájmu bude zadokumentován (např. fotografiemi, uložením dat na paměťové médium – např. na CD a v tištěné podobě) a stvrzen podpisy smluvních stran.
- 7.23. Pronajímatel nezvýší hodnotu předmětu nájmu po dobu nájmu, a pokud má nájemce za to, že provedením změn na předmětu nájmu došlo k technickému zhodnocení podle zák. č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, v platném znění, uděluje nájemci písemný souhlas s prováděním odpisů po dobu nájmu. Započtení pohledávky pronajímatele z důvodu splátek nájemného na pohledávku nájemce z důvodu splátek nákladů na změny na předmětu nájmu (tzv. odbydlování) se nesjednává.
- 7.24. Pokud před dokončením stavebních úprav bude smlouva ukončena nájemcem nebo pronajímatelem z důvodů na straně nájemce, je nájemce je povinen uvést nemovitost jeho stavební činností porušenou či dotčenou do stavu odpovídajícímu stavu ke dni podpisu této smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, nemovitost vyklidit a vyklizenou ji pronajímateli odevzdat do 1 měsíce ode dne skončení této smlouvy. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody či čerpání peněžité jistoty. Pokud nájemce neuvede nemovitost jeho stavební činností porušenou či dotčenou do stavu odpovídajícímu stavu ke dni podpisu této smlouvy, je pronajímatel oprávněn učinit tak náhradním plněním na náklady nájemce, nebo je oprávněn dokončit stavební úpravy na náklady nájemce.

VIII.

Peněžítá jistota

- 8.1. Nájemce je povinen před podpisem této smlouvy složit peněžitou jistotu ve výši trojnásobku měsíční splátky nájemného, tj. 585.000 Kč. Nájemce složil dne 30.3.2016 na účet pronajímatele č. _____ částku 20.000 Kč jako jistotu před podáním žádosti o pronájem předmětu nájmu specifikovaného v čl. III. této smlouvy. Zbývající část ve výši 565.000 Kč je nájemce povinen složit na účet pronajímatele č. _____

..., variabilní symbol: _____ před podpisem této smlouvy.
Celková částka peněžité jistoty 585.000 Kč je deponována na tomto účtu a pod tímto variabilním symbolem. Doklad o složení peněžité jistoty je přílohou č.2 této smlouvy. Složená peněžítá jistota nebude úročena. Náklady s vedení účtu nese pronajímatel.

- 8.2. Účelem peněžité jistoty je zajištění úhrad pohledávek pronajímatele, které vzniknou zejména z titulu náhrady škody za poškození předmětu nájmu, dále na zajištění úhrad pohledávek na nájemném a úhrad pohledávek pronajímatele z titulu smluvních pokut nebo bezdůvodného obohacení, náhradního plnění pronajímatele při odstranění závadného stavu způsobeného nájemcem či uvedení předmětu nájmu do původního stavu nebo dokončení stavebních úprav.
- 8.3. Pro případ čerpání peněžité jistoty pronajímatelem k účelům uvedeným v odst. 8.2. tohoto článku se nájemce zavazuje nejpozději do dvou měsíců od oznámení pronajímatele o čerpání peněžité jistoty doplnit pronajímateli odpovídající peněžitou částku, aby složená peněžítá jistota odpovídala trojnásobku měsíčního nájemného. V případě zvýšení nájemného tak, že dosavadní výše peněžité jistoty je nižší než tři a půl násobek nájemného po zvýšení, je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce do dvou měsíců od oznámení pronajímatele doplnil odpovídající peněžitou částku, aby složená peněžítá jistota odpovídala trojnásobku měsíčního nájemného po zvýšení. Nájemce je povinen čerpanou nebo nízkou peněžitou jistotou doplnit, a pokud tak přes písemnou výzvu ve sjednané lhůtě neučiní, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.
- 8.4. Složená peněžítá jistota se nepovažuje za zálohově zaplacené nájemné.
- 8.5. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu, nejpozději do 15 dnů po vyklizení předmětu nájmu nájemcem a jeho řádném předání pronajímateli, vyplatí nájemci peněžitou jistotou uvedenou v odst. 8.1. tohoto článku, pokud nedojde k čerpání peněžité jistoty z důvodů uvedených v odst. 8.2. tohoto článku.

IX. Závěrečná ustanovení

- 9.1. Nájemce stvrzuje svým podpisem, že je seznámen s požárně nebezpečnými místy, s obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním hasicích přístrojů a požárními únikovými cestami, jakož i ohlašovou požárů.
- 9.2. Smluvní strany prodlužují trvání subjektivní promlčecí lhůty ze tří na šest let.
- 9.3. Vydá-li jedna smluvní strana druhé kvitanci, nepotvrzuje tato splnění nebo prominutí jiného dříve splatného dluhu či splnění nebo prominutí příslušenství pohledávky než toho, který je v kvitanci výslovně uveden.
- 9.4. Sjednáním smluvních pokut není vyloučeno domáhat se náhrady škody, a to i náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty.
- 9.5. Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména výpověď) se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do

VÝPIS Z REJSTRÍKU ŠKOL A ŠKOLSKÝCH ZAŘÍZENÍ

Druh školy:

Střední škola

IZO: 108 029 344

nejvyšší povolený počet žáků ve škole: 520

místo poskytovaného vzdělávání nebo školských služeb:

1. Machkova 1646/II, 149 00 Praha 4

Obory vzdělání podle Klasifikace kmenových oborů vzdělání a Rámcové vzdělávací programy:

63-41-M Ekonomika a podnikání

1. 63-41-M/01 Ekonomika a podnikání

denní forma vzdělávání

délka vzdělávání: 4 r. 0 měs.

nejvyšší povolený počet žáků v oboru:

100

2. 63-41-M/01 Ekonomika a podnikání

dálková forma vzdělávání

délka vzdělávání: 4 r. 0 měs.

nejvyšší povolený počet žáků v oboru:

100

64-42-M Organizace a management v odvětví

3. 64-42-M/048 Management a podnikání v umění a reklamě

denní forma vzdělávání

délka vzdělávání: 4 r. 0 měs.

nejvyšší povolený počet žáků v oboru:

100

dobíhající obor

4. 64-42-M/048 Management a podnikání v umění a reklamě

dálková forma vzdělávání

délka vzdělávání: 5 r. 0 měs.

nejvyšší povolený počet žáků v oboru:

100

dobíhající obor

82-41-M Výtvarná a uměleckořemeslná tvorba

5. 82-41-M/002 Užitá fotografie a média

denní forma vzdělávání

délka vzdělávání: 4 r. 0 měs.

nejvyšší povolený počet žáků v oboru:

120

dobíhající obor

6. 82-41-M/007 Propagační výtvarnictví - propagační grafika

denní forma vzdělávání

délka vzdělávání: 4 r. 0 měs.

nejvyšší povolený počet žáků v oboru:

80

dobíhající obor

7. 82-41-M/02 Užitá fotografie a média

denní forma vzdělávání

délka vzdělávání: 4 r. 0 měs.

nejvyšší povolený počet žáků v oboru:

120

8. 82-41-M/035 Propagační výtvarnictví - grafická úprava tiskovin

denní forma vzdělávání

délka vzdělávání: 4 r. 0 měs.

nejvyšší povolený počet žáků v oboru:

80

dobíhající obor

9. 82-41-M/05 Grafický design

denní forma vzdělávání

délka vzdělávání: 4 r. 0 měs.

nejvyšší povolený počet žáků v oboru:

160

10. 82-41-M/17 Multimediální tvorba

denní forma vzdělávání

délka vzdělávání: 4 r. 0 měs.

nejvyšší povolený počet žáků v oboru:

80

IZO: 108 029 344

-1-

VÝPIS Z REJSTRÍKU ŠKOL A ŠKOLSKÝCH ZAŘÍZENÍ

Druh školy:

Vyšší odborná škola

IZO: 181 026 481

nejvyšší povolený počet studentů ve škole: 90

místo poskytování vzdělávání nebo školských služeb:

1. Machkova 1646/II, 149 00 Praha 4

Akreditovaný vzdělávací program:

82-43-N/. *Multimediální tvorba*

1. 82-43-N/06 Multimediální tvorba v reklamě

denní forma vzdělávání

délka vzdělávání: 3 r. 0 měs.

nejvyšší povolený počet studentů v oboru:

90

Činnost vykonává právnická osoba

MICHAEL - Střední škola a Vyšší odborná škola reklamní a umělecké tvorby, s.r.o.

identifikátor právnické osoby: **600 005 364**

IČO: **25 607 375**

právní forma: společnost s ručením omezeným

adresa:

Machkova 1646/II
149 00 Praha 4

Právnická osoba byla zřízena na dobu neurčitou.

Ředitelka: Ing. Monika Hrubešová,

statutární

Michal Štěpánek,

orgán:

adresa trvalého pobytu:

Datum účinnosti posl. rozhodnutí: 1. 9. 2011
Datum vystavení posl. rozhodnutí: 2. 6. 2011
Č. j. posledního rozhodnutí: S-MHMP 180998/2011
Datum zápisu do rejstříku: 19. 4. 2011
Datum zahájení činnosti: 1. 9. 2011

Datum vyhotovení výpisu: 24. 3. 2016

Vyhotovil:



městská část Praha 4
Mgr. Petr Štěpánek, CSc.
starosta

Praha 15. 4. 2015
č. j.: STA/OPR/514/2015/OB

PLNÁ MOC

Městská část Praha 4, se sídlem Antala Staška 2059/80b, Praha 4 – Krč, PSČ 140 46, IČ 00063584, zastoupená starostou Mgr. Petrem Štěpánkem, CSc.

zmocňuje na základě usnesení Rady městské části Praha 4 č. 11 R- 296/2015 ze dne 15.4. 2015 Mgr. Lukáše Zicha, zástupce starosty městské části Praha 4,

aby po dobu výkonu funkce zástupce starosty městské části Praha 4 a po předchozím rozhodnutí příslušných orgánů městské části Praha 4 právně jednal jménem městské části Praha 4 v oblasti věcných práv a relativních majetkových práv, pokud je předmětem právního jednání nemovitosti nebo její správa, a dále aby zastupoval městskou část Praha 4 před správními úřady v řízeních týkajících se nemovitostí. Zejména se jedná o kupní smlouvy, směnné smlouvy, smlouvy o výpůjčce, smlouvy darovací, smlouvy o právu stavby, smlouvy o zřízení věcného břemene, smlouvy o zřízení předkupního práva, dohody spoluvlastníků, smlouvy o nájmu, smlouvy o pachtu, smlouvy o stavebních úpravách nemovitosti uzavíraných s nájemcem či budoucím nájemcem, smlouvy o smlouvách budoucích, o změny a ukončení smluv, o zákaz zřízení, o zákaz zatížení, o prohlášení vlastníka, o souhlasy vlastníka, o návrhy a žádosti správním úřadům (např. návrh na vklad do katastru nemovitostí), o oznámení záměru hl. m. Praze rozhodnout o majetkoprávních úkonech.

.....
Mgr. Petr Štěpánek
starosta MČ P4

Plnou moc přijímám.

.....
Mgr. Lukáš Zicha
zástupce starosty MČ P4