



Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

Městská část Praha 5,

nám. 14. října 138/4, 150 22 Praha 5

IČO: 00063631

DIČ: CZ 00063631

zastoupená: Ing. Pavlem Richterem, starostou

(dále jako „pronajímatel“)

a

Magic Rainbow, s.r.o.

se sídlem Smčičí 916/5, Jinonice, 158 00 Praha 5

IČO: 28539290

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 148916

zastoupená: Kamilou Benešovou, jednatelkou

(dále jako „nájemce“)

(společně dále jen „smluvní strany“)

uzavírají v souladu s ustanoveními § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“),

Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání

Čl. I

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že v souladu s § 19 odst. 1 a § 34 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), vykonává práva a povinnosti vlastníka v rozsahu vymezeném v zákoně a za podmínek stanovených v zákoně a Statutu hlavního města Prahy k nemovité věci - stavbě bez č.p. (objekt občanské vybavenosti), která je součástí pozemku parc. č. 3716/4 o celkové výměře 431 m² a pozemku parc. č. 3716/6 o celkové výměře 3855 m², vše v katastrálním území Smíchov, zapsáno na LV č. 2787 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na adrese Na Hřebenkách 2765/3a, Praha 5,.

2. Pronajímatel dává nájemci do nájmu níže uvedené části nemovité věci – stavby bez č.p. (objekt občanské vybavenosti), která je součástí pozemku parc. č. 3716/4 v k.ú Smíchov, a to:

1.NP:

kočárkárna – botárna o výměře	25,40 m ²
šatna o výměře	18,11 m ²
vyšetřovna – westerny o výměře	5,26 m ²
izolace o výměře	5,06 m ²
kuchyně – výdejna o výměře	9,40 m ²
sklad hraček o výměře	1,80 m ²
denní místnost – herna velká o výměře	51,44 m ²
herna malá o výměře	26,79 m ²
terasa – lodžie o výměře	5,13 m ²
lázeň a WC dětí o výměře	22,14 m ²
veranda – ložnice o výměře	41,38 m ²
předsíň – chodba u šatny sester o výměře	6,15 m ²
úklidová komora o výměře	1,26 m ²
WC sester o výměře	1,31 m ²
sprcha o výměře	0,95 m ²
šatna sester o výměře	6,12 m ²
sklad prádla o výměře	2,16 m ²
celkem	229,86 m²

a

část zahrady – pozemku parc. č. 3716/6 v k.ú. Smíchov, a to včetně práva užívat přístupovou cestu ke stavbě bez č.p. – objektu občanské vybavenosti (dále jen „předmět nájmu“). Nájemce bere na vědomí, že tento pozemek je dále oprávněno rovněž z titulu nájemního vztahu, a to na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 27/0/ZOBS/11 ze dne 12. 09. 2011, ve znění jejích pozdějších dodatků, užívat Centrum sociální a ošetrovatelské pomoci Praha 5, příspěvková organizace, IČO 701 08 374, nám. 14. října 802/11, Praha 5 a nájemce současně prohlašuje, že je s tímto stavem srozuměn.

Čl. II

Nájemní vztah a účel nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci k užívání předmět nájmu blíže specifikovaný v čl. I odst. 2 této smlouvy a nájemce tento předmět nájmu do svého užívání přijímá.
2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem **vyučování v oboru cizích jazyků dětí předškolního věku**.
3. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude využívat pouze za účelem uvedeným v odst. 2 tohoto článku. Nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, a to s výpovědní dobou, která činí šest měsíců. Stejně tak je důvodem k výpovědi ze strany pronajímatele ztráta nebo neprodloužení povolení k provozování soukromé školy nájemcem k účelu uvedenému v odst. 2 tohoto článku.

Čl. III Doba nájmu

Nájemní poměr se uzavírá na dobu určitou od 1.7.2018 do 30.6.2021.

Čl. IV Nájemné

1. Roční nájemné je stanoveno na částku ve výši **115.445,- Kč (slovy: sto patnáct tisíc čtyři sta čtyřicet pět korun českých)**, bez DPH. V této částce je započítána i částka ve výši 22.000,- Kč, smluvně sjednaná za udržování zahrady, vyjma nákladů stanovených v čl. V. odst. 3. K nájemnému **nebude** v souladu s § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, připočtena DPH.
2. Nájemné se zvyšuje o míru inflace, které bylo dosaženo v České republice v předcházejícím kalendářním roce. Mírou inflace se rozumí roční klouzavý průměr změny hladiny spotřebitelských cen v předmětném kalendářním roce. Pro určení míry inflace je určující příslušný index, který bude zveřejněn Českým statistickým úřadem. Ke zvýšení dochází na základě písemného sdělení pronajímatele, vždy od platby nájemného za druhé kalendářní čtvrtletí příslušného roku. V této platbě bude poukázána i valorizace za předchozí měsíce od počátku roku.

Čl. V Ostatní služby

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli veškeré pronajímatelem poskytnuté služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a které jsou blíže specifikovány ve Výpočtovém listu, který je Přílohou č. 1 této smlouvy.
2. Telekomunikační poplatky a svoz odpadu si zajišťuje nájemce sám, svým jménem a na svůj náklad.
3. Nájemce se zavazuje podílet na nákladech spojených s užíváním předmětu nájmu - zahrady, a to:
 - Výměně písku - platbou ve výši 50% nákladů, kdy výměnu zajišťuje CENTRA a.s., a to formou přefakturace skutečných nákladů
 - Revizích herních prvků – platbou ve výši 50% nákladů, kdy revize zajišťuje CENTRA a.s., a to formou přefakturace skutečných nákladů
4. Nájemce bude při likvidaci odpadu postupovat v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění (dále jen „zákon o odpadech“) a souvisejících předpisů. Všechny produkované odpady je nájemce povinen likvidovat ve smyslu výše uvedeného zákona o odpadech.

Čl. VI Splatnost a způsob placení nájemného

1. Nájemné je splatné čtvrtletně, vždy do posledního dne měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, ve výši ¼ ročního nájemného. K zaplacení dochází připsáním příslušné částky na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s. [REDACTED]

2. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb po dobu delší než 5 kalendářních dnů, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,025 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Smluvní stany se dohodly, že peněžité závazky vzniklé na základě této smlouvy jsou splněny okamžikem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

Čl. VII

Základní práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a hradit pronajímateli smluvně ujednané nájemné. Neužívání předmětu nájmu nájemcem či užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem uvedeným v čl. II odst. 2. této smlouvy se považuje za zvlášť hrubé porušení povinností nájemce založených touto smlouvou a je důvodem k výpovědi této smlouvy pronajímatelem a to s výpovědní dobou 6 měsíců.
2. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména dodržovat a zabezpečit dodržování protipožárních předpisů, předpisů o ochraně památek a životního prostředí, apod. a nést náklady s tím spojené. V rámci provozních nákladů bude nájemce hradit též veškeré případné místní poplatky a podobně.
3. Nájemce se zavazuje na písemnou výzvu pronajímatele umožnit vstup do předmětu nájmu pracovníkům pronajímatele, popř. jím zmocněným osobám. Předchozí písemná výzva pronajímatele se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
4. Nájemce se dále zavazuje zajistit na vlastní náklady úklid a údržbu předmětu nájmu a udržovat jej ve stavu, v jakém byl převzat, s ohledem na běžné opotřebení. Smluvní strany se dohodly, že údržbou se rozumí úkony nájemce specifikované v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., které definuje povinnosti nájemců v souvislosti s pronajatou věcí.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto případných oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
6. Při ukončení nájmu je nájemce povinen předmětné prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli. Nájemce je oprávněn ponechat v předmětných prostorách předměty funkčně související s předmětem nájmu a tyto převést bezplatně či za dohodnutou úplatu do vlastnictví pronajímatele.
7. Nájemce prohlašuje, že má ke dni uzavření této smlouvy sjednané pojištění na své věci a majetek uvnitř předmětu nájmu a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám. Nesplnění této povinnosti se považuje za zvlášť hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, a to s výpovědní dobou 6 měsíců.
8. Za majetek nájemce vnesený do předmětu nájmu nepřijímá pronajímatel žádnou odpovědnost.
9. Nájemce není oprávněn umísťovat na předmětu nájmu nebo budově jakékoliv nové reklamy a vývěsní štíty bez předchozího souhlasu pronajímatele.

Čl. VIII

Základní práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému plnění účelu nájmu.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu a účelu nájmu. Pronajímatel provádí kontrolu předmětu nájmu sám nebo prostřednictvím kontrolního orgánu, který si určí, a to v termínech předem ohlášených a dohodnutých s nájemcem.
3. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci potřebnou součinnost při předávání důležitých informací či podkladů pro řádné plnění povinností nájemce. Podle potřeby vystaví pro nájemce plné moci nutné k zajištění uvedených činností.
4. Pronajímatel neručí za škody způsobené nájemcem na předmětu nájmu, jeho vybavení nebo na věcech v něm uložených, ať již ve vlastnictví nájemce nebo třetích osob.

Čl. IX

Stavební úpravy

1. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provádět jakékoli stavební úpravy, ani jiné podstatné změny či měnit charakter předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Smluvní strany si ujednávají, že provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby. Za výchozí stav se považuje stav ke dni počátku této smlouvy.
2. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, byl pronajímatelem seznámen s celkovým technickým stavem předmětu nájmu, technický stav předmětu nájmu bere na vědomí a nemá žádné výhrady.

Čl. X

Podnájem

Nájemce je oprávněn přenechat jinému předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Smluvní strany si ujednávají, že porušení výše uvedeného ujednání považují za zvlášť hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a je důvodem k výpovědi této smlouvy a to s výpovědní dobou 6 měsíců. Uzavřením této smlouvy pronajímatel vyjadřuje souhlas s podnájemem pro Školku Magic Rainbow o.p.s., IČO 28992075.

Čl. XI

Skončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah lze ukončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran;
 - b) výpovědí nájemce podle § 2308 z. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
 - c) výpovědí pronajímatele podle § 2308 z. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

- d) výpovědi pronajímatele z důvodů uvedených v této smlouvě; výpovědní doba počne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně;
 - e) odstoupení od této smlouvy z důvodů uvedených v této smlouvě.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, adresy pro doručování či jiných údajů podléhajících zápisu do obchodního, živnostenského či jiného rejstříku, budou písemně informovat o této skutečnosti nejpozději do 30 (třiceti) dnů od vzniku změny druhou smluvní stranu.
 3. Za den doručení výpovědi, písemného upozornění nebo jakékoliv jiné písemnosti druhé smluvní straně bude pro účely této smlouvy považován též den, kdy druhá smluvní strana odmítla doručovanou výpověď nebo jinou písemnost převzít, nebo též den, kdy uplynula lhůta pro uložení doporučeně zaslané výpovědi nebo jiné písemnosti u příslušného provozovatele poštovních služeb v případě, že si druhá smluvní strana doručovanou výpověď nebo jinou písemnost nepřevzme.

Čl. XII

Ostatní ustanovení

1. Záměr pronájmu výše specifikovaného předmětu nájmu byl v souladu s ustanovením § 36 odst. 1 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, zveřejněn na úřední desce Městské části Praha 5 od **6. 10. 2017** do **23. 10. 2017**
2. V případě prodloužení nájemce s úhradou nájemného podle této smlouvy po dobu delší než 30 pracovních dnů, nájemce v souladu s ustanovením § 5 odst. 2, 5 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších změn a doplnění, výslovně souhlasí se zveřejněním svého jména, příjmení, obchodního jména, IČO, adresy předmětu nájmu a výše dluhu ke dni zveřejnění, v periodiku vydávaného Městskou částí Praha 5 a na úřední desce Městské části Praha 5. Tyto údaje je pronajímatel oprávněn zveřejnit, popř. opakovaně zveřejňovat, po celou dobu prodloužení nájemce s úhradou nájmu a služeb dle této smlouvy.

Čl. XIII

Povinná ustanovení

1. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla zveřejněna v registru smluv za podmínek zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, do 30 dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou, nejpozději do 3 měsíců ode dne podpisu smlouvy. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním svých osobních údajů ve smlouvě, která bude zveřejněna v registru smluv podle věty první. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
2. Tímto se ve smyslu ustanovení § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že byly splněny podmínky pro platnost právního jednání městské části Praha 5, a to usnesením RMČ Praha 5 č. 19/626/2018 ze dne 9.5.2018.

Čl. XIV

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran, nejdříve však dnem podpisu rozhodčí smlouvy dle zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a výkonu rozhodčích nálezů, ve znění pozdějších předpisů, jejímž prostřednictvím se

