

NÁJEMNÍ SMLOUVA

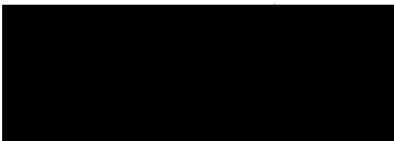
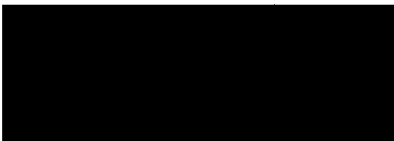
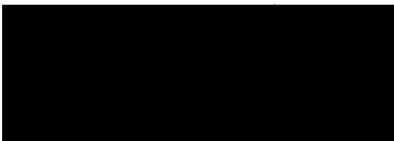
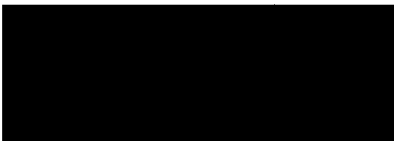
o nájmu objektu a pozemků

č. NS 0518-01/OP

(uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

Smluvní strany

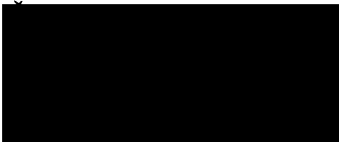
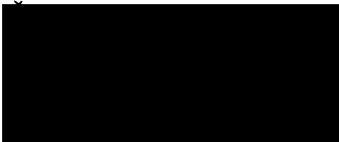
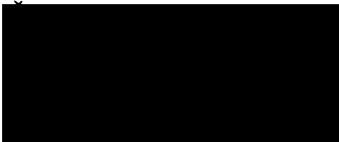
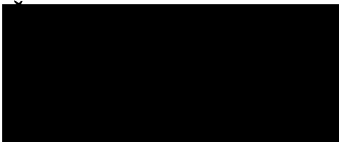
Městská část Praha 11

se sídlem: Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4
zastoupená: Mgr. Jakubem Lepšem, M.A., zástupcem starosty
IČ: 00231126
DIČ: CZ00231126
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., Budějovická 1912, Praha 4
číslo účtu: 
telefon: 
fax: 
e-mail: 

dále jen „pronajímatel“
na straně jedné

a

Jihoměstská majetková a.s.

se sídlem: Praha 4 – Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 149 00
zapsaná: v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 12900
zastoupená: Ing. Vladimírem Červíčkem, prokuristou
IČ: 28199081
DIČ: CZ28199081
bankovní spojení: 
číslo účtu: 
telefon: 
e-mail: 

dále jen „nájemce“
na straně druhé

uzavřely tuto nájemní smlouvu:

Čl. I

PŘEDMĚT SMLOUVY A OBECNÁ UJEDNÁNÍ

1. Nájem pozemku parc. č. 519/50 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 625 m², jehož součástí je dům čp. 518, objekt občanské vybavenosti, ulice Stachova, Praha 4 (dále též jako „dum“) a pozemku parc. č. 519/48 – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 2.608 m², to vše zapsané na LV č. 778 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k.ú. Háje, obec Praha.

2. Dům a pozemky parc. č. 519/50 a parc. č. 519/48 to vše v k.ú. Háje, obec Praha, jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené do správy městské části Praha 11, která s tímto majetkem hospodář a vykonává práva a povinnosti vlastníka.
3. Správcem domu je obchodní společnost Jihoměstská majetková a.s., IČ 28199081, se sídlem Praha 4 – Háje, Ocelíkova 627/1, PSČ 149 00, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vložka 12900, která na základě mandátní smlouvy (podle § 566 – § 567 obchodního zákoníku) uzavřené s pronajímatelem jako vlastníkem, pro vlastníka, na jeho účet a dle jeho pokynů zařizuje za odměnu uskutečnění úkonů souvisejících s nájmem nebytových prostor, objektů a pozemků a zejména výkon jejich správy. Konkrétní vzájemná působnost (kompetence) mezi vlastníkem (pronajímatelem) a správcem k jednotlivým úkonům a správě je uvedena v ustanoveních této mandátní smlouvy.

Kontakt:

provozovna – Jihoměstská majetková a.s., Tererova 1356/6a, 149 00 Praha 4,
 ve věcech technických – tel. [REDACTED]
 předpis nájmu – tel. [REDACTED]
 náměstek ředitele – tel. [REDACTED]

Čl. II PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci do dočasného užívání:
 - pozemek parc. č. 519/50 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 625 m², jehož součástí je dům č.p. 518, objekt občanské vybavenosti, ulice Stachova, Praha 4, v němž se nacházejí nebytové prostory o výměře podlahové plochy s příslušenstvím a bytu výměře podlahové plochy, o celkové souhrnné výměře podlahové plochy 842,9 m², to vše v k.ú. Háje, obec Praha,
 - pozemek parc. č. 519/48 – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 2.608 m², v k.ú. Háje, obec Praha, včetně všech zařízení a součástí.

Specifikace nebytových prostor a bytu v domě spolu se situačním plánkem předmětu nájmu je uvedena v Příloze č. 1 této smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy.

2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu, který si prohlédl. Mezi smluvními stranami bylo dohodnuto, že předmět nájmu pronajímatel přenechává nájemci tak, jak stojí a leží.

Čl. III ÚČEL NÁJMU

1. Předmětné nemovité věci, specifikované v ujednání čl. II, odst. 1. této smlouvy, se přenechávají do dočasného užívání nájemci k účelu:

**provoz školského zařízení a mimoškolní aktivity v oblasti výchovy a vzdělávání
 souvisejících s činností školského zařízení nebo školským zařízením pořádané**

bydlení v části předmětu nájmu vymezeném jako byt

**provozování předmětu podnikání a předmětu činnosti vymezených stanovami obchodní
 společnosti Jihoměstská majetková a.s.**

2. Nájemce se výslovně zavazuje užívat předmět nájmu výhradně v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím a jen ke smluvenému účelu, který je specifikován v bodě 1. tohoto článku. Při porušení této povinnosti může být dána pronajímatelem výpověď z nájmu.

3. Nájemce byl pronajímatelem seznámen s tím, že předmět nájmu specifikovaný v Čl. II, odst. 1. této smlouvy, byl zkolaudován k účelu užívání jako mateřská škola na základě kolaudačního rozhodnutí č. 22/77-výst/Dk ze dne 31.01.1978.

Čl. IV DOBA NÁJMU

1. Nájem nemovitých věcí uvedených v ujednání čl. II, odst. 1. této smlouvy je sjednán na dobu **neurčitou**.
2. Nájem započne dne **01. 11. 2016**.

Čl. V NÁJEMNÉ

1. Nájemce a pronajímatel se dohodli na následující výši nájemného:
 - a) Základní nájemné bez DPH za dům č.p. 518, který je součástí pozemku parc. č. 519/50 a v němž, ve kterém se nacházejí nebytové prostory s příslušenstvím o celkové výměře 783,01 m², v k.ú. Háje, obec Praha, činí částku ve výši **341,99 Kč/m²/rok** (slovy třistačtyřicetjedentisíc korun českých a devadesátdevět haléřů ročně za jeden metr čtvereční bez daně z přidané hodnoty) a za byt o výměře 59,88 m², v k.ú. Háje, obec Praha, činí částku ve výši **59,03 Kč/m²/měsíc** (slovy padesátdevět korun českých a tři haléře měsíčně za jeden metr čtvereční bez daně z přidané hodnoty).
 - b) Základní nájemné bez DPH za pozemek parc. č. 519/48 o celkové výměře 2608 m², v k.ú. Háje, obec Praha, činí částku ve výši **6,69 Kč/m²/rok** (slovy šest korun a šedesátdevět haléřů ročně za jeden metr čtvereční bez daně z přidané hodnoty).
 - c) Smluvní strany se dohodly, že ve smyslu ustanovení § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění platném a účinném, bude k základnímu nájemnému připočtena DPH v platné sazbě ke dni povinnosti přiznat daň.
 - d) Celkové roční nájemné bez DPH za pozemek parc. č. 519/50, jehož součástí je dům č.p. 518, v k.ú. Háje, obec Praha, kde se nacházejí nebytové prostory s příslušenstvím a byt o celkové výměře 842,89 m² činí částku ve výši 310.198,19 Kč (slovy třístadesettisícjednostodevadesátosm korun českých a devatenáct haléřů bez daně z přidané hodnoty) + DPH ve výši 65.141,62 Kč (slovy šedesátpěttisícjednostočtyřicetjedna koruna česká a šedesát dva haléře), tj. celkem včetně DPH částku ve výši **375.339,81 Kč** (slovy třístadesmdesátpěttisícčtyřicetdevět korun českých a osmdesátjeden haléř).

Celkové roční nájemné bez DPH za pozemek o celkové výměře 2.608 m² činí částku ve výši 17.447,52 Kč bez DPH (slovy sedmnácttisícčtyřistačtyřicet sedm korun českých a padesát dva haléře bez daně z přidané hodnoty) + DPH ve výši 3.663,98 Kč (slovy třitisícešestsetšedesát tři koruny české a devadesátosm haléřů), tj. celkem včetně DPH částku ve výši **21.111,50 Kč** (slovy dvacetjedentisícjednostojedenáct korun českých a padesát haléřů).

Celkové roční nájemné za předmět nájmu činí částku ve výši **327.645,71 Kč bez DPH** (slovy třistadvacet sedmtisícšestsetčtyřicetpět korun českých a sedmdesátjeden haléř bez daně z přidané hodnoty), tj. částku ve výši **396.451,31 Kč včetně DPH** (slovy třistadevadesátšesttisícčtyřistapadesátjedna koruna česká třicetjeden haléř).

- e) Nájemné ve výši uvedené v tomto článku uhradí nájemce v pravidelných stejných čtvrtletních splátkách (čtvrtletní nájemné) ve výši jedné čtvrtiny celkového ročního nájemného, tj. částku ve výši **99.112,83 Kč včetně DPH** (slovy devadesátdevěttisícjednostodvanáct korun českých a osmdesát tři haléře).

2. Od 1. dubna každého následujícího kalendářního roku po dni účinnosti této smlouvy bude výše nájemného za nebytové prostory a pozemky upravována (valorizována) tak, že vypočtené roční nájemné bude vynásobeno koeficientem, který je součtem jedna plus údaj o výši míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v procentech za předcházející kalendářní rok v České republice podle sdělení Českého statistického úřadu, podělený jedním stem. V případě, že pronajímatel neuplatní úpravu (valorizaci) nájemného v příslušném období, vyhrazuje si právo při následně provedené úpravě nájmu uplatnit valorizaci ve výši součtu údajů o výši inflace v procentech za předcházející kalendářní roky podle sdělení Českého statistického úřadu, ve kterých valorizace nebyla uplatněna.

Takto upravené (valorizované) roční nájemné bude platné a nájemce se zavazuje je platit od 1. dubna kalendářního roku do 31. března kalendářního roku následujícího a současně se stává ročním nájemným, které bude upraveno (valorizováno) obdobným způsobem pro další nájemní období.

Správce nájemci jen písemně oznámí výši ročního nájemného na příslušné nájemní období.

Čl. VI SLUŽBY, JEJICHŽ POSKYTOVÁNÍ JE SPOJENO S NÁJMEM, A ZPŮSOB JEJICH ÚHRADY

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce:
 - a) uzavře smlouvy s dodavateli následujících energií a služeb svým jménem a na svůj náklad a tyto služby bude nájemce hradit přímo dodavatelům:
 - elektrická energie,
 - teplo, plyn
 - odvoz a likvidace komunálního a separovaného odpadu.
 - vodné a stočné
 - srážkové vody (dle zastavěné plochy)
 - b) předá správci objektu kopie příslušných smluv do deseti dnů od jejich uzavření,
 - c) uhradí do doby uzavření smluv s dodavateli energií a služeb veškeré energie a služby pronajímateli za období ode dne předání a převzetí předmětu nájmu do doby uzavření nových smluv s dodavateli energií a služeb, a to na základě předložených faktur s jednadvacetidenní splatností ode dne prokazatelného doručení těchto předložených faktur nájemci.
2. Pronajímatel pověřil správce objektu k účinné spolupráci s nájemcem ve věci převodu smluv s dodavateli energií a služeb.
3. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli za služby včetně DPH, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, uvedené ve výpočtovém listě k nájemní smlouvě, který se připojí k nájemní smlouvě jako nedílná příloha.
4. Úhrada za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, je stanovena zálohově za kalendářní čtvrtletí a nájemce se ji zavazuje zaplatit pronajímateli v termínu splatnosti nájemného.
5. Výše záloh za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, bude pronajímatelem nebo správcem objektu zpracována podle příslušných platných předpisů a jednostranným úkonem oznámena nájemci.

Čl. VII PLATEBNÍ PODMÍNKY A UJEDNÁNÍ PRO ÚČELY DPH

1. Čtvrtletní nájemné a platby za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, bude nájemce hradit vždy do patnáctého dne druhého kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí (tj. termíny 15. únor, 15. květen, 15. srpen, 15. listopad), za které je placeno, na účet pronajímatele:

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

variabilní symbol: [REDACTED]

2. První nájemné včetně DPH ve výši 66.076,- Kč (slovy šedesátšesttisícšedesátšest korun českých včetně daně z přidané hodnoty) a platbu za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, za období od 01.11.2016 do 31.12.2016 uhradí nájemce nejpozději do patnácti dnů od počátku nájmu uvedeného v ujednání čl. IV, odstavci 2 této smlouvy.
3. Dnem splnění této povinnosti úhrady nájemného a platby za služby je vždy den připsání stanovené částky na účet pronajímatele.
4. Nájemné se z hlediska DPH uskutečňuje v dílčích čtvrtletních plněních, a to vždy k prvnímu dni druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí (tzn. DUZP je vždy 1.2., 1.5., 1.8., 1.11.). V případě prvního nájemného je dnem uskutečnění plnění den 01.11.2016.
5. V případě změny sazby DPH nebo způsobu uplatňování DPH, pokud má vliv na výši plateb nájemce, se nová výše úhrad stanoví písemným oznámením pronajímatele nájemci.

Čl. VIII SKONČENÍ NÁJMU

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez uvedení výpovědního důvodu.
2. Výpovědní doba je dohodnuta tři měsíce, počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Adresa pro doručování pošty je dle dohody smluvních stran:

**MČ Praha 11, OMP – nebytové prostory, Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4
Jihoměstská majetková a. s., Ocelíkova 672/1, 149 00 Praha 4**

Čl. IX ZÁNİK NÁJMU

1. Nájem zaniká:
 - a) zánikem předmětu nájmu,
 - b) zánikem smluvní strany bez právního nástupce.

Čl. X POJIŠTĚNÍ

1. Nájemce se zavazuje do jednoho měsíce ode dne podpisu této smlouvy uzavřít pojistnou smlouvu, **platnou po celou dobu ode dne předání předmětu nájmu nájemci**, v rozsahu pojištění uvedeném v odst. 2. tohoto článku.
2. Nájemce je povinen uzavřít **pojištění odpovědnosti** pojištěného za škodu vzniklou jiné osobě z provozní činnosti podnikání s pojistným plněním v minimální výši **5.000.000,- Kč** (slovy pět milionů korun českých), která by mohla vzniknout na předmětu nájmu i na majetku, životě nebo zdraví jiných.

3. Nájemce doručí kopie smluv o uzavřeném pojištění správci domu do deseti dnů ode dne uzavření pojištění.
4. Nájemce je povinen, na základě výzvy pronajímatele nebo správce domu, nejpozději do 30 dnů po obdržení výzvy, předložit doklad o platnosti uzavřené pojistné smlouvy kdykoliv v době trvání nájemního vztahu.

Čl. XI ÚDRŽBA

1. Nájemce se zavazuje hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu. Pod obvyklým udržováním se rozumí:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro předmět nájmu,
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody.
 - g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí výše uvedených zařízení.

Za drobné opravy se považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavci 1 písm. a) až g) tohoto článku, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000,- Kč (slovy jedentisíc korun českých). Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

2. Nájemce se zavazuje odstranit závady a poškození, které v předmětu nájmu i v příslušenství způsobil. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce na závady a poškození tyto odstranit a požadovat od nájemce náhradu, kterou se nájemce zavazuje uhradit do 15 (patnácti) dnů od doručení výzvy k její úhradě.
3. Nájemce se zavazuje, že nebude provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
4. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu a jiné podstatné změny předmětu nájmu po projednání s nájemcem. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

5. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit správci domu potřebu oprav, které má zajistit pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

Čl. XII PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Pronajímatel zastoupený správcem fyzicky předá nájemci předmět nájmu dne, kdy předmět nájmu bude způsobilý k řádnému užívání, a o tomto aktu pořídí zápis ve formě protokolu a předání a převzetí.
2. Protokol o předání a převzetí ve smyslu bodu 1. tohoto článku bude připraven správcem a budou v něm zejména uvedeny tyto údaje:
 - a) popis stavu předmětu nájmu, zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků,
 - b) výměra ploch předmětu nájmu, která bude podkladem pro výpočet nájemného a základní sazby nájemného,
 - c) účel nájmu, ke kterému byl předmět nájmu kolaudován,
 - d) stavy měřidel energií,
 - e) další potřebné údaje.
3. V den skončení nájmu odevzdá nájemce předmět nájmu pronajímateli ve stavu nejméně takovém, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení; o předání a převzetí se vyhotoví protokol.
4. Protokol o předání a převzetí ve smyslu odst. 3. tohoto článku bude připraven nájemcem ve formě obdobného protokolu jako při předávání předmětu nájmu nájemci a budou v něm uvedeny údaje podle odst. 2. a) až e) tohoto článku.

V případě ukončení nájmu a předání předmětu nájmu před úplným odepsáním provedeného technického zhodnocení, předá nájemce správci doklady o provedeném technickém zhodnocení, včetně účetních dokladů o provedených odpisech.

Do protokolu správce objektu zapíše a podpisem potvrdí, zda nájemce má nebo nemá vůči pronajímateli neuhrazené závazky a v jaké výši.

Nájemce do protokolu potvrdí, že se zavazuje uhradit případný nedoplatek z vyúčtování služeb, jejichž poskytování bylo spojené s nájmem a uvede adresu pro doručení vyúčtování. Správnost údajů rovněž potvrdí svým podpisem.

5. Pokud předmět nájmu nájemce v den skončení nájmu odevzdá pronajímateli ve stavu, který bude v rozporu se stavem, jehož náležitosti jsou uvedeny v čl. XII, odst. 4., je nájemce povinen a zavazuje se zaplatit pronajímateli nejen výdaje vynaložené na uvedení do tohoto stavu, ale i škodu, která vznikla nemožností předmět nájmu pronajímat jiným.
6. Smluvní strany se dohodly, že neodevzdá-li nájemce v den skončení nájmu předmět nájmu, může pronajímatel odstranit svémocně zařízení a překážky bránící mu přístupu do předmětu nájmu, předmět nájmu vyklidit a vyklizené věci uložit ve skladu, vše na náklad nájemce.

Čl. XIII ZÁVAZKY NÁJEMCE

Nájemce se zavazuje:

1. provádět jakékoliv stavební úpravy v předmětu nájmu pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele a platných souhlasů dotčených orgánů v souladu se stavebním zákonem a ostatními platnými předpisy,
2. nezměnit sjednaný předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,

3. předmět nájmu, uvedený v článku II, odst. 1. této smlouvy, přenechat do podnájmu nebo jakéhokoliv užívání třetí osobě jen s písemným souhlasem pronajímatele s výjimkou podnájmu jednorázových a krátkodobých uzavíraných podnájmem – Internátní mateřskou školou, Praha 4, Stachova 518, se sídlem Stachova 518, 149 00 Praha 4, IČ 63108232, jejichž délka trvání nepřesahuje jeden školní rok; veškeré uzavřené smlouvy o jakémkoliv užívání nebo podnájmu je nájemce povinen předat na vědomí pronajímateli,
4. dodržovat právní předpisy a pravomocná rozhodnutí vydaná v rámci správního řízení,
5. zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv – zejména nesmí obtěžovat jiné hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, vibracemi, světlem a stíněním,
6. odpovídat za škodu způsobenou jinému svou činností, za dodržování bezpečnostních, hygienických a ekologických opatření a protipožárních předpisů v pronajatých prostorách i v objektu, v němž se tyto nebytové prostory nalézají,
7. k úhradě škody, která pronajímateli vznikne, pokud v den skončení nebo zániku nájmu nepředá předmět nájmu pronajímateli,
8. strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních předpisů nebo oprávnění vykonávají preventivní a kontrolní činnost,
9. umožnit vstup do předmětu nájmu pronajímateli nebo správci domu po předchozím telefonickém upozornění za účelem kontroly objektivních skutečností a způsobu a rozsahu smlouveného a obvyklého užívání předmětu nájmu; pokud nájemce odmítne, bude toto odmítnutí považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou; nájemci bude zasláno písemné upozornění, a odmítne-li opět vstup pronajímateli nebo správci objektu do nebytových prostor, bude podána výpověď z nájmu,
10. zajistit na své náklady a svým jménem, pokud tato služba není uvedena ve výpočtovém listě, který je přílohou této smlouvy:
 - a) likvidaci, třídění a odvoz odpadu vzniklého jeho činností podle zvláštního zákona (zákon o odpadech),
 - b) provádět úklid předmětu nájmu a údržbu zeleně způsobem a v termínech obvyklých,
11. v případě provedení jakýchkoli stavebních úprav předmětu nájmu nebo změny účelu užívání stavby předat protokolárně správci domu výkresovou dokumentaci skutečného provedení stavby a všech jejích částí včetně technické zprávy, revizní zprávy a příslušného vyjádření stavebního úřadu,
12. neskladovat žádné předměty ani zboží ve společně užívaných prostorech objektu, společné prostory zůstanou trvale volné,
13. označit nebytový prostor svým jménem nebo v souladu s ustanovením § 17 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném a účinném znění; označení provozovny umístí nájemce na místě k tomu určeném v objektu, kde se předmět nájmu nachází; určené místo na žádost nájemce písemně stanoví správce objektu; označení provozovny na skleněných plochách předmětu nájmu (dveří, oken, portálů apod.) provedené odstranitelným způsobem může nájemce provést bez souhlasu správce objektu.

Čl. XIV SANKCE A SMLUVNÍ POKUTY

Smluvní strany se dohodly, že:

1. v případě porušení ustanovení ujednaném čl. V „Nájemné“ a čl. VII „Platební podmínky a

ujednání pro účely DPH“ se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení podle platných a účinných právních předpisů,

2. při porušení ustanovení uvedeného v ujednání čl. X „Pojištění“, odst. 1., 2., 3. a 4., zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši **10.000,- Kč** (slovy desettisíc korun českých) za každý případ porušení každého z těchto uvedených ustanovení,
3. v případě, že nájemce nesplní své závazky uvedené v ujednání čl. XI „Údržba“ ani do pěti pracovních dnů po písemném upozornění pronajímatele nebo správce objektu, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy jedentisíc korun českých) za každý započatý den až do doby splnění těchto závazků,
4. v případě, kdy nájemce v souladu s ujednáním čl. XII, „Předání a převzetí předmětu nájmu“, odst. 4. této smlouvy v den ukončení nájmu nepředá pronajaté prostory, zaplatí smluvní pokutu pronajímateli ve výši **1.000,- Kč** (slovy jedentisíc korun českých) za každý započatý den prodlení až do dne řádného předání,
5. zaplacením smluvní pokuty podle výše uvedených ustanovení není dotčeno právo na náhradu škody nebo dát výpověď z nájmu.

Čl. XV OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. V případě, že nájemce neuzavře pojištění dle ujednání čl. X, odst. 1. a 2., považuje se užívání předmětu nájmu v rozporu s nájemní smlouvou a může být z tohoto důvodu dána nájemci výpověď z nájmu.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy příjemce nepřevezme výpověď nebo jiné písemnosti vztahující se k této smlouvě, je za den doručení považován třetí den po uložení zásilky na poště. Tímto ujednáním není dotčeno doručování do Datové schránky za podmínek stanovených zvláštním zákonem.
3. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou jinému svou činností.
4. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních opatření, zejména protipožárních předpisů v souladu s § 2 a § 5 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném a účinném znění. Nájemce je povinen předávat doklady o provedených revizích a zprávy o odstranění revizních závad ve stanovených termínech správci do 15 dnů od jejich vystavení. Nesplnění této povinnosti považují smluvní strany za výpovědní důvod.
5. V případě, že nájemce provede technické zhodnocení předmětu nájmu nebo jeho části (za podmínky předchozího písemného souhlasu pronajímatele), nebude požadovat vrácení vynaložených nákladů nebo náhradu za zhodnocení předmětu nájmu na pronajímateli ani při skončení nájmu. Tyto náklady však může odpisovat podle zákona č. 586/1992, o daních z příjmu, v platném a účinném znění, pokud toto odpisování dá písemně na vědomí pronajímateli.
6. Pokud v den skončení nebo zániku nájmu, nepředá předmět nájmu nájemce pronajímateli nebo správci domu, souhlasí nájemce s tím, že pronajímatel do nemovitých věcí, tvořících předmět nájmu, uvedených v článku II, odst. 1. této smlouvy, může vstoupit i po překonání překážek (uzamčené vstupy) a nebytový prostor vyklidit. Věci v nemovité věci se nacházející může na náklady a nebezpečí nájemce uložit v komerčním skladu.
7. V případě změny správce domu, se pronajímatel zavazuje tuto skutečnost písemně oznámit nájemci a toto oznámení se připojí k nájemní smlouvě jako její příloha.
8. Nájemce bere podpisem této smlouvy na vědomí, že v objektu, ve kterém se nachází předmět nájmu, jsou nebo budou umístěny kamery bezpečnostního kamerového systému MČ Praha 11 a dává tímto, podle ustanovení § 5 odst. 4 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a

změně některých zákonů, v platném a účinném znění, obchodní společnosti Jihoměstská majetková a.s., která na základě smlouvy s městskou částí Praha 11 zpracovává osobní údaje subjektů vstupujících do nájemních nebo podnájemních vztahů k městské části Praha 11, souhlas ke zpracování osobních údajů v podobě obrazového záznamu po dobu trvání nájemního vztahu.

9. Pronajímatel souhlasí s podnájemem:

- a) nebytových prostor v domě čp. 518, ulice Stachova, Praha 4, a pozemku v k.ú. Háje, obec Praha, pokud nájemce uzavře smlouvu v souladu s platnou nájemní smlouvou za následujících podstatných náležitostí:

Podnájemce:

Internátní mateřská škola, Praha 4, Stachova 518, se sídlem Stachova 518, 149 00 Praha 4, IČ 63108232

Předmět podnájmu:

- nebytové prostory s příslušenstvím v objektu čp. 518, ulice Stachova, Praha 4, o celkové výměře 783,07 m²
- pozemek parc. č. 519/48, v k.ú. Háje, o výměře 2608 m²

Účel podnájmu:

výuka a mimoškolní výchova a s tím související činnosti v rozsahu předmětu činnosti zapsané v zřizovací listině

Doba podnájmu:

neurčitá s tříměsíční výpovědní lhůtou

Podnájemné:

434,50 Kč/m²/rok za nebytové prostory situované v domě s příslušenstvím bez DPH s možností valorizace

8,50 Kč/m²/rok za pozemek bez DPH s možností valorizace

Počátek podnájmu:

01.11.2016

Ostatní ujednání:

- předmět podnájmu nebo jeho část přenechat do podnájmu nebo jakéhokoliv užívání třetí osobě jen s písemným souhlasem nájemce, vyjma podnájmů jednorázových a krátkodobých nepřesahujících jeden školní rok

Čl. XVI ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Jako příloha této smlouvy bude připojen protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, výpočtový list k nájemní smlouvě.
2. Tato smlouva je veřejně přístupnou informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném a účinném znění, a její ustanovení smluvní strany nepovažují za součást obchodního tajemství ve smyslu ust. § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění, které nelze v souladu s ust. § 9 zákona č. 106/1999 Sb., v platném a účinném znění, žadateli o informaci poskytnout.
3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva jako celek bude zveřejněna v Registru smluv vedeném dle zákona č. 340/2015 Sb.
4. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po podepsání obdrží nájemce jeden stejnopis, pronajímatel dva stejnopisy a správce jeden stejnopis.
5. Smluvní strany výslovně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámily, a že všechna ujednání v ní obsažená byla učiněna svobodně a vážně, určitě a srozumitelně.

6. Smlouvu lze změnit písemnými dodatky a doplňky dohodnutými mezi nájemcem a pronajímatelem.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dne 01.11.2016.

Čl. XVII
DOLOŽKA DLE ZÁKONA O HL. M. PRAZE

1. Rada MČ Praha 11 schválila usnesením RMČ č. 1217/34/R/2016 ze dne 18.10.2016 a usnesením RMČ č. 1313/35/R/2016 ze dne 01.11.2016 podstatné náležitosti nájemní smlouvy.
2. K podpisu smlouvy je oprávněn Mgr. Jakub Lepš, M. A., zástupce starosty, na základě usnesení RMČ č. 1217/34/R/2016 ze dne 18.10.2016a směrnice ÚMČ Praha 11 číslo S 2014/04 – Podpisový řád, v platném a účinném znění.

Přílohy tvořící nedílnou součást této smlouvy:

- č. 1 – specifikace nebytových prostor a bytu a situační plánek předmětu nájmu
- č. 2 – evidenční list

01 - 11 - 2016

V Praze dne:

PRONAJÍMATEL:

Městská část Praha 11
Mgr. Jakub Lepš, M. A.,
zástupce starosty

V Praze dne:01.11.2016

NÁJEMCE:

.....
Jihoměstská majetková a.s.
Ing. Vladimír Červíček,
prokurista

**Specifikace nebytových prostor v objektu čp.
518, ulice Stachova, Praha 4**

nájemce: Jihoměstská majetková a.s.

obj. A1 - 1. nadzemní podlaží / přízemí		
místnost číslo	popis / účel	plocha (m ²)
101	Zádveří	4,53
102	Umývárna - kancelář	1,60
103	WC - kancelář	1,37
104	Předsíň	9,96
105	WC	1,52
106	Šatna	3,12
107	Ložnice	13,68
108	Obývací pokoj + kuchyň	26,92
109	koupelna	4,68
110	Chodba	24,45
111	Kancelář	7,02
112	Sklad ovoce	3,51
113	Chladný sklad	4,42
114	Sklad brambor	6,69
115	Hrubá přípravna	7,15
116	Denní sklad	4,68
117	Kancelář	3,44
118	Sklad CO	1,10
119	Výtah	1,68
120	Sklad DKP	1,73
121	Schodiště	16,50
122	Kuchyň + umývárna	29,62
123	Chodba	4,75
124	Předsíň sociálního zařízení	0,96
125	WC personálu	1,15
126	Úklidová komora	1,01
127	Příjem zásob	55,04
128	Šatna personálu	44,65
129	Umývárna personálu	3,62
130	Sklad obalů	3,79
131	Elektrická rozvodna	4,39
132	Dílna	3,66
133	Kancelář vedení	14,47
134	Venkovní sklad hraček	17,26
S101	Kotelna	38,19
Celkem		372,31

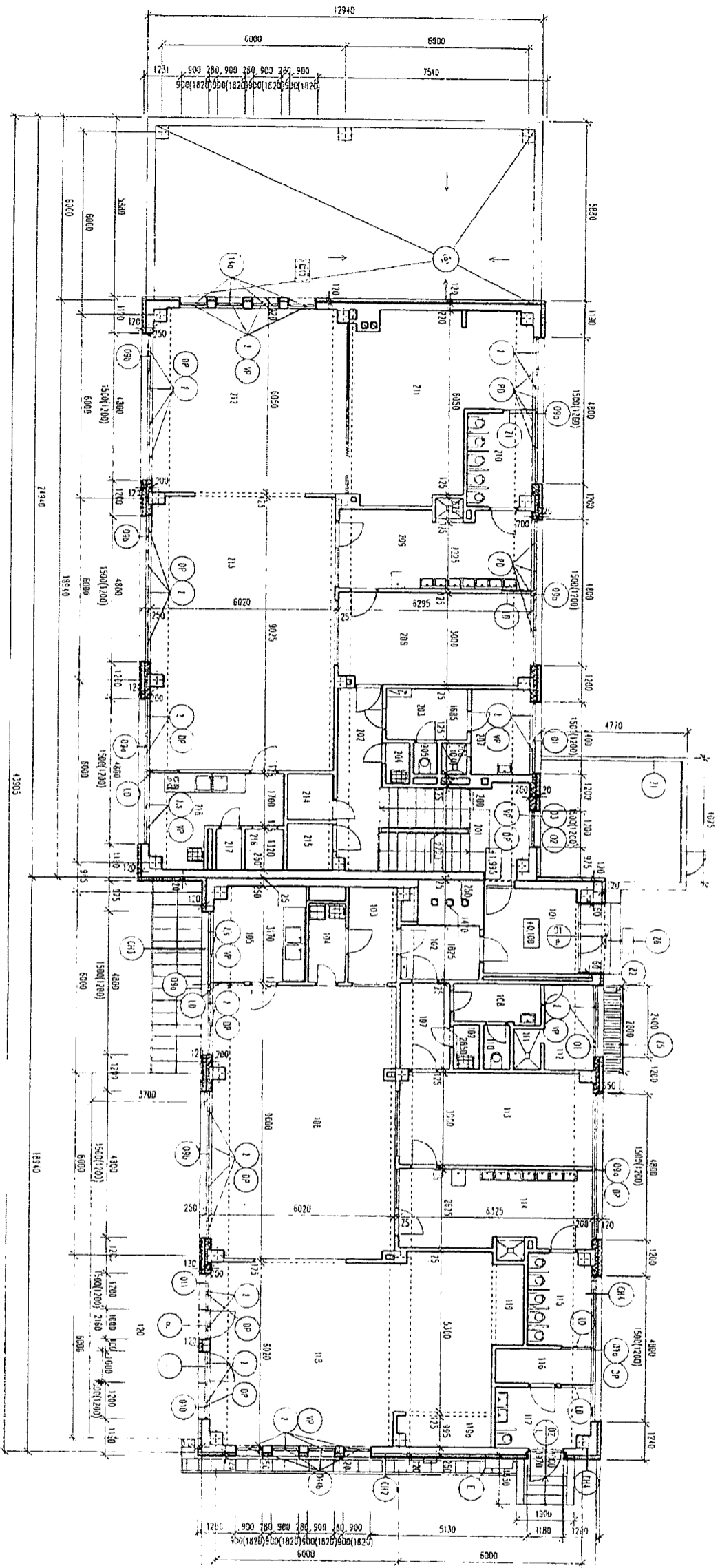
obj. A2 - 1. nadzemní podlaží / přízemí		
místnost	popis / účel	plocha (m ²)
101	Vstup	8,64
102	Vstupní zádveří	4,69
103	Izolace	5,12
104	Předsíň izolace	3,15
105	Přípravna jídel	9,48
106	Pracovna	53,63
107	Chodba	4,62

108	Chodba	3,67
109	Úklidová komora	1,25
110	WC personálu	1,25
111	Sprcha personálu	1,21
112	Šatna personálu	4,56
113	Šatna dětí	18,77
114	Umývárna dětí	16,03
115	WC dětí	6,33
116	Sklad hraček	3,44
117	Letní WC + umývárna	6,02
118	Herna - lehárna	52,99
119	Sklad lehátek	2,77
119a	Sklad lehátek	3,35
120	Terasa	44,40
Celkem		255,37

obj. A1 - 2. nadzemní podlaží / 1. patro		
místnost	popis / účel	plocha (m ²)
201	Schodiště	13,58
202	Chodba	8,68
203	Předsíň sociálního zařízení	4,48
204	Úklidová komora	1,07
205	WC personálu	0,81
206	Sprcha personálu	0,88
207	Šatna personálu	5,47
208	Šatna dětí	18,61
209	Umývárna dětí	15,95
210	WC dětí	6,40
211	Ložnice + sklad lehátek	30,13
212	Herna	38,05
213	Pracovna	54,05
214	Sklad čistého prádla	2,25
215	Sklad špinavého prádla	2,25
216	Výtah	1,62
217	Strojovna výtahu	1,07
218	Přípravna jídel	9,86
Celkem		215,21

Celkem nebytové prostory a byt	842,89
---------------------------------------	---------------

MATEŘSKÁ ŠKOLA, PRAHA 4, STACHOVA 518
A1, A2

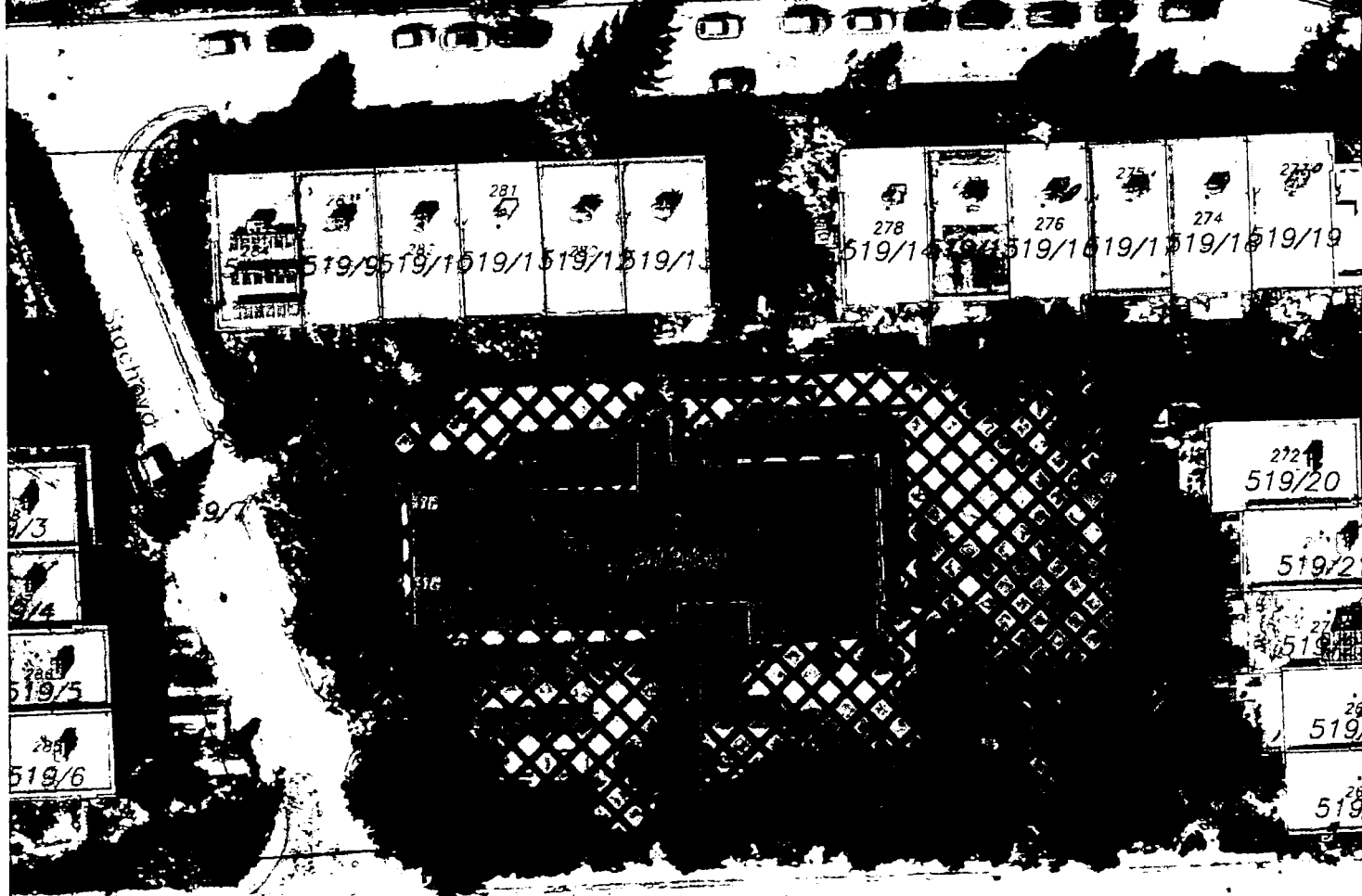
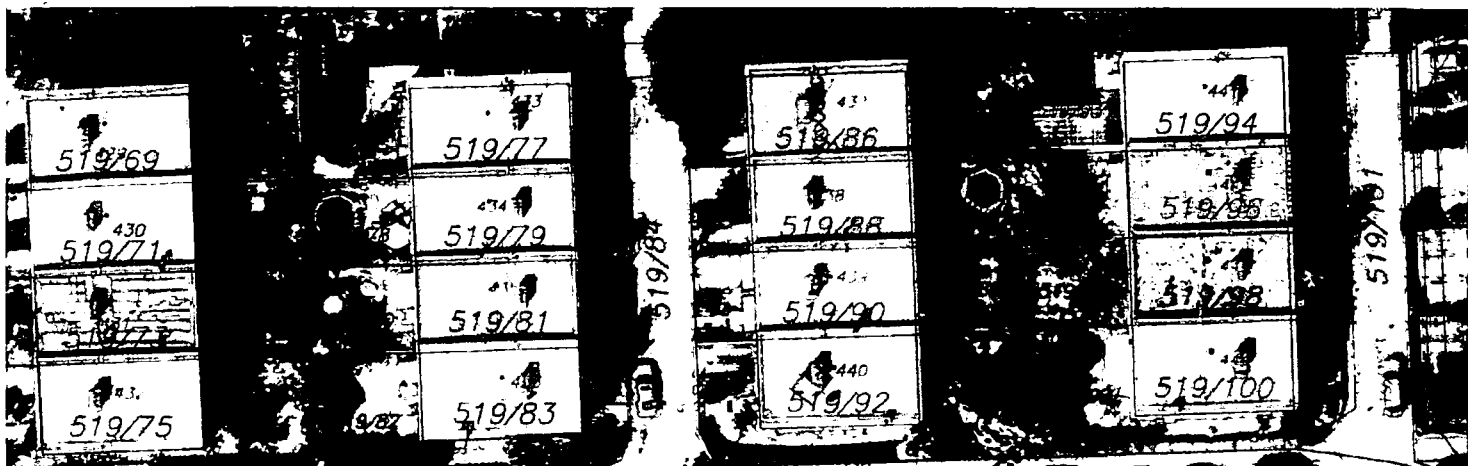


LEGENDA MÍSTNOSTI

Č.Ú.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	Č.Ú.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	
201	SKLAD	13,58	100	VESTUP	3,64	
202	CHODBA	8,66	102	VESTUP LÁVČEK	4,85	
203	PROSTOR SODKOVNO KAPITEL	4,48	103	TOILET	5,12	
204	ÚKROVNÁ KUCHERKA	1,97	104	PŘEDVÝVĚZ KĚ	3,35	
205	WC PŘESVOUČÍ	0,91	105	PŘÍPRAVA DĚT	9,43	
206	SPRCHA PŘESVOUČÍ	0,35	106	PŘEDČONA	51,61	
207	SÁLNA PŘESVOUČÍ	5,17	107	CHODBA	1,57	
208	SÁLNA DĚTI	16,61	108	CHODBA	3,87	
209	UMÝVÁRNA DĚT	15,35	109	ODKOVNÁ KUCHERKA	1,25	
210	WC DĚTI	6,49	110	WC PŘESVOUČÍ	1,32	
211	TOILET + SP.ÚD LÁVČEK	10,13	111	SPRCHA PŘESVOUČÍ	1,21	
212	HĚRNÁ	18,05	112	SÁLNA PŘESVOUČÍ	4,56	
213	PŘEDČONA	54,05	113	SÁLNA DĚTI	16,27	
214	SKLAD ČISTĚNÍ PRAHA	2,35	114	UMÝVÁRNA DĚTI	16,03	
215	SKLAD ŠKOLNÍHO PRAHA	2,35	115	WC DĚTI	6,33	
216	VEŠKOVNÁ	1,83	116	SKLAD HRAČEK	3,44	
217	STROJOVNÁ VEŠKOVNÁ	1,07	117	LEHNA WC + UMÝVÁRNA	6,02	
218	PŘÍPRAVNÁ MĚL	9,88	118	HĚRNÁ - HĚRNÁ	32,96	
			119	SKLAD LÁVČEK	2,27	
			120	SKLAD LÁVČEK	2,25	
				120	HĚRNÁ	44,4

VYPOČET V BĚŽNÉ JAKOSTI CERTIFIKOVANÉ POUZE ČSN EN ISO 9001:2001

ZÁJEML:		DATA:		PROJEKT:		PLAN PLUS, s.r.o.	
OBJEDVATEL:		MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 11, OCELSKOVÁ 672, PRAHA 4		INVESTOR:		HORNÁTECKÁ 19, 142 00 PRAHA 8	
MÍSTO STAVBY:		MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 11, OCELSKOVÁ 672, PRAHA 4		MÍSTO STAVBY:		MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 11, OCELSKOVÁ 672, PRAHA 4	
VÝKONCI:		MAG. MARTIN EINHORNAL		VÝKONCI:		MAG. MARTIN EINHORNAL	
ODP. PROJEKTANT:		ING. JINDŘICH BRITTLER		ODP. PROJEKTANT:		ING. JINDŘICH BRITTLER	
VÝKONCI:		ING. LUDĚK BEZDRAVÝ		VÝKONCI:		ING. LUDĚK BEZDRAVÝ	
KONTROLOVATEL:		ING. KAMILA EINHORNAL		KONTROLOVATEL:		ING. KAMILA EINHORNAL	
ČÁST PROJEKTU:		STAVEBNÍ		ČÁST PROJEKTU:		STAVEBNÍ	
DATUM:		1.0.2007		DATUM:		1.0.2007	
FORMÁT:		4 x A4		FORMÁT:		4 x A4	
MĚŘÍTKO:		M 1:100		MĚŘÍTKO:		M 1:100	
STAVBA:		A1, A2, PŮDORYS 2NP, 1NP		STAVBA:		A1, A2, PŮDORYS 2NP, 1NP	
PROJEKTANT:		2704 2007 2.01 04 R0		PROJEKTANT:		2704 2007 2.01 04 R0	



Výpočtový list platný od 01.2017

Adresa správce
 Jihoměstská majetková a.s.
 Ocelíkova 672/1
 149 00 PRAHA 4

Adresát
 Jihoměstská majetková a.s.
 Ocelíkova 672/1
 149 00 PRAHA 4

Vlastník
 Městská část Praha 11
 Ocelíkova 672/1
 14900 PRAHA 4
 IČ: 00231126
 DIČ: CZ00231126

Bank. spojení pronajímatele	
Uživatel	
Jméno	Jihoměstská majetková a.s.
IČ	28199081
DIČ	CZ28199081
Plátce DPH	Ano
Kontaktní spojení	
Mobil	

Variabilní symbol		Adresa prostoru	
Nebytový prostor	Mateřská škola	STACHOVA 518/14	
Číslo prostoru	201	149 00 PRAHA 4	
Smlouva	NS 0518-01/OP (SM1600000824)	Platnost smlouvy	Od 01.11.2016 na dobu neurčitou
Splatnost	do 15. dne 2. měsíce příslušného čtvrtletí (tj. 15.2.,15.5.,15.8.,15.11.)	Podání výpovědi	
Doba placení	Čtvrtletní	Penalizace	Úrok z prodlení (n.v.351/2013)
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob	1
Výpočet nájemného	Dohodnutá sazba za m2 (místnost)	Směrné číslo (120/2011)	
Topení		Výtah	N
Podlaží		Počet místností	3
Tech. stav			

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Základ DPH Kč	%	DPH Kč	Částka Kč	Hal.vyr. Kč
Nájemné	81 911,34	21	17 201,50	99 112,83	-0,01 V
Sazba 21% celkem	81 911,34		17 201,50	99 112,83	-0,01
<i>Nájemné celkem</i>				99 112,83	
Celková Čtvrtletní úhrada za užívání prostoru v Kč				99 112,83	

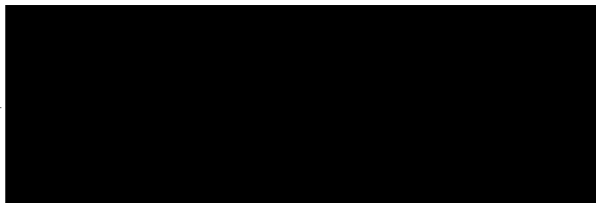
Platební příkaz

99 112,83

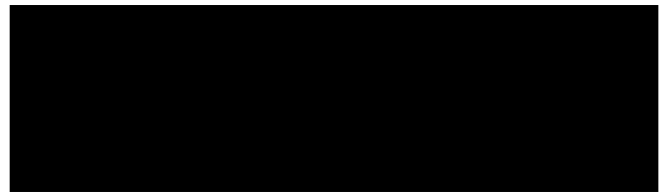
Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Nájem m2	TUV m2	Teplo m2	Roč.sazba Kč	Roč.nájem Kč
nebytové prostory		783,01	783,01	783,01	783,01	341,99	267 781,59
byt		59,88	59,88	59,88	59,88	708,36	42 416,60
pozemek parc. č. 519/48		2 608,00	2 608,00	0,00	0,00	6,69	17 447,52
Celkem		3 450,89	3 450,89	842,89	842,89		327 645,71

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Úrok z prodlení (n.v.351/2013)" dle nájemní smlouvy.



Nájemce
Praha 11 dne 02.11.2016



Pronajímatel zastoupen správce