

341/0MP/6430

Městská část Praha 10

se sídlem Vršovická 68, PSČ 101 38, Praha 10
zastoupená starostou Ing. Milanem Richterm,
ke smluvnímu jednání Mgr. Vladislavem Lipovským, zástupcem starosty
IČ: 00063941

Bankovní spojení: Česká spořitelna a. s., Praha 10,
č. ú. 009021-2000733369/0800, variabilní symbol: 41210201 44041101

(dále jen **pronajímatel**)

a

Vysoká škola finanční a správní, o.p.s.

se sídlem Vlkova 12, PSČ 130 00, Praha 3
zapsána v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl O, vložka 159
zastoupená generální ředitelkou Dr. Bohuslavou Šenkýřovou
IČ: 26138077

(dále jen **nájemce**)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění,
následující

smlouvu o nájmu nebytových prostor

I.

Předmět nájmu a smlouvy

1. Předmětem nájemního vztahu založeného touto smlouvou jsou nebytové prostory v budově bývalé základní školy č.p. 411/1 a č.p. 500/12 v Praze 10, Estonská ulice, specifikované v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí smlouvy (dále jen předmět nájmu).
2. Předmět nájmu je v nemovitostech, které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy a Statutem hlavního města Prahy byly svěřeny do správy městské části Praha 10. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání nájemci.
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je stavebně a technicky určen k účelu, za kterým jej nájemci pronajímá, tzn. zejména, že předmět nájmu je podle rozhodnutí stavebního úřadu určen k jinému účelu než bydlení.

II.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu výhradně pro účely výuky ve studijních oborech, pro které byla udělena akreditace Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy ČR, a dále pak pro ostatní činnosti, které jsou uvedeny ve výpise z rejstříku obecně prospěšných společností ze dne 20. 7. 2004, který jako nedílná součást tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

2. Nájemce prohlašuje, že má potřebnou registraci k provozování své činnosti.

III.

Doba nájmu a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na 5 (pěti) let od prvního dne měsíce následujícího po podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
V případě, že nájemce nejpozději ve lhůtě do dvou měsíců do skončení shora uvedené doby nájmu písemně u pronajímatele projeví zájem o další prodloužení nájmu, bude nájemní vztah sjednaný touto smlouvou prodloužen o dalších pět let za předpokladu, že se obě smluvní strany do skončení první sjednané pětileté doby nájmu dohodnou v písemném dodatku k této smlouvě o výši nájemného. Výše nájemného dle předchozí věty bude odpovídat obvyklé výši nájemného sjednávaného v době uzavření dodatku u obdobných nebytových prostor pro obdobný účel nájmu a za srovnatelných podmínek. Výše nově sjednaného nájemného však nebude nižší, než nájemné placené nájemcem v posledním roce prvního sjednaného pětiletého období nájmu. Takto lze nájemní vztah založený touto smlouvou prodloužit pouze o jedno pětileté období, případné další pokračování nájemního vztahu bude řešeno novou smlouvou.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - b) písemnou výpovědí zaslanou druhé smluvní straně, a to z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění,
 - c) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele v případě, že pozbudou platnosti veškeré akreditace udělené nájemci příslušným ministerstvem pro účely výuky ve studijních oborech.
3. Výpovědní lhůta v případech dle čl. III/3 písm. b) a c) této smlouvy činí 6 měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Obě smluvní strany se zavazují přijímat písemnosti od druhé strany na příslušné adrese uvedené v záhlaví této smlouvy (dále jen smluvená adresa).
V případě změny smluvené adresy uvedené v záhlaví této smlouvy se příslušná smluvní strana zavazuje neprodleně, nejpozději však do 7 dnů od změny smluvené adresy, nahlásit písemně tuto změnu druhé smluvní straně. Do doby provedení takového prohlášení je příslušná smluvní strana povinna zajistit přijímání písemností na stávající smluvené adrese uvedené v platném znění smlouvy.
Za den doručení písemnosti (výpovědi, odstoupení od smlouvy, nebo jakékoliv jiné písemnosti) od jedné smluvní strany druhé smluvní straně bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy příslušná smluvní strana odmítla písemnost převzít, nebo též den, kdy uplynul při druhém pokusu o doručení poslední den doby pro uložení doporučeně zaslané písemnosti na příslušné poště v obvodu smluvené adresy, v případě že si příslušná smluvní strana písemnost nepřevzme.

IV.

Nájemné a úhrada za služby

1. Výše nájemného se sjednává dohodou v souladu s obecně závaznými právními předpisy takto:
předmět nájmu nájemce:

provozní plochy	1.772,56 m ²	350,- Kč/m ² /rok	tj. 620.396,50 Kč/rok
obslužné plochy	1.209,41 m ²	100,- Kč/m ² /rok	tj. 120.941 Kč/rok
Celkem řádné roční nájemné činí:			741.337,50 Kč (slovy: Sedmsetčtyřicetjednatisícčtyřicetsedmkorun českých 50 haléřů).

Podrobná specifikace předmětu nájmu je uvedena v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

- Nájemce se zavazuje platit nájemné v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši 185.334,- Kč (slovy: Stoosmdesátpěttisícčtyřicetčtyři koruny české). na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 10. dne příslušného kalendářního čtvrtletí, za něž je nájemné hrazeno. Dnem úhrady nájemného se rozumí den, kdy je příslušná splátka nájemného a úhrady za služby připsána na účet pronajímatele. V případě, že počátek doby nájmu dle této smlouvy neodpovídá prvnímu kalendářního čtvrtletí, uhradí nájemce pronajímateli poměrnou část nájemného do 10ti dnů ode dne účinnosti této smlouvy způsobem dle tohoto článku. Na nájemné mohou být na základě samostatné písemné dohody započteny částky odpovídající hodnotě stavebních či jiných technických úprav předmětu nájmu, pokud se tak smluvní strany dohodnou a sjednají rovněž výši částky, do níž může být zápočet proveden.

Smluvní strany se dohodly, že dojde-li k rozšíření předmětu nájmu, bude pro tyto plochy platit stejná cenová dohoda jako v případě ploch specifikovaných v Příloze č. 1.

- Pronajímatel je oprávněn provést každoročně jednostranně změnu výše ročního nájemného v případě nárůstu indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok dle sdělení Českého statistického úřadu. Nájemné platné pro předcházející kalendářní rok je pronajímatel oprávněn zvýšit až o 100 % indexu nárůstu spotřebitelských cen. Procentuální část nárůstu indexu spotřebitelských cen, o kterou se v příslušném kalendářním roce skutečně zvýší nájemné za předmět nájmu, stanoví svým rozhodnutím Rada městské části Praha 10. Nájemné bude zvyšováno vždy za celý kalendářní rok, tedy k 1. lednu příslušného kalendářního roku zpětně. Změnu ve výši nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou nejpozději do 30. června příslušného kalendářního roku. V opačném případě zůstává výše nájemného za příslušný kalendářní rok nezměněna. V písemném oznámení o zvýšení nájemného sdělí současně pronajímatel nájemci výši doplatku k nájemnému za předcházející měsíce příslušného kalendářního roku, kdy nájemce platil nájemné platné pro předcházející kalendářní rok. Pronajímatel je oprávněn zvýšit poprvé nájemci nájemné v kalendářním roce následujícím po podpisu této smlouvy.
- Dodávky plynu, elektrické energie, studené vody, tepla a teplé užitkové vody pro předmět nájmu se nájemce zavazuje zajistit samostatně na vlastní účet a riziko a v souladu s tím se nájemce zavazuje uzavřít příslušné smlouvy s dodavatelem těchto energií.
- Nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady provádění všech revizí (zejména elektrických rozvodů a zařízení, rozvodů plynu apod.) v souladu s platnou právní úpravou.
- Nájemce je povinen nakládat na vlastní náklady s odpady, které vznikají při užívání předmětu nájmu z činnosti nájemce, a zejména pak jeho zaměstnanců, studentů a krátkodobých návštěvníků nebytového prostoru. Při nakládání s takovými odpady je nájemce povinen dodržovat příslušné platné obecně závazné právní předpisy a dále se nájemce zavazuje podřídit se při nakládání s těmito odpady písemným pokynům pronajímatele.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu obvyklým způsobem, v souladu s účelem nájmu uvedeným v čl. II. této smlouvy, udržovat jej v dobrém technickém a estetickém stavu tak, aby nedocházelo ke škodám materiálního charakteru. V případě vzniku takovéto škody vinou nájemce nebo návštěvníků předmětu nájmu, nájemce za takovou škodu odpovídá a je povinen bez zbytečného odkladu uvést předmět nájmu do stavu před vznikem škody, případně škodu pronajímateli finančně nahradit.
2. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Povinností nájemce je předložit úplné znění podnájemní smlouvy pronajímateli a vyčkat vyslovení souhlasu s podnájemem pronajímatelem. Dnem doručení písemného oznámení o souhlasu pronajímatele nabývá podnájemní smlouva účinnosti. Jakýkoliv dodatek k podnájemní smlouvě je nájemce oprávněn uzavřít pouze s předchozím souhlasem pronajímatele. Podnájemní smlouva nebo její dodatek, uzavřený bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, představují od počátku neplatné právní úkony.
3. Nájemce je povinen umožnit vstup do předmětu nájmu pracovníkům pronajímatele nebo jím pověřeným osobám za účelem kontroly majetku a hospodaření s nebytovým prostorem, avšak pouze v rozsahu nezbytném pro provedení této kontroly a po předchozím písemném oznámení pronajímatele učiněném alespoň 5 dní před touto kontrolou. Nájemce se zavazuje zpřístupnit předmět nájmu pronajímateli ihned v případě havárie nebo jiné obdobné mimořádné situace; nebude-li toto možné, nájemce poskytuje tímto pronajímateli souhlas ke vstupu do předmětu nájmu v jeho nepřítomnosti, a to za účelem odstranění havárie nebo řešení jiné obdobné mimořádné situace, jejíž řešení nesnese odkladu.
4. Nájemce se zavazuje neprovádět v předmětu nájmu stavební úpravy, které vyžadují stavební povolení či ohlášení dle stavebního zákona, nebo jiné podstatné změny předmětu nájmu, zejména umisťovat na nich vývěsní štíty či zařízení sloužící k reklamě apod. bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Tento souhlas nenahrazuje stavební povolení. Pokud nájemce toto ustanovení poruší, bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn požadovat odstranění těchto úprav a nájemce je povinen neprodleně na vlastní náklady tyto úpravy odstranit.
5. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady běžné opravy a údržbu; zásahy prováděné nad rámec běžných oprav a údržby smí provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Žádost o tento souhlas se nájemce zavazuje doložit rozpočtem a ostatními informacemi potřebnými k posouzení účelnosti záměru nájemce. Nájemce je povinen zajišťovat čistotu a pořádek v bezprostředním okolí obou budov školy, ve kterých se nachází předmět nájmu. Nájemce se dále zavazuje zajišťovat vlastním nákladem trvalou čistotu a schůdnost chodníku přiléhajícího k oběma budovám školy, ve kterých se nachází předmět nájmu a čistotu, sjízdnost a schůdnost komunikace přiléhající k oběma uvedeným budovám ze strany Heroldových sadů. Tato povinnost se vztahuje zejména k zajištění zimní údržby uvedeného chodníku a komunikace.
6. Stavební popř. jiné technické úpravy, které provede nájemce v předmětu nájmu na své náklady a s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu (dále jen ZDP), v platném znění, bude po dobu trvání této nájemní smlouvy, v souladu s § 28 odst. 3 ZDP, odepisovat nájemce. Pronajímatel se v souladu s uvedeným ustanovením § 28 odst. 3 ZDP zavazuje nezvýšit

po dobu trvání příslušné smlouvy vstupní cenu budovy, ve které se nachází předmět nájmu, o hodnotu těchto úprav. Ustanovení tohoto odstavce nenahrazuje předchozí písemný souhlas pronajímatele ke stavebním a jiným technickým úpravám. Předmětný souhlas uděluje pronajímatel vždy samostatně.

7. Úhradu nákladů na stavební popř. jiné technické úpravy (dle čl. V/6 této smlouvy) může nájemce požadovat na pronajímateli pouze v případě, že se tak smluvní strany předem písemně dohodnou.
8. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s právním řádem, pravidly slušnosti a dobrými mravy. Nájemce nebude v předmětu nájmu provozovat činnost, která by způsobovala nadměrný hluk, nadměrné znečištění nebo jiným způsobem nadměrně obtěžovala okolí.
9. V případě havárie v předmětu nájmu a v souvisejících společných prostorech domu je nájemce povinen provést zásah, který zamezí vzniku dalších škod na majetku pronajímatele jakož i třetích osob. Dále je povinen neprodleně informovat pronajímatele o škodách, závadách či ztrátách, k nimž došlo takovouto mimořádnou událostí.
10. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu nájmu veškeré příslušné bezpečnostní (BOZP), požární, technické a hygienické obecně závazné právní předpisy a normy, platné na území České republiky, jakož i všechny ostatní příslušné platné ČSN, které nemají charakter obecně závazného právního předpisu. Dále se nájemce zavazuje dodržovat veškeré písemné bezpečnostní (BOZP) a protipožární předpisy a písemné pokyny, vydané pronajímatelem pro předmět nájmu. S těmito předpisy musí být nájemce písemně seznámen a být o nich pronajímatelem řádně poučen, jinak neodpovídá za vzniklé škody.
Nájemce se zavazuje nést případnou odpovědnost za škody vzniklé v souvislosti s nesplněním povinností dle předchozích ustanovení tohoto odstavce a zavazuje se uhradit pronajímateli vzniklé škody a sankce, uložené pronajímateli v souvislosti s nesplněním výše uvedených smluvních, pronajímatelem jednostranně písemně uložených nebo z platných právních předpisů plynoucích, povinností nájemcem. Tímto ustanovením nejsou dotčena obecná ustanovení o náhradě škody, dle platných právních předpisů a ostatní ustanovení této smlouvy.
11. Pokud nebude dohodnuto písemným dodatkem k této smlouvě jinak, je nájemce povinen do 30 dnů po skončení nájmu předmět nájmu protokolárně předat pronajímateli vyklizený a ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení, jinak je povinen uhradit pronajímateli vzniklou škodu. Datum podepsání protokolu je rozhodné pro posuzování vzájemných vztahů.
12. Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel zajistí na svůj účet uzavření pojistných smluv, týkajících se pronajímaných budov, a nájemce se zavazuje pronajímateli uhradit adekvátní část pojistného vztahujícího se k předmětu nájmu, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem (viz. čl. VI. 3. této smlouvy).

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání v souladu s touto smlouvou. O předání předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, který bude tvořit Přílohu č. 2 této smlouvy a ve kterém bude stav předávaného předmětu nájmu popsán.

2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádný a nerušený přístup k předmětu nájmu a výkon nájemních práv kdykoliv po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu nájmu dle této smlouvy.
3. Pronajímatel se zavazuje uzavřít se subjekty, které budou nájemci nebytových prostor, jež se nacházejí v budově bývalé základní školy č.p. 411/1 a č.p. 500/12 v Praze 10, Estonská ulice, a nejsou ve smyslu Přílohy č. 1 předmětem nájmu dle této smlouvy, dohody, jejichž předmětem bude závazek příslušných subjektů podílet se na platbách záloh na úhradu služeb a vyúčtování těchto služeb a pojistného v rozsahu 38,3% jejich nájemcem doložené výše.
4. Bude-li to důvodné, projeví pronajímatel součinnost s nájemcem v řešení věcí souvisejících s předmětem nájmu podle této smlouvy.

VII.

Sankční ujednání

1. Nepředá-li nájemce pronajímateli předmět nájmu do 30 dnů od skončení nájmu, zavazuje se pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši trojnásobku 1/12 sjednaného ročního nájmu za každý i započatý kalendářní měsíc prodlení s vyklizením nebytového prostoru, čímž není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci.
2. Pokud nájemce do 30 dnů od skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí a nepředá protokolárně pronajímateli, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu otevřít, věci zde nalezené vyklidit a uložit, to vše zcela na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli v plné výši tyto náklady, včetně pronajímatelem způsobených škod na cizích věcech nalézajících se nebo zabezpečujících předmět nájmu, a to do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení takových nákladů. Po využití shora uvedeného postupu zašle pronajímatel nájemci na adresu dohodnutou v této smlouvě písemné vyrozumění o provedení tohoto postupu, výši uplatňovaných nákladů a o způsobu uložení a dalšího nakládání s vyklizenými věcmi, včetně případné výzvy k jejich vyzvednutí. V případě použití tohoto postupu může pronajímatel na věci nalezené v předmětu nájmu uplatnit zákonné zástavní a zadržovací právo ke krytí případných pohledávek pronajímatele vůči nájemci v souladu s ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
3. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli v případě porušení povinností uvedených v čl. IV. úrok z prodlení dle platných právních předpisů, což nevyklučuje uplatnění nároku na náhradu škody.

VIII.

Závěrečná ustanovení


1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. a zákona č. 40/1964 Sb. v platném znění a souvisejících právních předpisů.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem stanoveným jako počátek doby nájmu dle článku III. odst. 1.
3. Změny této smlouvy o nájmu je možno provádět pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.

4. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a čtyři vyhotovení pronajímatel.
5. Obě strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že je vyjádřením jejich svobodné vůle, na důkaz čeho připojují své podpisy.

22. VII. 2004

V Praze dne

.....
pronajímatel



.....
nájemce

Vysoká škola
finanční a správní, o.p.s.
Vlčkova 12, 130 00 Praha 3

Vysoká škola finanční a správní

PROVOZNÍ PLOCHY Estonská 500

	suterén	přízemí	1. patro	2. patro	3. patro
učebna		56,40	61,01	56,27	57,68
učebna		61,08	74,32	61,08	62,61
učebna		37,23	73,73	74,32	97,37
učebna				73,73	50,27
učebna				50,27	
kabinet		19,27	21,62	21,62	39,63
kabinet		15,18			38,72
ředitelna			28,08		
kancelář			27,50		
dílna			50,27		
CELKEM	0,00	189,16	336,53	337,29	346,28
1 209,26					

OBSLUŽNÉ PLOCHY Estonská 500

	suterén	přízemí	1. patro	2. patro	3. patro
WC			32,81	32,56	32,56
chodby	63,41	43,27	78,14	77,71	66,85
schodiště	27,79	65,40	29,65	28,91	30,03
umývárna	36,17				
sklad	37,84		12,76		
kotelna					
strojovna					
šatna	37,33				
tělocvična	198,29				
CELKEM	400,83	108,67	153,36	139,18	129,44
931,48					

PROVOZNÍ PLOCHY Estonská 411

	suterén	přízemí	1. patro	2. patro
učebna				110,50
učebna				65,00
učebna				65,00
učebna				68,00
učebna				65,00
učebna				65,00
kancelář				18,85
sborovna				87,75
CO míst.				18,20
CELKEM	0,00	0,00	0,00	563,30
563,30				

OBSLUŽNÉ PLOCHY Estonská 411

	suterén	přízemí	1. patro	2. patro
WC		10,00	10,00	32,93
chodby		19,00	19,00	146,00
schodiště				15,00
tech.míst.	26,00			
CELKEM	26,00	29,00	29,00	193,93
277,93				

PROVOZNÍ PLOCHY CELKEM 1 772,56 m²

OBSLUŽNÉ PLOCHY CELKEM 1 209,41 m²