

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

č.j.:/2015/SMP14/1070

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2302 a následujícího zákona č. 89/2012 Sb., zákon Občanský zákoník, v platném znění, takto:

1. Účastníci

- 1.1. **Městská část Praha 14**, se sídlem Bratří Venclíků 1073, 198 00 Praha 9, identifikační číslo: 00231312, zastoupená obchodní společností **Správa majetku Praha 14, a.s.** se sídlem Metujská 907, 198 00 Praha 9, identifikační číslo: 25622684, zastoupená ředitelem panem Vladimírem Mitášem dále jen „pronajímatel“
- 1.2. **ARCUS, spol. s r.o.**, zřizovatel Soukromé střední školy cestovního ruchu ARCUS, spol. s r.o. se sídlem Boženy Stárkové 653, 156 00 Praha 5, identifikační číslo: 45272115, daňové IČ: CZ45272115 společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 9168 dále jen „nájemce“

2. Preambule

- 2.1. Pronajímateli je Statutem hlavního města Prahy svěřen majetek ve výlučném vlastnictví hlavního města Prahy, nacházející se na území Městské části Praha 14, jehož součástí je dům číslo popisné 691, ul. Kardašovská, zapsaný u Katastrálního úřadu Praha-město pro katastrální území Hloubětín (dále jen “objekt”).
- 2.2. Pronajímatel pověřil správou pronajímaného majetku obchodní společnost Správa majetku Praha 14, a.s. se sídlem Metujská ul. 907, 198 00 Praha 9, identifikační číslo 25622684, mandátní smlouvou č.j. 1/2012/SMP14 ze dne 14.11.2012 a mandátní smlouvou č.j. 2/2012/SMP14 ze dne 14.11.2012.

3. Předmět nájmu

- 3.1. Pronajímatel přenechává prostor sloužící podnikání, a to v části objektu č.p. 691, ul. Kardašovská, Praha 9 – Hloubětín, prostory v 1. a 2. nadzemním podlaží určené k užívání pro potřeby výuky, k obchodní činnosti a jako ubytovnu, včetně příslušenství, o celkové výměře 1155 m², k dočasnému užívání (nájmu) nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti uvedené v živnostenském, či jiném obdobném oprávnění v tomto prostoru, který bude pak sloužit převážně podnikání nájemce (dále jen „prostor“ nebo „prostory“), a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné. Přístup do prostor je z ul. Kardašovská č.p. 691 příjezdovou komunikací na části pozemku parc. č. 566/110 v k.ú. Hloubětín. Specifikace jednotlivých místností pronajatých prostor je uvedena v příloženém popisu místností a v situačním plánu 1. a 2. N.P., které jsou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 2).

- 3.2. Účelem nájmu je provozování výchovně – vzdělávacího zařízení, ubytovny a obchodních činností v pronajatém prostoru, sloužícím podnikání, již výše specifikovaném.
- 3.3. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

4. Doba trvání nájmu

- 4.1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu neurčitou od
- 4.2. S ohledem na to, že uzavření této nájemní smlouvy navazuje na předcházející nájemní smlouvu ze dne 6.12.2006 (ve znění případných pozdějších dodatků), která se touto smlouvou nahrazuje v celém rozsahu, se účastníci dohodli na tom, že prostor nebude nájemci předán, když jej ke dni podpisu této smlouvy nájemce užívá.

5. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

- 5.1. Výše nájemného byla sjednána v částce Kč (slovy korun českých) za jeden m²/rok plochy nájmu. Nájemné je nájemce povinen platit předem na každé kalendářní čtvrtletí nejpozději do 25. (dvacátého pátého) dne posledního měsíce předcházejícího čtvrtletí na účet vedený u PPF banky, a.s., Evropská 2690/17, Praha 6, číslo účtu 49023-9800050998/6000, variabilní symbol: 691500.
- 5.2. Nájemce je povinen hradit náklady související s provozem pronajatých prostor, tj. náklady za vytápění, vodné a stočné, elektřinu, telefonní poplatky a za odvoz komunálního odpadu, přímo s dodavateli těchto energií vlastním jménem. Náklady spojené s užíváním místnosti č. 246 o výměře 141,5 m², která slouží jako družina pro základní školu, budou nájemcem přeúčtovány na ZŠ Chvaletická č.p. 918 (viz situační plánec, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 3).
- 5.3. Sjednaná výše nájemného se počínaje rokem 2016 každoročně k 1. dubnu upraví podle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Jde o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebních cen. Takto vypočtená nová výše nájemného, zaokrouhlená na celé koruny, bude platit od 1. dubna daného roku do 31. března následujícího roku a současně se stane základem pro úpravu nájemného v následujícím roce. Tyto změny budou uvedeny ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 4).
- 5.4. Bude-li nájemce v prodlení s placením částek sjednaných touto smlouvou, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

6. Práva a povinnosti účastníků

- 6.1. Pronajímatel je povinen:
 - 6.1.1. přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
 - 6.1.2. udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat

- 6.1.3. zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
 - 6.1.4. provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a nezbytné opravy
 - 6.1.5. sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění
 - 6.1.6. provádět revize vyhrazených technických zařízení, nainstalovaných pronajímatelem.
- 6.2. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy účastníci věděli a které nebrání užívání prostoru. Pronajímatel dále neodpovídá nájemci za případnou škodu, způsobenou třetími osobami (např. přerušení dodávky elektrické energie, vody, či tepla jejich dodavateli) a vyšší mocí.
- 6.3. Nájemce je povinen:
- 6.3.1. užívat prostor jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy,
 - 6.3.2. provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, zajistit zachování pořádku a zajištění úklidu předmětu nájmu,
 - 6.3.3. provádět nebo obstarat provedení potřebných drobných oprav předmětu nájmu, není-li k nim potřeba zvláštního povolení dle stavebního zákona,
 - 6.3.4. oznámit pronajímateli, že prostor má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání prostoru zjistit mohl,
 - 6.3.5. ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu prostoru, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání prostoru,
 - 6.3.6. oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku prostoru, jakož i přístup k němu nebo do něj, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby prostoru. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného,
 - 6.3.7. předložit pronajímateli kopii pojistné smlouvy o pojištění vlastní odpovědnosti za škody způsobené při své podnikatelské činnosti a toto pojištění udržovat po celou dobu platnosti této smlouvy,
 - 6.3.8. dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány,
 - 6.3.9. celoročně zajišťovat na svůj náklad venkovní úklid chodníku před objektem v oploceném areálu a odstraňovat závady ve schůdnosti způsobené náledím nebo sněhem,
 - 6.3.10. na počátku každého školního roku zajistit nabídku a organizaci vzdělávacích kurzů a volnočasových aktivit pro děti i dospělé (dále jen „kurzy“) a současně zajistit jejich propagaci na webových stránkách školy ARCUS, webových stránkách m. č. Praha 14, v inzertní rubrice Časopisu Čtrnáctka, roznosem inzertních letáků do domovních schránek na území m. č. Prahy 14 a na internetové sociální síti. Kurzy budou primárně určeny zájemcům z řad občanů městské části Praha 14 a budou probíhat nejméně jedenkrát týdně v prostorách předmětu nájmu od 1. října do 31. ledna každého školního roku v závislosti na zájmu projeveném ze strany cílových skupin nabídky. Nabídka pro každý jednotlivý školní rok, včetně cenového rozpisu, je součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 5).

- 6.3.11. nájemce má možnost užívat zpevněnou plochu určenou k parkování na části pozemku parc. č. 566/41 a příjezdovou komunikaci na části pozemku parc. č. 566/110 v rozsahu vyznačeném na přiloženém situačním plánu, který tvoří přílohu č. 3). Na plochách označených zelenou barvou je nájemce povinen zajistit pravidelnou údržbu zeleně,
- 6.3.12. hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu,
- 6.3.13. umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu,
- 6.4. Účastníci sjednali pro zajištění komunikace ve všech záležitostech smlouvy následující kontaktní osoby:
 - 6.4.1. kontaktní osoba pronajímatele: paní Eva Sítařová – referentka nebytových prostor, tel.: 281021477, pan Václav Ledvina – technik, tel.: 281021479, 607798386
 - 6.4.2. kontaktní osoba nájemce: RNDr. Josef Závěta, CSc. – ředitel Soukromé střední školy cestovního ruchu ARCUS, spol. s r.o., tel.: 602390648, 281865390.
- 6.5. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
- 6.6. Nájemce je oprávněn:
 - 6.6.1. oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu prostoru, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může prostor užívat jen s obtížemi, požadovat přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem ztěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc
 - 6.6.2. trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání prostoru nad míru obvyklou, požadovat slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu,
 - 6.6.3. v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, domáhat se ochrany domáhat nájemce sám,
 - 6.6.4. nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu **jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele**, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou prostoru k jeho zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v pronajatém prostoru jakékoliv stavební úpravy. Provede-li však nájemce změnu prostor bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostor do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat veškeré náklady na uvedení prostoru do původního stavu.
 - 6.6.5. přinést či instalovat v předmětné části nemovitosti jakýkoliv inventář, spojové a zabezpečovací zařízení nezbytné pro účely, ke kterým byla předmětná nemovitost pronajata, a to za předpokladu, že náklady těchto změn budou nesený nájemcem. Tento inventář a zařízení má nájemce právo kdykoliv po dobu trvání nájemního

vztahu, či při jeho skončení odstranit za předpokladu, že neprodleně odstraní případné škody vzniklé touto činností.

- 6.6.6. po dobu trvání této smlouvy provádět daňové a účetní odpisy investičních prostředků vložených na rekonstrukci části pronajatých prostor v souladu s předchozími odstavci.

7. Podnájem

- 7.1. Nájemce může zřídit třetí osobě k prostoru užívací právo **jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele**. To neplatí pro podnájem společnosti M – CATERING, spol. s r.o., se sídlem Kardašovská 691, 198 00 Praha 9, IČ: 25099671, se kterým pronajímatel tímto výslovně souhlasí. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu; v důsledku toho pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu prostoru.
- 7.2. Umožní-li nájemce užívat prostor třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby prostor užíval sám.

8. Skončení nájmu

- 8.1. Při odevzdání prostoru sloužícího podnikání je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do prostoru vložil nebo na něj vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata prostoru nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jejich užívání.
- 8.2. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
- 8.3. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 8.4. Výpověď lze dát pouze tak, aby bylo umožněno nájemci dokončit výuku studentů ve školním roce následujícím poté, co byla výpověď podána. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhému účastníkovi. Výpovědní doba běží od prvního a končí posledního dne školního roku následujícího poté, co výpověď došla druhému účastníkovi.
- 8.5. Vypovídající účastník má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídající účastník námitky včas, ale vypovídající účastník do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídající účastník právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi
- 8.6. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
- 8.7. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s ohledem na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
- 8.8. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se účastníci jinak.
- 8.9. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce

přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

- 8.10. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
- 8.11. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostor skutečně odevzdá. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1% z posledně stanovené čtvrtletní platby za nájem za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu.
- 8.12. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
- 8.13. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

9. Výpověď nájmu pronajímatelem bez výpovědní doby

- 9.1. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu prostor odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, tedy zejména pokud
 - 9.1.1. nezaplatil-li nájemné za dobu alespoň tří měsíců,
 - 9.1.2. poškozuje-li prostor nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - 9.1.3. způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě užívají nebytové prostory,
 - 9.1.4. je tak ujednáno v této smlouvě.
- 9.2. Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.

10. Firemní štít

- 10.1. Pronajímatel uděluje nájemci předběžný souhlas, aby opatřil objekt, kde se nalézá prostor sloužící podnikání v přiměřeném rozsahu štítem, návěstím či podobným znamením (dále jen „štít“); provedení štítu podléhá písemnému schválení pronajímatele. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškerá znamení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro případ porušení této nájemcovy povinnosti sjednávají účastníci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s odstraněním štítu.

11. Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání

- 11.1. Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž bude prostor specifikovaný v čl. 3.1. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést pronajatý prostor sloužící podnikání do původního stavu nájemce.

12. Závěrečná ustanovení

- 12.1. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní, že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, porozuměli mu, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.
- 12.2. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky a účinnosti dnem
- 12.3. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
- 12.4. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků.
- 12.5. Účastníci výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES), vedené Městskou částí Praha 14, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy, datum jejího uzavření, dobu účinnosti od/do a dále vlastní text smlouvy. Účastníci prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu občanského zákoníku a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 12.6. Tato smlouva je uzavřena v pěti vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce, dvě vyhotovení Správa majetku Praha 14, a.s. a dvě vyhotovení Městská část Praha 14.
- 12.7. Souhlas s uzavřením této nájemní smlouvy dala Rada m.č. Praha 14 usnesením č./RMČ/2015 ze dne, které je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 1).

V Praze dne:

za pronajímatele:

za nájemce:

.....
Vladimír Mitáš
ředitel SMP-14, a.s.

.....
RNDr. Josef Závěta, CSc.
jednatel ARCUS, spol. s r.o.

- Příloha č. 1) – usnesení Rady m.č. Praha 14
č. 2) – popis místností a plány prostor v 1. a 2. N.P.
č. 3) – situační plánek nemovitosti a pozemků
č. 4) – výpočtový list
č. 5) – nabídka kurzů