



Nájemní smlouva

čj.:

(dále jen „smlouva“)

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

1. Smluvní strany

- 1.1 Pronajímatel: **Základní škola, Praha 9 – Černý Most, Generála Janouška 1006**
se sídlem: Generála Janouška 1006, 198 00 Praha 9 – Černý Most
IČO: 61386898
zastoupená: ředitelkou
kontaktní osoba:
bankovní spojení: 2000934339/0800, Česká spořitelna, a.s.

(dále jen „pronajímatel“)

a

- 1.2 Nájemce: **Soukromá střední odborná škola START, s.r.o.**
zapsána v: OR vedeném MS v Praze pod sp. zn. C 36613
se sídlem: Chvaletická 918/3, 198 00 Praha 9 - Hloubětín
IČO: 63672359
zastoupená:, jednatelkou
kontaktní osoba:
bankovní spojení: 102939166/0300, ČSOB a.s.

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně dále též jako „smluvní strany“)

2. Úvodní ustanovení

- 2.1 Pronajímatel prohlašuje, že na základě Smlouvy o výpůjčce čj. 0176/2015/OŘEŠ/1100, ze dne 30. 3. 2015, uzavřené mezi ním a městskou částí Praha 14 (zřizovatelem), má v užívání následující nemovitě věci:

objekt	číslo popisné	parcelní číslo	katastrální území
budova	1006	365,366,483,221/80	Černý Most
funkčně spjatý školní areál		221/388, 364, 435, 495, 519	Černý Most

- 2.2 Pronajímatel dále prohlašuje, že je oprávněn dát výše uvedené nemovitě věci, resp. jejich části dle čl. III. této smlouvy, do nájmu nájemci.



3. Předmět a účel nájmu

3.1 Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání tyto prostory:

- 3.1.1 odborná pracovna chemie E 301,
- 3.1.2 sbírky – přípravná E 303, laboratoř E 304,
- 3.1.3 učebny E 305, E 306, E 307, E 310,
- 3.1.4 pracovna učitelů E 302,
- 3.1.5 kabinet E 308,

včetně společných prostor:

- 3.1.6 kmenový prostor E 309,
- 3.1.7 chodba E 311
- 3.1.8 WC D 318, D 319, D 320, D 321, D 327,

o celkové rozloze 611,6 m², které se nachází ve 2. nadzemním podlaží pavilonu E v budově č. p. 1006, v ulici Generála Janouška, Praha 9 (dále jen „**předmět nájmu**“), a to za účelem provozování střední školy, specializačních kurzů a školení.

3.2 Nájemce je oprávněn užívat i další společné prostory spjaté s předmětem nájmu, a to pouze v nezbytně nutném rozsahu pro dosažení účelu nájmu. Nájemce není oprávněn provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu výše sjednaného, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy.

3.3 Nájemce se zavazuje platit za užívání předmětu nájmu níže sjednané nájemné, včetně souvisejících paušálních nákladů za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (elektřina, vodné a stočné a teplo) a užívat předmět nájmu v souladu s právními předpisy a touto smlouvou.

4. Doba trvání nájmu

4.1 Nájem se sjednává na dobu neurčitou ode dne 15. 7. 2019.

4.2 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze během školního roku včetně týdnu před jeho zahájením a týdnem po jeho ukončení, a to v pracovní dny v době od 7:00 do 17:00 hodin. Změna této doby je možná pouze po dohodě s pronajímatelem. Místnost E 308 (kabinet) je nájemce oprávněn užívat celoročně.

4.3 Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu nájemci nejpozději dne 15. 7. 2019. Spolu s předmětem nájmu předá pronajímatel nájemci vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu dle podmínek této smlouvy. O předání předmětu nájmu sepiší smluvní strany předávací protokol.

5. Nájemné a úhrada nákladů za služby

5.1 Smluvní strany se dohodly na nájemném (zahrnujícím i paušál za služby spojené s užíváním předmětu nájmu) ve výši 923.880,- Kč (slovy: devět set dvacet tři tisíc osm set osmdesát korun


ZÁKLADNÍ ŠKOLA, Praha 9 – Černý Most, Generála Janouška 1006

Generála Janouška 1006, Praha 9 – Černý Most II, 198 00

Tel.: 281 912 168, 776 355 564, Fax: 281 912 159

info@zsgenjanouska.cz, www.zsgenjanouska.cz

IČO: 61386898

českých) za jeden rok nájmu, přičemž nájemné bude nájemcem hrazeno v měsíčních splátkách následovně:

5.1.1	za kabinet E 308 užívaný v červenci a v srpnu	3.240,- Kč měsíčně
	<i>z toho činí:</i>	
	- <i>nájemné (70 % z celkové částky)</i>	2.268,- Kč měsíčně
	- <i>paušál za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (30 % z celkové částky)</i>	972,- Kč měsíčně
	<i>z toho činí:</i>	
	- <i>vodné a stočné (15 %)</i>	145,80,- Kč měsíčně
	- <i>elektřina (29 %)</i>	281,88,- Kč měsíčně
	- <i>teplo (56 %)</i>	544,32,- Kč měsíčně
5.1.2	za předmět nájmu užívaný v době školního roku	91.740,- Kč měsíčně
	<i>z toho činí:</i>	
	- <i>nájemné (70 % z celkové částky)</i>	64.218,- Kč měsíčně
	- <i>paušál za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (30 % z celkové částky)</i>	27.522,- Kč měsíčně
	<i>z toho činí:</i>	
	- <i>vodné a stočné (15 %)</i>	4.128,30,- Kč měsíčně
	- <i>elektřina (29 %)</i>	7.981,38,- Kč měsíčně
	- <i>teplo (56 %)</i>	15.412,32,- Kč měsíčně

5.2 Nájemné je splatné vždy 10. den v daném měsíci, a to za předcházející měsíc. Nájemce se zavazuje hradit nájemné převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, pod variabilním symbolem: Za den platby se považuje den připsání příslušné částky na bankovním účtu pronajímatele.

5.3 Pronajímatel je oprávněn aktualizovat výši nájemného každý rok s ohledem na oficiálně uváděnou míru inflace v předcházejícím kalendářním roce stanovenou Českým statistickým úřadem, s účinností od 1. 1. 2021.

5.4 Bude-li nájemce v prodlení s placením jakýchkoli plateb dle této smlouvy vůči pronajímateli, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

6. Práva a povinnosti smluvních stran

6.1 Pronajímatel je povinen:

- 6.1.1 přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu,
- 6.1.2 udržovat předmět nájmu ve stavu, aby mohl sloužit účelu, pro který byl pronajat,
- 6.1.3 zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.

6.2 Nájemce je povinen:

- 6.2.1 užívat předmět nájmu jako řádný hospodář, výlučně ke sjednanému účelu,
- 6.2.2 platit řádně a včas nájemné dle této smlouvy,



ZÁKLADNÍ ŠKOLA, Praha 9 – Černý Most, Generála Janouška 1006

Generála Janouška 1006, Praha 9 – Černý Most II, 198 00

Tel.: 281 912 168, 776 355 564, Fax: 281 912 159

info@zsgenjanouska.cz, www.zsgenjanouska.cz

IČO: 61386898

- 6.2.3 zajistit dodržování školního řádu pronajímatele,
 - 6.2.4 zajistit, aby jeho zaměstnanci a studenti vstupovali výhradně do pronajatých prostor,
 - 6.2.5 zajistit, aby jeho zaměstnanci a studenti dodržovali pravidla ostrahy majetku v předmětu nájmu, zejm. pokud jde o zamykání dveří, uzavírání oken a vypínání elektrických spotřebičů při odchodu z předmětu nájmu,
 - 6.2.6 zajistit úklid předmětu nájmu na své náklady,
 - 6.2.7 zajistit na své náklady opravy škod v předmětu nájmu, které vznikly v souvislosti s činností nájemce; nájemce odstraní škody především uvedením do původního stavu, v nejkratším možném termínu; neodstraněné škody uhradí nájemce v plném rozsahu; vznik jakékoli škody je nájemce povinen neprodleně oznámit pronajímateli,
 - 6.2.8 strpět provedení nezbytné opravy předmětu nájmu, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezení v jeho užívání,
 - 6.2.9 umožnit vstup do všech pronajatých prostor pronajímateli, zejm. řediteli pronajímatele, jeho statutárnímu zástupci a školníkovi,
 - 6.2.10 uzavřít pojistnou smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu a toto pojištění udržovat po celou dobu trvání této smlouvy; nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí po dobu trvání této smlouvy na předmětu nájmu (včetně věcí, které byly pronajímatelem poskytnuty jako základní vybavení předmětu nájmu) a na zdraví třetích osob v souvislosti s provozem předmětu nájmu; nájemce rovněž odpovídá za škody vzniklé na věcech přinesených a odložených jeho zaměstnanci, studenty nebo jejich hosty, a to v celém prostoru sídla pronajímatele,
 - 6.2.11 dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými orgány veřejné moci při jejich porušení,
 - 6.2.12 žádat předchozí písemný souhlas pronajímatele k provedení jakýchkoli stavebních úprav nebo oprav předmětu nájmu, a to na svůj náklad; pokud dojde úpravou nebo opravou předmětu nájmu k jeho zhodnocení, je pronajímatel povinen se s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu jen v případě, že tak bylo mezi smluvními stranami písemně dohodnuto, podle míry zhodnocení, nikoli podle hodnoty investice; provedli nájemce úpravu nebo opravu předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak,
 - 6.2.13 umístit na budovu, jejíž součástí je předmět nájmu, své označení, a to na své náklady a pouze na vhodném místě odsouhlaseném pronajímatelem.
- 6.3 Nájemce není oprávněn touto smlouvou nabytá práva a povinnosti převést na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 6.4 Dle příslušného rozpisu, stanoveného na začátku každého školního roku, je nájemce oprávněn užívat tělocvičny v budově pronajímatele. Výše nájemného za užívání tělocvičen se řídí vnitřní směrnici pronajímatele a počtem skutečně odučených hodin v tělocvičnách. Výkaz o skutečně odučených hodinách v tělocvičnách předá nájemce pronajímateli vždy 5. den v následujícím měsíci za uplynulý měsíc. Platební podmínky se řídí čl. 5. této smlouvy.



ZÁKLADNÍ ŠKOLA, Praha 9 – Černý Most, Generála Janouška 1006

Generála Janouška 1006, Praha 9 – Černý Most II, 198 00

Tel.: 281 912 168, 776 355 564, Fax: 281 912 159

info@zsgenjanouska.cz, www.zsgenjanouska.cz

IČO: 61386898

7. Podnájem

- 7.1 Nájemce je oprávněn zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud by tak nájemce učinil bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, bude to považováno za hrubé porušení povinností nájemce způsobující pronajímateli vážnější újmu; v důsledku toho pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 7.2 Umožní-li nájemce užívat předmět nájmu třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby předmět nájmu užíval sám.

8. Skončení nájmu

- 8.1 Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
- 8.2 Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 8.3 Obě smluvní strany jsou oprávněny ukončit nájem jednostrannou písemnou výpovědí, a to i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba končí vždy 30. 6. daného roku a musí být doručena druhé smluvní straně nejpozději do 31. 1. daného roku.
- 8.4 Nájem lze ukončit rovněž písemnou dohodou smluvních stran.
- 8.5 Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem skončí. Předmět nájmu je odevzdán, je-li předán pronajímateli ve stavu dle této smlouvy, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
- 8.6 Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, případně ve stavu po provedených úpravách v souladu s touto smlouvou, s přihlédnutím na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
- 8.7 Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci písemně sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se provedenými změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Nájemce se tuto náhradu zavazuje uhradit.
- 8.8 Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. V těchto případech nájemce nemá právo na jakékoli vyrovnání od pronajímatele.
- 8.9 Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a nákladů za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu řádně odevzdá. Nadto je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.
- 8.10 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.

9. Výpověď nájmu bez výpovědní doby

9.1 Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, tj. ukončit nájem dle této smlouvy okamžikem doručení výpovědi smlouvy nájemci, a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným (hrubým) způsobem, tedy:

9.1.1 nezaplatil-li nájemné a náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu řádně a včas a toto porušení nenapravitelně ani v dodatečné lhůtě 15 dnů ode dne, kdy mu byla doručena písemná výzva k nápravě,

9.1.2 poškozují-li předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem a toto porušení nenapravitelně ani v dodatečné lhůtě 15 dnů ode dne, kdy mu byla doručena písemná výzva k nápravě,

9.1.3 způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli a toto porušení nenapravitelně ani v dodatečné lhůtě 15 dnů ode dne, kdy mu byla doručena písemná výzva k nápravě.

9.2 Nájemce má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, tj. ukončit nájem dle této smlouvy okamžikem doručení výpovědi smlouvy pronajímateli, pokud pronajímatel poruší svou povinnost zvláště závažným (hrubým) způsobem, tedy:

9.2.1 pokud se kdykoli v průběhu trvání této smlouvy ukáže, že předmět nájmu není možné z jakéhokoli důvodu užívat pro provozování školského zařízení, nebo je takové užívání spojeno s velkými obtížemi či vynaložením nepřiměřených nákladů ze strany nájemce a přes písemnou výzvu pronajímateli nebyl takový stav odstraněn ani v přiměřené lhůtě,

9.2.2 pokud pronajímatel opakovaně porušuje své podstatné povinnosti stanovené v této smlouvě a nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě 15 dnů ode dne, kdy mu byla doručena písemná výzva k nápravě,

9.2.3 pokud pronajímatel v rozporu s touto smlouvou předmět nájmu nepředá nájemci ve stanovené lhůtě.

10. Závěrečná ustanovení

10.1 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv, v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.

10.2 Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí právním řádem České republiky, zejm. zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

10.3 Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.

10.4 Případná neplatnost některého ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost ostatních ustanovení. Pro případ, že se kterékoli ustanovení této smlouvy stane neúčinným



ZÁKLADNÍ ŠKOLA, Praha 9 – Černý Most, Generála Janouška 1006

Generála Janouška 1006, Praha 9 – Černý Most II, 198 00

Tel.: 281 912 168, 776 355 564, Fax: 281 912 159

info@zsgenjanouska.cz, www.zsgenjanouska.cz

IČO: 61386898

Příloha 1
Příloha 1

nebo neplatným, se smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu nahradit takové ustanovení novým.

- 10.5 Smluvní strany 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 jakýchkoli dalších podmínek.
- 10.6 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž tři obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
- 10.7 Souhlas s uzavřením této smlouvy byl dán usnesením Rady městské části Praha 14 č. XXX/RMČ/2019 ze dne 27. 5. 2019.
- 10.8 Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a na důkaz toho připojují níže své podpisy.

pronajímatel:

nájemce:

V Praze dne _____

V Praze dne _____

Mgr. Jaroslava Budilová
ředitelka

Mgr. Jana Novotná
jednatelka