



MHMPXOVXMMXY

Stejnopis č. 5

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. NAN/83/01/004839/2012

uzavřená podle zák. č. 116/90 Sb. a č. 40/1964 Sb. v platném znění

Hlavní město Praha

se sídlem v Praze 1, Mariánské nám. č. 2
zastoupené Ing. Radkem Svobodou
ředitelem odboru evidence, správy a využití majetku MHMP
IČ: 00064581,
DIČ: CZ00064581
dále jen „pronajímatel“

a

Focus on Education, o.p.s.

IČ: 289 21 887
se sídlem K Cihelně 313/41, 190 15 Praha 9
zastoupená :
bankovní spo
č. účtu : 231
dále jen „nájemce“

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č.p.1199, nacházející se na pozemku parc. č. 2364/52 na adrese Rajmonova č.or. 4, (pavilony A,B,C,D,E) a pozemku parc.č. 2364/52, to vše v k.ú. Kobyličky, Praha 8, které jsou ke dni podpisu této smlouvy zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV 1579. Vlastnické právo k nemovitostem uvedeným v tomto odstavci této smlouvy nabyl pronajímatel na základě zák. č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.
2. Správcem nemovitostí uvedených v předchozím odstavci je, na základě mandátní smlouvy č. C/23/000128/96 uzavřené mezi pronajímatelem a společností CENTRA, a.s. ze dne 1.4.1996, obchodní společnost CENTRA, a.s., IČ: 186 28 966, se sídlem Plzeňská 3185/5b, Praha 5, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9490 (dále jen jako „správce“). Výkon správy zajišťuje správce od 1.1.2003. Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

3. Správcem pozemku parc.č.2364/53, k.ú. Kobyličky, který není předmětem nájmu, ale tvoří funkční celek s pozemkem parc.č.2364/52 a budovou č.p.1199, Rajmonova č.or.4, Praha 8, k.ú. Kobyličky je společnost CENTRA a.s.
4. Vlastnické právo k pozemku parc.č. 2364/53 v k.ú.Kobyličky náleží České republice. Příslušnost hospodařit s majetkem státu je zapsaná na LV 1692 pro Zdravotní ústav se sídlem v Praze, Jasmínová 2905/37, Praha 10, Záběhlice, 106 00 Praha 106.
5. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory o celkové výměře 505,3 m² v pavilonech „E“ a „C“ budovy č. p. 1199 nacházející se na pozemku parc. č. 2364/52 v k. ú. Kobyličky, na adrese Rajmonova 1199/4, Praha 8 (dále jako „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“). Bližší specifikace předmětu nájmu je provedena situačním plánkem, který tvoří přílohu č. 2 a nedílnou součást této smlouvy.

II.

Účel nájmu

Nájemce je oprávněn shora uvedené nebytové prostory využívat pouze za účelem zřízení a provozování jeslí, mateřského centra, vzdělávacího a volnočasového centra, oddělení mateřské a základní školy rodinného typu. Za tímto účelem se nájemce zavazuje založit samostatný subjekt, a to školskou právnickou osobu dle zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání, s vlastním IČ, která bude mít s nájemcem smluvně vymezen rozsah užívacích práv k předmětu nájmu, a to nejdéle do doby nabytí účinnosti této smlouvy.

III.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu 10 let, ode dne účinnosti této smlouvy s právem uplatnit opci na prodloužení doby nájmu o dalších 5 let. Opce je sjednána ve prospěch nájemce tak, že ten je povinen nejpozději do 1 roku před uplynutím 10 let doby nájmu sdělit pronajímateli písemně, zda opci uplatňuje. Smluvní strany se dohodly, že nejpozději 18 měsíců před skončením doby nájmu, která byla prodloužena opcí, vstoupí v jednání o možnostech sjednání nového nájemního vztahu.
2. Právo opce na prodloužení doby nájmu dle odst. 1 tohoto článku této smlouvy nájemci přísluší pouze v případě řádného a včasného plnění jeho povinností vůči pronajímateli.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu před uplynutím doby nájmu ve lhůtě 1 měsíc v případě prodloužení s placením nájemného o více než 1 měsíc a ve lhůtě 3 měsíce z důvodů uvedených v § 9, odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění.
4. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu před uplynutím doby nájmu, jestliže pozbude oprávnění provozovat mateřskou nebo základní školu nebo jestliže toto oprávnění pozbude školská právnická osoba zřízená nájemcem dle čl. II. této smlouvy. Nájemce je dále oprávněn vypovědět tuto smlouvu z důvodů opravňujících k tomu nájemce v zákoně č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Výpovědní lhůta činí v těchto případech 3 měsíce
5. Smluvní strany se dohodly, že výpověď bude druhé smluvní straně doručována doporučeným dopisem prostřednictvím poštovní přepravy, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na adresu dle odst. 6 tohoto článku této smlouvy. Výpovědní

lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena. Nebude-li příslušná smluvní strana na uvedené adrese zastihena, písemnost se prostřednictvím poštovního doručovatele uloží na poště. Nevyzvedne-li si příslušná smluvní strana zásilku do 10 kalendářních dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se smluvní strana o doručení nedozvěděla

6. Nájemce je povinen při změně adresy uvedené ve smlouvě, sdělit nejdéle ve lhůtě 3 dnů pronajímateli novou adresu pro doručování korespondence, a to písemným oznámením pronajímateli na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy a na adresu správce předmětu nájmu.
7. Za porušení povinnosti určit místo doručování korespondence podle čl. III.odst.6. je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,-Kč (jednostokorunčeských) za každý den porušení této povinnosti, od doby, kdy k porušení této povinnosti došlo.

IV.

Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory uvedené v čl. I. odst.5. za dohodnuté nájemné ve výši 1.256,-Kč za 1m² a rok. Celková výše ročního nájemného činí 634.657,-Kč, (slovy šestsetřicetčtyřtisícešestsetpadesátšedemkorun - českých).
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné pronajímateli měsíčně, ve výši 1/12 (slovy jedné dvanáctiny) ročního nájemného, vždy nejpozději k pátému dni kalendářního měsíce, za něž je nájemné hrazeno, a to formou bezhotovostního převodu na účet správce vedený u PPF banky a.s., č. účtu 890255157998/6000. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění. Nájemné je dle § 56 odst.(3) zákona č.235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty od daně osvobozeno. Výpočtový list s předpisem nájmu vystaví správce do 15-ti dnů od opatření smlouvy doložkou hl.m.Prahy v souladu s § 43 zák.č.131/2000 Sb., o hlavním městě Praze. Výpočtový list se stane nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce složil, podle podmínek výběrového řízení (záměr č.e. SVM-3448/2011), na účet pronajímatele č.ú.6015-5157998/6000,VS 378 150 646 jistinu ve výši 120.000,-Kč. Jistina bude použita jako záloha na úhradu nájemného.
4. Pronajímatel se zavazuje, do 10 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy, poukázat výše specifikovanou částku ve výši 120.000,-Kč na účet správce, vedený u PPF banky a.s., č. účtu 890255157998/6000.
5. Nesplnění povinnosti nájemce platit nájemné řádně a včas je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,1% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení, minimálně však 300,-Kč celkem.
6. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného podle odst.1. tohoto článku bude v roce 2013 a dále každoročně upravena o částku odpovídající míře valorizace nájemních smluv v daném roce stanovené usnesením Rady HMP, maximálně však odpovídající míře inflace oficiálně vyhlášené ČSÚ za uplynulý kalendářní rok. Oznámení upravující výši nájemného doručí pronajímatel (správce) nájemci nejpozději do 30.4. běžného kalendářního roku současně s novým výpočtovým listem, který bude tvořit přílohu této smlouvy a stane se její nedílnou součástí.
7. Doplatek odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle bodu IV. 6. této smlouvy za období od 1.1. běžného roku do doby doručení nového

výpočtového listu, zaplatí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtusprávce při nejbližším řádném termínu platby nájemného.

8. Nájemce se zavazuje upravené nájemné a doplatek platit v dohodnutých termínech.

V.

Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje hradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména vodné, stočné, dodávku tepla, odvoz odpadků, odběr elektrické energie a další, přímo dodavatelům těchto služeb, nebo zálohově, prostřednictvím správce. Částky uvedené ve výpočtovém listu jsou závazným podkladem pro úhrady služeb prostřednictvím správce.
2. Poplatky za služby podle výpočtového listu jsou splatné společně s platbou nájemného. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede správce dle „Pravidel o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek“ schválených usnesením Rady HMP č.092 ze dne 24.6.2003 ve znění pozdějších změn. Tato pravidla jsou uložena k nahlédnutí u správce.
3. Nájemce se zavazuje přistoupit na odůvodněné zvýšení zálohy uvedené ve výpočtovém listu.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:
 - a) provádět běžnou údržbu pronajatých nebytových prostor svým nákladem, přičemž se běžnou údržbou rozumí: provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu, tzn. např. úklid (čištění), malování (zdí), natírání (oken, dveří atd.), dále drobné opravy (zámečnické, sklenářské, truhlářské, zdravotní instalace a elektroinstalace)
 - b) odstranit závady a poškození pronajatých nebytových prostor, které způsobil on, jeho pracovníci nebo ostatní osoby prodlévající v nich s jeho souhlasem, popřípadě nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
 - c) umožnit pronajímateli a správci objektu za doprovodu nájemce vstup do nebytových prostor za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání,
 - d) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovvi na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení,
 - e) ke dni skončení nájmu předat pronajímateli nebytové prostory vyklizeny a ve stavu způsobitelném ke smlouvenému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nesplnění této povinnosti je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 500,-Kč za každý započatý den prodlení. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu dle tohoto článku ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení.
 - f) plnit povinnosti původce odpadů, dle ustanovení § 16 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Nejpozději do 24 hodin po nabytí účinnosti této smlouvy smluvně zajistit nakládání s odpady (sběrná nádoba na směsný komunální odpad, separační sběrné nádoby na jednotlivé komodity, které při provozu živnostenské činnosti vznikají, pokud není

původce odpadů na základě písemné smlouvy zapojen do systému organizovaného HMP aj.), udržovat čistotu kolem místa nájmu cca 2 m všemi směry.

2. Nájemce je oprávněn:

- a) nebytové prostory nebo jejich část přenechat do užívání jinému jen s písemným souhlasem pronajímatele. V případě, že bude nájemce žádat o písemný souhlas k podnájmu, předloží pronajímateli v jednom vyhotovení podnájemní smlouvu k evidenci. Úhrada za podnájem nesmí převyšovat nájemné,
 - b) stavební úpravy a opravy přesahující rámec běžné údržby provádět jen s písemným souhlasem pronajímatele,
 - c) provést zcela na vlastní náklady veškeré stavební úpravy nebytových prostor, potřebné ke splnění účelu nájmu uvedeného v čl. II. této smlouvy.
 - d) nájemce je oprávněn provádět daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do pronajatých prostor v souladu s předchozími odstavci po celou dobu trvání této smlouvy, přičemž se pronajímatel zavazuje, že o investiční prostředky vložené do technického zhodnocení nezvýší vstupní cenu pronajatého majetku
3. Nájemce se podpisem této smlouvy zavazuje provést zcela na vlastní náklady veškeré stavební úpravy potřebné k naplnění účelu nájmu dle čl.II. této smlouvy. Smlouvu o organizačním zajištění potřebných stavebních úprav v předmětu nájmu prováděných nájemcem pověřenou osobou, uzavře nejpozději do jednoho měsíce od opatření této smlouvy doložkou, potvrzující ve smyslu § 43 zák.č.131/2000 Sb. platnost tohoto právního úkonu, se správcem budovy CENTRA a.s.

VII.

Zvláštní ujednání

1. O předání a převzetí nebytových prostor budou pořízeny předávací protokoly. V protokolu se uvede zejména popis nebytových prostor, jejich aktuální stav, popř. závady.
2. Práva a povinnosti smluvních stran, jakož i právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními zákona č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanského zákoníku v platném znění a dalšími obecně-závaznými právními předpisy.
3. Oběma smluvními stranami bylo ujednáno, jako obchodní podmínka této smlouvy, že nájemci po skončení nájmu nenáleží nárok na poskytnutí jakékoliv náhrady za finanční prostředky vložené do realizace jakýchkoliv změn předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.
4. S výjimkou věcí uvedených v této smlouvě se nájemce obrací v ostatním na správce objektu.
5. Nepředá – li nájemce při ukončení nájmu vyklizený předmět nájmu pronajímateli, je pronajímatel oprávněn překonat překážky bránící vstupu do předmětu nájmu a vstoupit zde za přítomnosti notáře či exekutora, který o tom sepiše zápis. Předmět nájmu je poté pronajímatel oprávněn vyklidit na náklady a nebezpečí nájemce a věci na předmětu nájmu se nacházející uskladnit. O místě uskladnění zašle pronajímatel nájemci písemné oznámení s tím, že nájemce je povinen si uskladněné věci převzít nejpozději do 10 pracovních dnů od obdržení příslušného oznámení o uskladnění. Nepřevezme-li nájemce věci v uvedené lhůtě, je pronajímatel oprávněn uskladněné věci prodat. Výtěžek z prodeje bude po započtení pohledávek pronajímatele vůči nájemci poukázán nájemci bez

DOLOŽKA

Potvrzujeme (va) smyslu § 43 z.č. 131/2000 Sb.



zastupitelstva hlavního města Prahy

V Praze dne 21-06-2012

Potvrzuji věcnou, obsahovou i formální
oprávněnost a úplnost listiny opatřované
doložkou a úplnost souvisejících dokladů.

18-06-2012 SVM MHM

Dne

Ředitel odboru

zbytečného prodlení. Pro odstranění jakýchkoliv pochybností nájemce prohlašuje, že jakékoliv věci nacházející se ke dni skončení této nájemní smlouvy, jsou ve vlastnictví nájemce.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
2. Majetkové sankce sjednané v této smlouvě nevylučují nárok pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem opatření podepsané smlouvy doložkou, potvrzující ve smyslu §43 zákona č.131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a účinnosti dnem nabytí právní moci kolaudačního souhlasu příslušného stavebního úřadu, případně jeho souhlasu se změnou užívání předmětu nájmu, nejpozději do 1 roku ode dne platnosti této smlouvy. Smluvní strany se v souvislosti s tímto ujednáním dohodly, že nájemce nebude po dobu provádění stavebních úprav, nejpozději do 1 roku ode dne platnosti této smlouvy platit nájemné.
4. Smlouva se vyhotovuje v pěti stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží čtyři a nájemce jedno vyhotovení. Každý stejnopis sestává ze šesti stran textu smlouvy a třech stran příloh.
5. Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je jejich shodnou, souhlasnou a svobodnou vůlí a že smlouva nebyla uzavřena v tísní a za nápadně nevýhodných, nebo jinak nepříznivých podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
6. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené pronajímatelem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

V Praze dne 18-06-2012

V Praze dne 22.5.2012

.....
pronajímatel

.....
nájemce



Příloha č.1: Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci

Příloha č.2: Situační plánek

Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci

Správce je zejména oprávněn a povinen:

- předávat a přejímat předmět nájmu
- stanovovat výši záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, provádět jejich vyúčtování, vybírat a vymáhat příslušné částky včetně poplatků z prodlení a smluvních pokut, a to i soudně
- vymáhat, a to i soudně na nájemcích (příp. jejich právních nástupcích) splnění povinnosti odstranit škody na předmětu nájmu a ve společných prostorách domu, v nichž se předmět nájmu nachází, za něž nájemce odpovídá a plnění povinností provádět běžnou údržbu
- po předchozím upozornění vstupovat do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jejich užívání
- veškerá podání, žádosti a návrhy činí nájemce pronajímateli prostřednictvím správce
- zajišťovat a provádět opravy předmětu nájmu, které jsou povinností pronajímatele.

Pro styk s nájemcem je určeno pracoviště správce:

Wassermannova 1042, 152 00 Praha 5-Barrandov

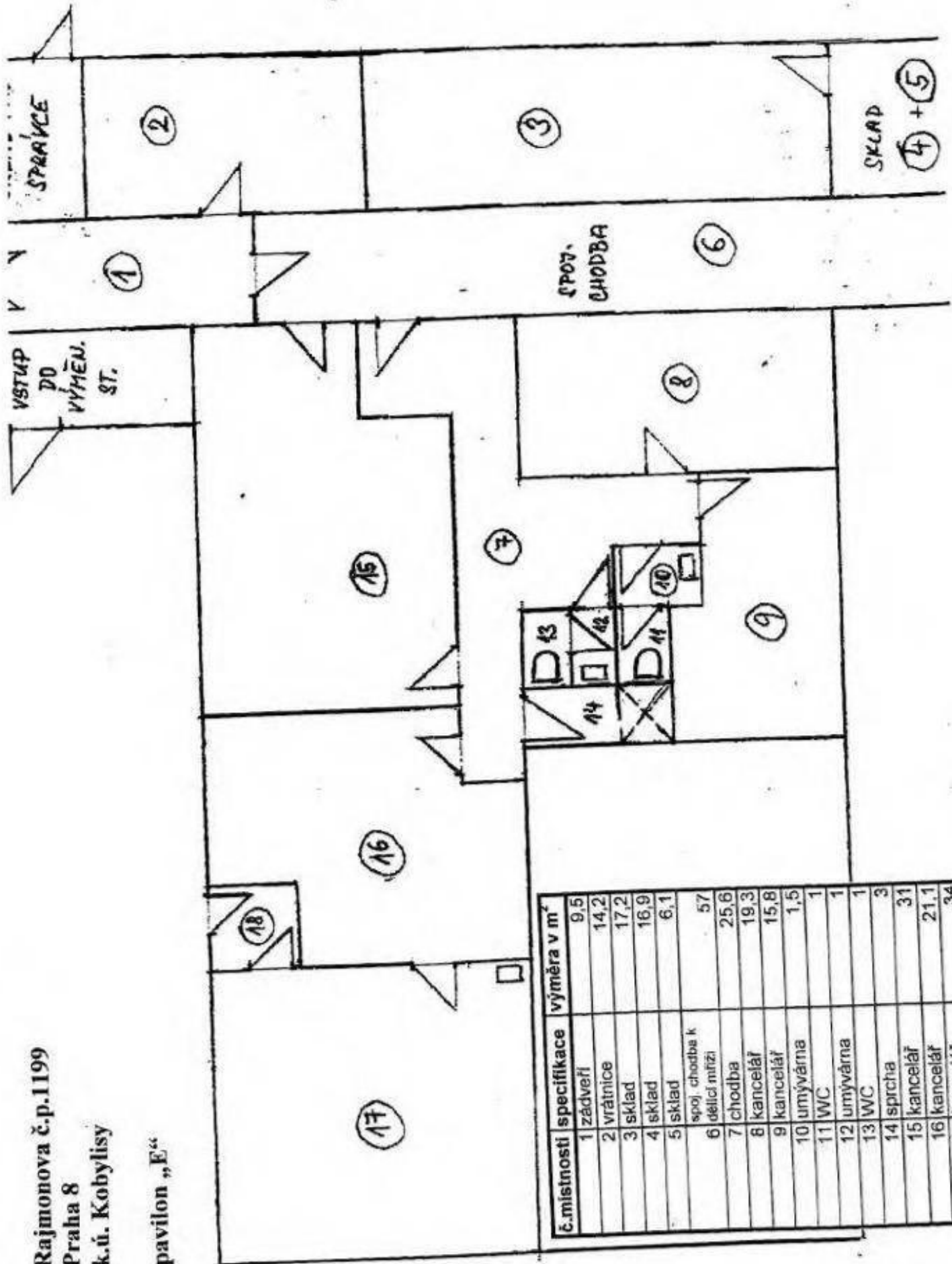
tel : 251 819 310

tel/fax : 251 819 568

e-mail : ssn390@central.cz

Rajmonova č.p.1199
 Praha 8
 k.ú. Kobylisy

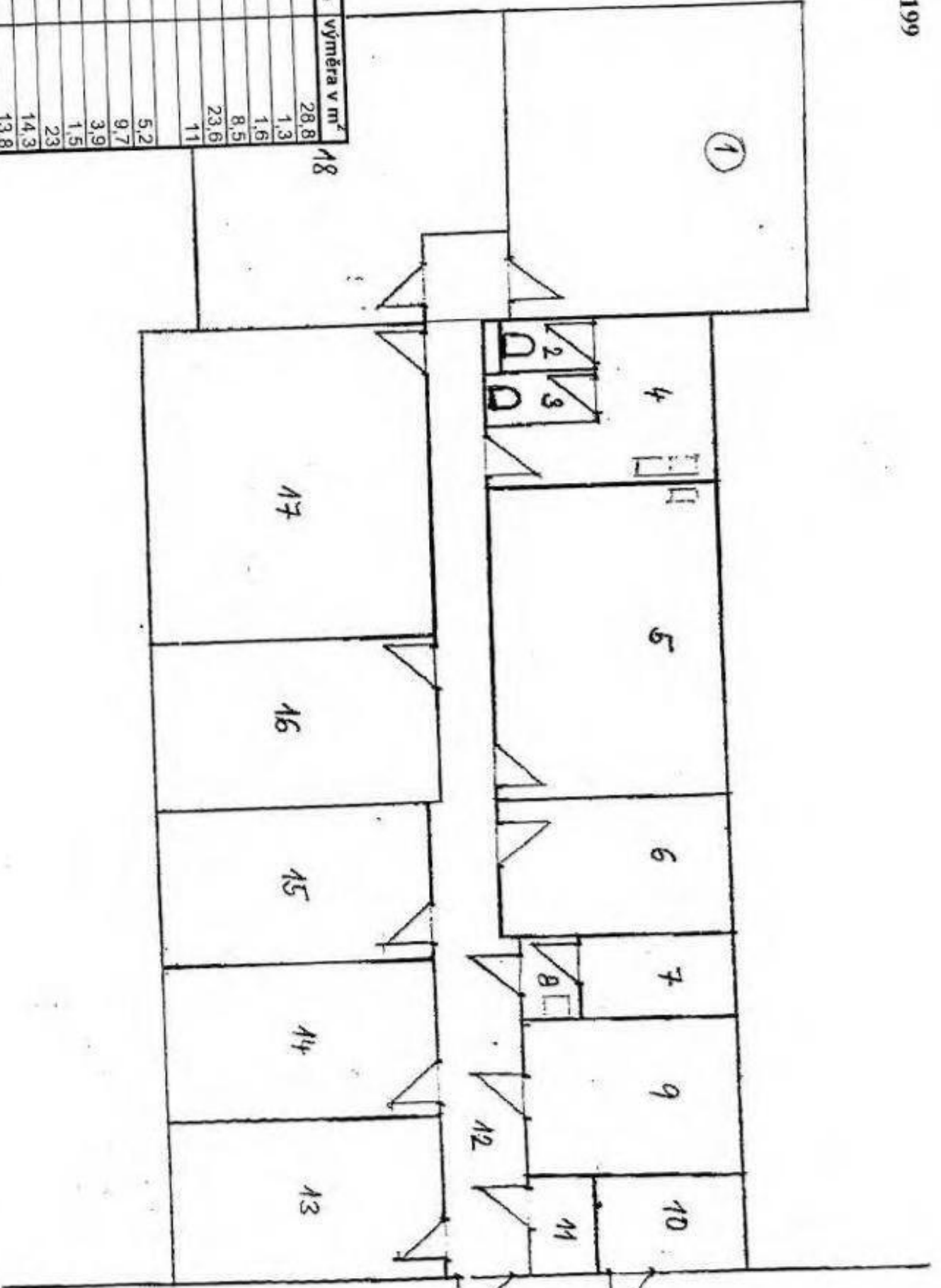
pavilon „E“



č. místnosti	specifikace	výměra v m ²
1	zádveří	9,5
2	vrátnice	14,2
3	sklad	17,2
4	sklad	16,9
5	sklad	6,1
6	spoj. chodba k dělicí nížší	57
7	chodba	25,6
8	kancelář	19,3
9	kancelář	15,8
10	umývárna	1,5
11	WC	1
12	umývárna	1
13	WC	1
14	sprcha	3
15	kancelář	31
16	kancelář	21,1
17	kancelář	34
18	zádveří	2,2
	celkem	277,4

Rajmonova č.p.1199
 Praha 8
 k.ú. Kobylisy

pavilon „C“



č. místnosti	specifikace	výměra v m ²
1	kancelář	28,8
2	WC	1,3
3	WC	1,6
4	umyvárna	8,5
5	kancelář	23,6
6	kancelář	11
7	sklad	5,2
8	umyvárna	9,7
9	kuchyňka	3,9
10	sklad	1,5
11	sklad	2,3
12	chodba	14,3
13	kancelář	13,8
14	kancelář	13,8
15	kancelář	14,3
16	kancelář	28,5
17	kancelář	25,1
18	kancelář	