

Nájemní smlouva

uzavřená v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor,
v platném znění
(dále jen „Smlouva“)

Smluvní strany:

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost

se sídlem: Praha 9, Sokolovská 217/42, PSČ 190 22
zapsaná: v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze dne
11.7.1991, oddíl B, vložka 847
IČ: 00005886
DIČ: CZ00005886, plátce DPH
jednající: Vladimírem Lichem, předsedou představenstva
Bc. Magdalenou Českovou, místopředsedkyní představenstva
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Rytířská 29, Praha 1
č. ú.: 1930731349/0800

na straně jedné (dále jen „**P r o n a j í m a t e l**“)

a

Střední průmyslová škola dopravní, a.s.

se sídlem: Praha 5, Plzeňská 102/217, PSČ 150 00
zapsaná: v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B,
vložka 5097
IČ: 25632141
DIČ: CZ25632141, plátce DPH
jednající: Ing. Františkem Novotným, předsedou představenstva
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
č. ú.: 1931503399/0800

na straně druhé (dále jen „**N á j e m c e**“)

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem souboru nemovitých věcí v k.ú. Motol, na adrese Plzeňská 102/217 (dále jen „**Objekt**“), a to pozemků parc. č. 57/1, 57/2, 57/3, 57/4, 57/6, 403/2, 403/3 a 403/4 v k.ú. Motol, zapsaných u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha na LV č. 23 a budov nacházejících se na těchto pozemcích.

Čl. II.

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou nebytové prostory nacházející se v Objektu v k.ú. Motol, a to:
 - budova č.p. 298 („budova A“) na pozemku parc. č. 57/2 a 57/4 o užitné ploše 2045,7 m²
 - budova bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 403/2 („budova B“) o užitné ploše 557,2 m²

- budova bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 57/1 („budova C“) o užitné ploše 73,1 m²
 - budova bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 57/1 („budova D“) o užitné ploše 175,1 m²
 - budova bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 57/6 („budova E“) o užitné ploše 195 m²
 - garáž na pozemku parc. č. 57/1 o výměře 15,5 m²
 - část pozemku parc. č. 57/1 o výměře 472 m²,
 - část pozemku parc. č. 57/3 o výměře 90 m²,
 - část pozemku parc. č. 403/2 o výměře 203,9 m²
 - část pozemku parc. č. 403/3 o výměře 466 m²,
 - část pozemku parc. č. 403/4 o výměře 197,7 m²
- (vše dále jen „**Předmět nájmu**“).
2. Situace s vyznačením Předmětu nájmu tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy. Plánky jednotlivých nebytových prostor tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.
 3. Pronajímatel pronajímá a předává a Nájemce najímá a přejímá Předmět nájmu specifikovaný v 1. odstavci čl. II. Smlouvy. Obě smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádných vad, které by bránily řádnému užívání Předmětu nájmu a jeho účelu.
 4. Účelem nájmu je užívání Předmětu nájmu k zajištění výuky a výchovy žáků Střední průmyslové školy dopravní, a.s.
 5. Nájemce je oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.

Čl. III. Doba nájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Každá ze smluvních stran je oprávněna Smlouvu vypovědět. Výpovědní doba činí šest měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Čl. IV. Nájemné a služby

1. Nájemné je sjednáno dohodou stran a činí měsíčně 85 543,333,- Kč bez DPH, tj. 1 026 520,- Kč bez DPH ročně (roční nájemné za budovy specifikované v čl. II. odst. 1. této Smlouvy v částce 905 004,-Kč bez DPH a roční nájemné za části pozemků specifikované v čl. II. odst. 1. této Smlouvy v částce 121 516,-Kč bez DPH).
2. Nájemné ve výši ¼ ročního nájemného s připočtenou DPH dle aktuální sazby daně bude Pronajímateli hrazeno čtvrtletně bezhotovostním převodem na účet číslo 1930731349/0800, na základě daňového dokladu – faktury, vystaveného Pronajímatelem do 8 pracovních dnů od dne uskutečnění zdanitelného plnění. Splatnost daňového dokladu je 14 dnů od jeho doručení Nájemci. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy 1. den příslušného kalendářního čtvrtletí, za které je nájemné hrazeno. V kalendářním čtvrtletí, ve kterém dojde k podpisu této Smlouvy, je dnem uskutečnění zdanitelného plnění den podpisu Smlouvy poslední smluvní stranou.
3. Výše nájemného bude automaticky valorizována o oficiálně stanovenou míru inflace v České republice za předchozí rok, stanovenou Českým statistickým úřadem. Zvýšení

nájemného platí vždy od 1. ledna kalendářního roku následujícího po kalendářním roku, ke kterému se vztahuje zveřejněná míra inflace.

4. Pokud bude Nájemce v prodlení s úhradou nájemného, je Pronajímatel oprávněn účtovat Nájemci úrok z prodlení v zákonné výši.
5. Dodávku elektrické energie a vody související s nájmem bude Nájemce odebírat na základě přímých smluv s dodavatelem těchto energií. Tyto smlouvy je Nájemce povinen uzavřít nejpozději do 3 pracovních dnů od podpisu této Smlouvy.
6. Úhrada za odběr tepla bude stanovena na základě skutečné spotřeby, přičemž cena této energie účtovaná Pronajímatelem Nájemci bude ve stejné výši, jakou účtuje Pronajímateli jeho dodavatel, avšak pouze v ceně paliva, jelikož tepelný zdroj je v majetku Nájemce. Fakturační cena bude včetně ekologické daně. Podrobné podmínky odběrů budou specifikovány v samostatné smlouvě o přenechání energií. Za účelem uzavření smlouvy o přenechání energií je Nájemce povinen se spojit nejpozději do tří pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy s útvarem Pronajímatele - odborem Energetika - kontaktní osoba , , tel. . Nebude-li smluvními stranami písemně dohodnuto jinak, pak se Nájemce zavazuje zaplatit úhradu za odběr tepla do 15 kalendářních dnů ode dne doručení vyúčtování za toto plnění spojené s užíváním Předmětu nájmu.
7. Objekt, ve kterém se nachází Předmět nájmu, je Pronajímatelem pojištěn. V nájemném není obsaženo pojistné na zařízení Nájemce či podnájemce umístěné v Předmětu nájmu. V případě, že dojde na Předmětu nájmu ke škodě, za jejíž vznik a odstranění neodpovídá Nájemce podle čl. VI. odst. 1 této Smlouvy a rozsah opravy přesahuje běžnou údržbu uvedenou v příloze č. 3 této Smlouvy, oznámí Nájemce neprodleně vznik škody Pronajímateli prostřednictvím správce Objektu dle čl. VII. odst. 1. V případě podezření, že za vznik takové škody odpovídá fyzická nebo právnická osoba, Nájemce neprodleně nahlásí vznik škody Policii ČR. Nájemce nesmí odstraňovat následky škody na Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele, který rozhodne o způsobu odstranění následků škody a prostřednictvím příslušných útvarů Pronajímatele nahlásí škodu pojišťovně. Následky škody nesmí být odstraňovány bez souhlasu pojišťovny, případné prohlídky likvidátora pojišťovny a dokumentace rozsahu škody, např. fotografiemi.

Čl. V.

Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel nebude rušit Nájemce v přístupu do Objektu a Předmětu nájmu. Pronajímatel má právo kontroly Předmětu nájmu, a to po předchozím upozornění Nájemce učiněném ústně nebo písemně minimálně jeden pracovní den před zamýšlenou kontrolou.
2. Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu ve stavu odpovídajícím sjednanému účelu nájmu, zajistit Nájemci plný a nerušený výkon nájmu a časově neomezený přístup do Objektu a do Předmětu nájmu.
3. Pronajímatel je povinen zajišťovat pravidelné revizní kontroly hromosvodů, hydrantů a veškerých elektrických a plynových zařízení (vyjma plynové kotelny ve vlastnictví Nájemce dle čl. VI. odst. 6) umístěných v Předmětu nájmu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce či podnájemce je povinen při svém provozu dodržovat všechny hygienické, bezpečnostní, ekologické, protipožární a další legislativní předpisy vztahující se k jeho předmětu podnikání. Současně je povinen se chovat tak, aby svou činností nerušil ostatní nájemce Objektu. V případě, že způsobí sám či jeho zaměstnanci nebo zákazníci škodu na Předmětu nájmu, pak je povinen odstranit ji na svůj náklad. Pokud při jeho činnosti vzniknou odpady, stává se Nájemce původcem odpadů dle § 4 p) zákona o odpadech č. 185/2001 Sb. v platném znění. Nájemce je odpovědný za nakládání s těmito odpady, zajišťuje jejich odstraňování prostřednictvím oprávněné osoby, se kterou má uzavřený smluvní vztah a je povinen dodržovat veškeré náležitosti vyplývající z platné legislativy.
2. Nájemce není oprávněn provádět v Objektu stavební úpravy mající charakter technického zhodnocení bez povolení Pronajímatele a dohody ohledně vynaložených prostředků.
3. Nájemce sepíše Pronajímateli požadavky na stavební opravy, které jsou bezpodmínečně nutné z hlediska hygieny a bezpečnosti žáků a kultivovaného vzhledu. Požadavky předloží vždy do 30. 11. b.r. Jedná se např. o výměnu podlah, ztrouchnivělých oken, oprava střechy.
4. Nájemce je povinen dbát na to, aby neomezil provoz tramvají a jiných dopravních prostředků Pronajímatele. V případě potřeb parkování vozidel v Objektu jinde než na části Předmětu nájmu specifikovaný v čl II. odst 1. této Smlouvy jako část pozemku parc. č. 57/3 uzavře Nájemce s Pronajímatelem samostatnou smlouvu o parkování vozidel.
5. Nájemce či podnájemce je oprávněn umístit na své náklady své firemní označení u vchodu do Objektu a na vchodových dveřích pronajímaných nebytových prostor.
6. Nájemce má v Předmětu nájmu umístěnou plynovou kotelnu ve svém vlastnictví. Nájemce je povinen zajišťovat dobrý technický stav tohoto zařízení a pravidelné revizní kontroly tohoto zařízení, včetně pravidelných revizí komínu.
7. Nájemce se zavazuje udržovat Předmět nájmu v dobrém technickém stavu, zejména se zavazuje po dobu nájmu zajišťovat opravy a údržbu Předmětu nájmu tak, aby byly plně funkční a byly způsobilé plnit účel stanovený v této Smlouvě. Pravidelný úklid a veškeré drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu bude Nájemce provádět na svůj náklad. Za běžnou údržbu se považují opravy či úpravy částí Předmětu nájmu, jejichž rozsah je uveden v příloze č. 3 této Smlouvy. Údržbu vybavení provádí Nájemce sám na své náklady a plní povinnosti provozovatele včetně revizí elektrických a dalších zařízení. Nájemce se zavazuje dbát o to, aby všechna tato zařízení byla provozuschopná a byla v souladu s obecně platnými technickými normami a předpisy. Nájemce je povinen na výzvu Pronajímatele předložit Pronajímateli příslušné revizní zprávy dokladující řádný technický stav zařízení, které se v Předmětu nájmu nachází a jsou ve vlastnictví Nájemce.
8. Po skončení nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu protokolárně předat Pronajímateli v řádném stavu v jakém jej převzal odpovídajícím obvyklému opotřebení.

Čl. VII. Styk smluvních stran

1. K jednání jsou oprávněni:
 - Na straně Pronajímatele:
 - V záležitostech týkajících se smluvních vztahů
 Jméno, příjmení: [REDACTED] - odbor Nemovitý majetek
 Tel.: [REDACTED]
 E-mail: [REDACTED]
 - V ostatních záležitostech týkajících se Předmětu nájmu, včetně jeho zpětného převzetí
 Jméno, příjmení: [REDACTED] – odd. Technicko správní
 Tel. [REDACTED]
 E-mail: [REDACTED]
 - Jméno, příjmení: [REDACTED] – odd. Technicko správní
 Tel. [REDACTED]
 E-mail: [REDACTED]
 - Na straně Nájemce:
 - Ve veškerých záležitostech vztahujících se k této Smlouvě
 Jméno, příjmení: [REDACTED]
 GSM: [REDACTED]
 E-mail: [REDACTED]
2. Při změně kontaktní osoby stačí tuto skutečnost písemně oznámit druhé smluvní straně s tím, že není nutné k této Smlouvě uzavírat dodatek.

Čl. VIII. Ukončení nájmu

1. Pronajímatel je oprávněn Smlouvu vypovědět v případě užívání Předmětu nájmu Nájemcem v rozporu s jeho účelem, nebo z důvodu ztráty způsobilosti Nájemce k provozování činnosti, pro kterou si Předmět nájmu najal, nebo z důvodu, že Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilým ke smluvenému účelu nájmu. Nájemce je oprávněn Smlouvu vypovědět z důvodu, že Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající ze zákona nebo z této Smlouvy. Délka výpovědní doby je 6 měsíců, výpovědní doba počíná běžet prvním dnem po doručení výpovědi Nájemci. Nájemce je povinen Předmět nájmu vyklidit a protokolárně předat Pronajímateli v poslední den běhu výpovědní doby.

Čl. IX.
Závěrečná ustanovení

1. Není-li v této Smlouvě dohodnuto jinak, vztahují se na ni obecně závazné právní předpisy České republiky.
2. Tato Smlouva ruší a nahrazuje veškeré smlouvy uzavřené v minulosti mezi Pronajímatelem a Nájemcem v částech týkajících se Předmětu nájmu dle této Smlouvy, a to zejména Smlouvu o nájmu ze dne 31. 12. 1997 a Smlouvu o nájmu nebytových prostor ze dne 1. 1. 1998 (č. RS 0000950098) v částech týkajících se Předmětu nájmu specifikovaného v 1. odstavci čl. II. této Smlouvy.
3. Tato Smlouva je vypracována ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží právě dvě vyhotovení.
4. Změny a dodatky této Smlouvy musí mít písemnou formu.
5. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle a že nebyla podepsána v tísní a ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Příloha č. 1: Situace s vyznačením Předmětu nájmu
č. 2: Plánky jednotlivých nebytových prostor
č. 3: Údržba Předmětu nájmu

V Praze dne:
Za Pronajímatele
Dopravní podnik hl. m. Prahy,
akciová společnost

V Praze dne:
Za Nájemce
Střední průmyslová škola dopravní, a.s.

.....
Vladimír Lich
předseda představenstva

.....
Ing. František Novotný
předseda představenstva

.....
Bc. Magdaléna Češková
místopředsedkyně představenstva