



Město Odolena Voda

VERA č. 0296/2020

City place s.r.o.

se sídlem Teplická 514, 250 70, Odolena Voda, IČ 08952116, DIČ CZ 08952116,

bankovní spojení 293237078/0300, jednající jednatelem Pavlem Korčákem

dále jen „Pronajímatel“ na straně jedné

a

město Odolena Voda

se sídlem Dolní náměstí č. 14, 250 70, Odolena Voda, IČ 00240559, DIČ CZ 00240559,

bankovní spojení: 19-28129201/0100, zastoupené Hanou Plecitou, starostkou města

dále jen „Nájemce“ na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto:

smlouvu o nájmu prostoru

I.

Prohlášení vlastníka a Nájemce

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku st. 329, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č. p. 305, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ na LV 3117 pro k. ú. a obec Odolena Voda (dále jen „Nemovitost“).
2. Nájemce prohlašuje, že je zřizovatelem příspěvkové organizace: Mateřská škola Odolena Voda, okres Praha – východ, příspěvková organizace, IČ 75031272.
3. Pronajímatel konstatuje, že investoval a ke dni předání předmětu nájmu Pronajímateli ještě investuje, do úpravy níže uvedeného předmětu nájmu částku 901.057 Kč (částka bez DPH, když Pronajímatel je plátcem DPH), aby předmět nájmu mohl sloužit dohodnutému účelu a smluvní strany se dohodly, že tato částka ve výši 901.057 Kč bude „rozpuštěna“ do nájemného po dobu níže uvedených 36 měsíců, když bez této investice by nájemné bylo ve výši 20.000 Kč měsíčně. Tato částka je uvedena v cenové nabídce Pronajímatele, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že předmětem nájmu bude prostor o velikosti 200 m² ve výše uvedené Nemovitosti, který Nájemce po jeho řádných úpravách bude moci užívat pro své potřeby (zabezpečení školských, uměleckých či zájmových činností), případně jako třídu mateřské školy, a to pro potřeby výše uvedené mateřské školy, jejíž zřizovatelem je Nájemce a Pronajímatel souhlasí s tím, aby Nájemce případně tyto prostory přenechal dále do užívání této mateřské školy.

2. Dle odst. 1 tohoto článku je předmět nájmu situován v 1. NP se samostatným vchodem a bude ke dni předání Nájemci pro třídu mateřské školy takto i zkolaudován. Předmět nájmu je zakreslen na plánu, který tvoří přílohu č. 2 této nájemní smlouvy.
3. Ostatní části Nemovitosti jsou nadále ve vlastnictví a užívání Pronajímatele nebo jím určených osob.
4. Pronajímatel se zavazuje učinit vše pro to, aby předmět nájmu byl zkolaudován k výše uvedenému účelu nejpozději do dne 31.1.2021 s tím, že pokud by nejpozději k tomuto dni byl vydán kolaudační souhlas, dne 1.2.2021 by se podepsal písemný protokol o předání předmětu nájmu Nájemci. Pokud by z důvodu vyšší moci došlo k posunutí termínu vydání kolaudačního souhlasu, bude posunut i termín předání předmětu nájmu, tj. podpisu písemného protokolu o předání předmětu nájmu Nájemci tak, aby k předání došlo nejpozději ke dni 1.5.2021. Pronajímatel je povinen písemně informovat Nájemce o vydání kolaudačního souhlasu a pokud bude vydán kolaudační souhlas po dni 1.2.2021, musí dojít k předání předmětu nájmu a podpisu předmětného písemného protokolu nejpozději do 10 dnů od vydání kolaudačního souhlasu.

III.

Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu určitou, a to dobu 36 měsíců, která začíná běžet dnem podpisu písemného protokolu o předání předmětu nájmu Nájemci, s možností prodloužení o další 3 roky, pokud o to Nájemce před skončením nájmu písemně požádá.
2. V případě, že Nájemce ve smyslu čl. III. odst. 1 této smlouvy požádá o prodloužení nájmu, prodlužuje se automaticky nájem o dalších 12 měsíců (o tomto prodloužení nemusí být sepsána žádná písemná smlouva), když na těchto dalších 12 měsíců budou platit všechna ustanovení této nájemní smlouvy a nájemné bude ve výši 20.000 Kč měsíčně + inflace stanovená Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok před prodloužením nájmu.
3. Po ukončení 48 měsíců ode dne započetí nájmu (pokud bude nájem prodloužen dle čl. III. odst. 2 této smlouvy) bude nutné stanovit novou výši nájemného, tj. smluvní strany si dohodnou tuto výši nájemného a po uzavření dohody bude nájem prodloužen.

IV.

Výše a splatnost nájmu

1. Výše nájemného za pronájem předmětu nájmu dle čl. 1. odst. 1 této smlouvy, je stanovena na základě dohody smluvních stran ve výši 45.029 Kč měsíčně a nebude se měnit po dobu 36 měsíců ode dne vzniku nájmu s tím, že při prodloužení nájmu bude výše nájemného odpovídat částce uvedené v čl. III. odst. 2 této smlouvy, a to na dobu dalších 12 měsíců nájmu.
2. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude Pronajímateli hradit měsíční zálohu na veškeré služby (elektrická energie, teplo, vodné a stočné) spojené s užíváním předmětu nájmu, a to ve výši 10.000 Kč, když tato částka se bude vyúčtována po skončení toho, kterého kalendářního roku a strany provedou vyúčtování nejpozději do 30.6. roku následujícího.

3. Stanovené nájemné dle odst. 1 tohoto článku a měsíční zálohu na služby dle odst. 2 tohoto čl. je povinen Nájemce Pronajímateli platit řádně a včas, a to připsáním na účet Pronajímatele vždy k 10. dni daného kalendářního měsíce.
4. Pro případ prodlení v placení nájemného nebo měsíčních záloh na služby bude Nájemci účtován úrok z prodlení podle platných právních předpisů.

V.

Práva a povinnosti Nájemce

1. Pronajímatel se zavazuje na základě této smlouvy předat Nájemci předmět nájmu hygienicky a stavebně připravený k provozování třídy mateřské školy, který se skládá ze vstupního prostoru se šatnou, skladu ložního prádla, přípravnou jídla a sociálního zařízení pro děti a personál. Ostatní technické zařízení pevně spojené s budovou bude uvedeno v předávacím protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu zajištěno Nájemcem (podlahové krytiny), když rozsah těchto úprav vyplývá z listiny označené jako Nabídka na vybudování a pronájem prostor vypracované Pronajímatelem, která tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn užívat prostor k provozování třídy mateřské školy v plném rozsahu, a to prostřednictvím výše uvedené příspěvkové organizace, případně pro svoje vlastní potřeby k výše uvedeným účelům, a to i prostřednictvím třetích osob.
3. Vnitřní vybavení spojené s provozováním předmětu nájmu nese na své náklady Nájemce, (resp. výše uvedená příspěvková organizace). Jedná se o kryty radiátorů, stolky, židle, kuchyně, myčka, ohřevná lázeň, lednice pro provoz mateřské školy, lednice pro zaměstnance, skříně, police, šatny, lehátka a jiné vybavení kanceláře a třídy. Toto vybavení je umožněno Nájemci, resp. výše uvedené příspěvkové organizaci v předmětu nájmu připravit, rozmístit nejdříve 15 dnů před zahájením nájemního vztahu dle této smlouvy.
4. Nájemce nese na své náklady běžné opravy a údržbu předmětu nájmu po dobu nájmu, jako je malování, úklid, opravy podlahových krytin apod.
5. Případné potřeby úpravy stavebního charakteru na předmětu nájmu může Nájemce, resp. předmětná příspěvková organizace, provádět pouze po předchozím souhlasu Pronajímatele.
6. Nájemce je povinen neprodleně Pronajímateli ohlásit veškeré závady a havárie, které vznikly na majetku Pronajímatele a nevznikly provozováním předmětu nájmu, a to na e-mail adresu recepce@cityplace.cz. Pronajímatel je povinen tyto oznámené závady na vlastní náklady neprodleně odstranit.
7. Nájemce je povinen chránit majetek Pronajímatele a odstranit na vlastní náklady škody vzniklé na majetku Pronajímatele, které vznikly v důsledku jeho činnosti, resp. činnosti výše uvedené příspěvkové organizace v předmětu nájmu. Nájemce, resp. výše uvedená příspěvková organizace, musí mít uzavřenou příslušnou pojistnou smlouvu.
8. Nájemce je povinen do 15 dnů od skončení nájmu vyklidit a předat předmět nájmu Pronajímateli. O předání předmětu nájmu bude sepsán protokol.

9. Nájemci je zakázáno po dobu platnosti a účinnosti této smlouvy měnit zásadním způsobem předmět užívání předmětu nájmu a rovněž je mu zakázáno předmět nájmu dále pronajímat jinému subjektu s tím, že tímto ustanovením není dotčeno právo Nájemce, resp. výše uvedené Mateřské školy v předmětu nájmu provozovat aktivity, jako vánoční besídka, hrajeme pro rodiče apod. a dále tímto zákazem není dotčeno právo Pronajímatele přenechat předmět nájmu do užívání jiné osobě provozující školskou, uměleckou nebo zájmovou činnost.

VI.

Zvláštní ujednání

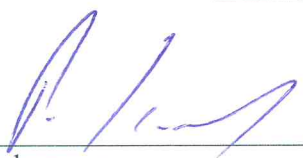
1. Změny a doplňky k této smlouvě mohou být činěny pouze po oboustranném souhlasu smluvních stran a pouze písemnou formou ve stoupající číselné řadě.
2. Smluvní strany se dohodly, že lze tuto smlouvu vypovědět pouze po vzájemné dohodě z důvodu hodného zvláštního zřetele. Výpovědní lhůta je stanovena v délce 12 měsíců a její běh začíná běžet první den následujícího měsíce po písemném doručení výpovědi.
3. S ohledem na investice Pronajímatele do předmětu nájmu se smluvní strany dohodly tak, že pokud Nájemce zavíní, že nájem skončí před sjednanou dobou určitou, a to dobou 36 měsíců od počátku nájmu, uhradí Nájemce Pronajímateli za každý měsíc takto předčasně skončeného nájmu částku 25.029 Kč na úhradu předmětných investic, když úhradou takto sjednaných částek zaniká nárok Pronajímatele na úhradu jakékoliv další částky z titulu investic do uvedení předmětu nájmu do požadovaného stavu. Předmětná částka je splatná do 30 dnů ode dne skončení nájmu“.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu, faktické užívání, resp. doba nájmu počíná dnem podpisu písemného protokolu o předání předmětu nájmu Nájemci a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních s platností originálu, 1 stejnopisu pro Nájemce a 1 stejnopisu pro Pronajímatele.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.
4. Tato smlouva byla schválena Radou města Odolena Voda usnesením č. 33/29/RM/2020 dne 18.11.2020.

V Odoleně Vodě dne 10.12.2020



City place s.r.o.
Pavel Korčák, jednatel

V Odoleně Vodě dne 10.12.2020



Město Odolena Voda
Hana Plecítá, starostka města

Příloha č. 1 – cenová nabídka Pronajímatele

Příloha č. 2 – plánec

Příloha č. 3 – Nabídka na vybudování a pronájem prostor vypracované Pronajímatelem

Cenová nabídka na MŠ Odolena Voda

Specifikace	mj	Množství	Cena/mj (Kč bez DPH)	Cena celkem (Kč bez DPH)
Omítky vnitřní				
Omítka včetně špalet hrubá	m2	60	220,00	13 200,00
Vápenná omítka štuková	m2	200	120,00	24 000,00
Osazení rohových lišt do omítky	kpl	1	1 000,00	1 000,00
Oškrabání omítek od malby	m2	400	20,00	8 000,00
Podlahy betonové				
Vyrovnávka a začištění podlah	m2	40	200,00	8 000,00
Opravy podlah	KPL	1	8 000,00	8 000,00
Obklady a dlažby				
Obklad koupelny bez dekorů v ceně do 300 Kč m2	m2	70	920,00	64 400,00
Obklad kuchyň bez dekorů v ceně do 300 Kč m2	m2	15	920,00	13 800,00
Dlažba bez dekorů do 300 m2 standard	m2	30	920,00	27 600,00
Izolace tekuté podlah	m2	30	150,00	4 500,00
Sokl dlažby	bm	50	90,00	4 500,00
Okna a vstupní dveře				
Vchodové dveře - extra pro školku	m2	5	8 500,00	42 500,00
Spojené položky				
Doprava staveništní	kpl	1	1 500,00	1 500,00
Přesun hmot	kpl	1	15 000,00	15 000,00
Lešení	m2	80	152,00	12 160,00
Zazdění po instalacích	kpl	1	2 500,00	2 500,00
Zazdění sprchového koutu	kpl	1	9 230,00	9 230,00
Pomocný materiál	kpl	1	15 000,00	15 000,00
Likvidace s odvozem suti a odpadu	kpl	1	15 000,00	15 000,00
Přizdívka a prostupy	kpl	1	2 000,00	2 000,00
Sádrokarton				0,00
Zateplení stropu a odhlučnění	m2	210	650,00	136 500,00
Sádrokarton příčky	m2	90	950,00	85 500,00
Kastlíky	kpl	1	10 000,00	10 000,00
Truhlářské prvky				
Dveře vnitřní foliované ocel zárubně a kování odhad	ks	5	5 000,00	25 000,00

Instalace				
topení				
Napojeno na stávající teplovodní rozvod - nová tělesa		1	65000	65 000,00
elektroinstalace				
Elektro rozvod vypínače a zás. Typ tango	kpl	1	80 000,00	80 000,00
Rozvod slaboproudu	kpl	1	5 000,00	5 000,00
vodovod				
Vnitřní rozvod	kpl	1	45 000,00	45 000,00
kanalizace				
Vnitřní rozvod domu	kpl	1	38 000,00	38 000,00
zařizovací předměty sanity	kpl	1	65 000,00	65 000,00
vzduchotechnika				
odvětrání záchodu, skladu prádla, kuchyně	ks	1	20 000,00	20 000,00
malby				
penetrace fasády	m2	300	5,00	1 500,00
malby bílé	m2	300	50,00	15 000,00
Mezisoučet (Kč bez DPH)				883 390,00
Režie	%	2%		17 667,80
Cena bez DPH celkem				901 057,80
DPH				0,00
Celkem				901 057,80

nutné upřesnit počet a
druh

MěÚ Odolena Voda

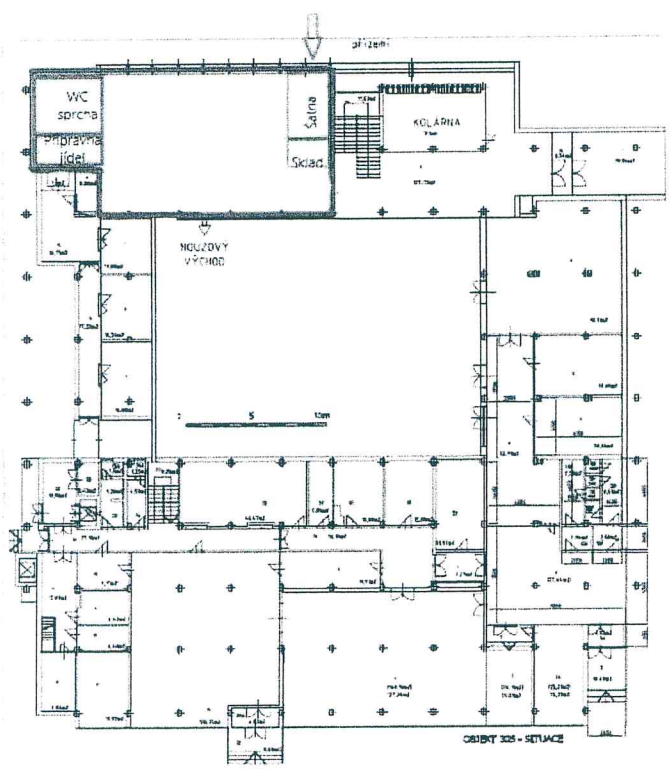
Dolní náměstí 14

250 70 Odolena Voda

Nabídka na vybudování a pronájem prostor pro provoz mateřské školy v budově „Klub“ ulice Revoluční 305, Odolena Voda

Na základě osobní schůzky a předaných informací a podkladů Vám níže překládáme nabídku na vybudování a pronájem prostor pro provoz mateřské školy v Odolně Vodě, resp. v budově č.p. 305, ulice Revoluční, Odolena Voda.

Níže je jednoduchý návrh na dispozici nabízeného prostoru - jedná se o hrubý náčrtek, kdy nebyly diskutovány přesné hygienické požadavky, konkrétní požadavky provozovatele na uspořádání prostoru apod. . Bude nutno vypracovat projektovou dokumentaci dle zákonných požadavků.



Celková nabízená výměra prostoru k vybudování školky = cca 200 m²

V příloze uvádíme položkový rozpočet na rekonstrukci prostoru v hodnotě 901 057 Kč bez DPH.

Poznámky k rozpočtu a plánované rekonstrukci:

- **Vchod do školky** by byl vybudován nově z ulice **Větrná**, vzhledem k tomu, že pozemek před budovou není v našem vlastnictví, muselo by se dořešit s MěÚ (vybudování chodníku, případně vydláždění před vstupem). Školka by tedy měla samostatný vchod, děti by se nepotkávaly z ubytovanými ani návštěvníky komerčních prostor
- V prostoru budou **na náklady majitele budovy** (součást plánované investice do celé budovy) **vyměněna okna**.
- V rozložení prostoru počítáme s vybudováním **vstupního prostoru s šatnou, sklad ložního prádla apod., sociálního zařízení a přípravnou jídel**. Příčky budou vybudovány ze SDK.
- **Sociální zařízení** – v rozpočtu je počítáno s 4x WC pro děti, 1x WC pro personál, 1x sprcha
- **Úpravy podlahových ploch** – v celém prostoru (kromě sociálního zařízení a přípravny jídel) je počítáno s původním podlahovým povrchem – tzv. teraso. V sociálním zařízení a přípravně jídel počítáme s vybudováním dlažby v rozpočtu. V případě požadavku na položení PVC nebo koberce do prostor šatny a herního prostoru můžeme položku do rozpočtu doplnit.
- v rozpočtu je počítáno s **odhlučněním prostoru**, a to izolací stropu, tak aby nedocházelo k rušení ubytovaných v patrech nad školkou. **Případné požadavky KHSSK na normy hluku ve školním zařízení nejsou prozatím uvažovány** (bude vycházet z projektové dokumentace)
- v prostoru bude k dispozici **bezdrátové internetové připojení** od poskytovatele ForteNet – úhrada za službu by probíhala přímo poskytovateli
- v prostoru **není uvažováno** s přípojkou pro **pozemní televizní vysílání**
- v rozpočtu **není uvažováno** s **vnitřním vybavením** (stoly, židle, regály apod.), **kuchyňskou linkou ani bezpečnostními kryty topení**
- v rozpočtu je uvažováno s pořízením **nových topných těles**

Po vypracování projektové dokumentace bude nutné rozpočet upravit – nicméně vzhledem ke zkušenostem s vybudováním podobného zařízení nepředpokládáme výrazné navýšení částky na rozpočet.

Částka za rekonstrukci neobsahuje náklady na vypracování projektové dokumentace, případně náklady spojené se získáním stavebního povolení.

Prostor, po výše uvedené rekonstrukci, je nabízen za následujících podmínek:

Cena pronájmu pro provoz mateřské školky:

- Nájem nebytových prostor = 100 Kč za m² bez poplatků (energie, voda, teplo) = cca 20 000 Kč/měsíc
- Rozložení částky za rekonstrukci
 - Smlouva na dobu určitou 2 let = 37 544 Kč /měsíc
 - Smlouva na dobu určitou 3 let = 25 029 Kč/měsíc
- Energie – ceny jsou pouze orientační (odhadní), prostor bude osazen měřiči.
 - Teplo – cca 5000 Kč/měsíc
 - Elektrická energie – cca 2000 – 3000 Kč/měsíc
 - Vodné, stočné – cca 1500 Kč/měsíc

V případě požadavku na pronájem nebytových prostor na 5 let, jsou podmínky následující:

- Úhrada nákladů na rekonstrukci ve 3-leté lhůtě
- Výše nájemného nebytových prostor po 3 letech bude znovu projednána a stanovena na základě dohody obou stran. Bohužel nelze 5 let držet nájem bez nároku na zvýšení ceny o inflaci apod.

Nájemní smlouva by byla uzavírána na dobu určitou se závazkem uhradit rekonstrukci dle níže uvedeného rozpočtu, a to ve variantě 2, 3 a nebo 5 let. Za tuto dobu by Město Odolena Voda uhradilo náklady na rekonstrukci v měsíčních splátkách.

V případě předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany nájemce, by nájemce byl povinen uhradit zbývající částku rekonstrukce ke dni ukončení smlouvy.

V případě, že by Město Odolena Voda uhradila rekonstrukci v celé výši předem, hradil by se pouze nájem nebytových prostor.

Zároveň nabízíme možnost částečné úhrady nákladů na rekonstrukci předem a měsíční úhradu zbývajících částky po dobu trvání smlouvy.

Nájemné (včetně částky za rekonstrukci) se hradí měsíčně na účet pronajímatele za předchozí kalendářní měsíc na základě vystavené faktury pronajímatelem, se splatností 14 dní.

V případě změny ceny za rekonstrukci se ceny měsíčního poplatku adekvátně přepočítají.

V ceně nájmu není využívání vnitřních venkovních prostor budovy.

Platnost nabídky: do 31.7.2020

Termín realizace: do 3 měsíců od získání stavebního povolení

V případě jakýchkoliv dotazů nebo požadavku na doplnění informací nás prosím kontaktujte na níže uvedených kontaktech.

City place s.r.o., Teplická 514, 250 70 Odolena Voda
IČO 08952116, www.cityplace.cz, recepc@cityplace.cz

