

# N Á J E M N Í S M L O U V A

( p r o n e b y t o v é p r o s t o r y )  
č . G 5 5 / 2 0 0 0

## Článek 1 Strany smlouvy

1.1. Město České Budějovice , nám. Přemysla Otakara II. č.1,2, PSČ 370 92,  
zastoupené primátorem doc. RNDr. Miroslavem Tetterem, CSc.

IČ : 00244732

Bankovní spojení : Živnostenská banka a.s. , pobočka České Budějovice

Číslo účtu : 502-1490310064/0400 , variabilní symbol 315 11 74

(dále jen „pronajímatel“)

na straně jedné

a

1.2. Zvláštní škola a Pomocná škola Trhové Sviny, Nové město 228, 374 01  
zastoupená ředitelkou Mgr. Marií Homolkovou

IČ : 600765 18

Číslo účtu : 612 306 0297/0100

(dále jen „nájemce“)

na straně druhé

(strany sub.1.1. a 1.2. dále též označovány jako „strany této smlouvy“)

## Článek 2

Strany této smlouvy se na základě úplného konsenzu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními platných právních předpisů, a to zejména č.40/1964 Sb. Občanského zákoníku a zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor č.116/1990 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků, na této

## n á j e m n í s m l o u v ě

## Článek 3

### Předmět a účel této smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a platnými právními předpisy.

## Článek 4

### Předmět nájmu

Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou nebytové prostory blíže specifikované v příloze č. 1 a č.2 .

(dále jen „předmět nájmu“)

## **Článek 5 Účel nájmu**

5.1. Účelem nájmu je účel užívání předmětu nájmu podle ustanovení čl.4 této nájemní smlouvy.

5.2. Předmět nájmu bude užíván výlučně jako elokované zařízení nájemce . Za tímto účelem nájemce zřídí kanceláře, kabinety, třídy včetně rehabilitační, dílny a sklady.

5.3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět pronájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení čl.5.2 této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s platnými právními předpisy.

## **Článek 6**

6.1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a platnými právními předpisy předmět nájmu nájemci.

6.2. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a platnými právními předpisy předmět nájmu.

## **Článek 7**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

7.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ke dni 30.9.2000 , a to ve stavu , v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy. Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, stavu elektroměru, plynoměru, počtu předaných klíčů atd. bude protokolován ve zvláštním zápise, který podepíše pronajímatel a nájemce.

7.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.

7.3. Obsahem povinnosti dle ustanovení čl.7.2 této nájemní smlouvy je zejména zajištění dodávek elektrické energie, plynu a vody, odvodu použité vody. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo - nebo došlo jen v míře nezbytné - k omezení výkonu této smlouvy užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.

7.4. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou, jednat jménem nájemce (spolu s nájemcem ) v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 7 hod. do 16 hod. , jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu této smlouvy přítomen.



Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu, a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných oprav v předmětu této smlouvy, je oprávněn takto provést i mimo výše stanovenou dobu, případně i bez přítomnosti nájemce či jiné jím pověřené osoby, jestliže nemá možnost provést tuto operaci v jiném čase a na tuto skutečnost pronajímatele upozorní.

7.5. Strany této smlouvy dohodly na tom, že nájemce bude na základě součinnosti pronajímatele a nájemce registrován u správce telekomunikačních služeb jako majitel uvedené telefonní stanice. Po ukončení nájemního vztahu dle této nájemní smlouvy je nájemce povinen uskutečnit veškeré kroky tak, aby byla příslušná telefonní nahlášena zpětně na pronajímatele.

## **Článek 8**

### **Práva a povinnosti nájemce**

8.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytových prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

8.2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

8.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

8.4. Nájemce se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu přístupových chodeb/ schodiště k pronajatému prostoru, jakož i přístupu do domu vně objektu na jeho pozemku, a to v rámci údržby těchto prostor a míst, a to tak, aby mohl nerušeně užívat předmětu nájmu v souladu s účelem jeho užívání.

8.5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.

8.6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.

8.7. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid.

## **Článek 9 Podnájem**

Nájemce není oprávněně přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájem, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

## **Článek 10 Stavební a jiné úpravy**

10.1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení č.10.2 této smlouvy a násl.

10.2. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.

10.3. Finanční náklady nájemce související se stavebními úpravami na předmětu nájmu, řádně doloženými a předem odsouhlasenými pronajímatelem, budou započítány proti povinnosti nájemce platit nájemné, a to až do doby úplného finančního vyrovnání takto vzniklých vztahů nájemce a pronajímatele podle této smlouvy .

10.4. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.

10.5. Nájemce je oprávněn umístit na objektu, v němž se nachází předmět nájmu, resp. na vstupních dveřích/brance/oplocení/samostatném zařízení na pozemku pronajímatele mimo objekt, v němž se nachází předmět nájmu, informační tabuli o své firmě či provozu. K umístění jiných reklam či informací v vlastním provozu nájemce je zapotřebí předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele.

10.6. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy , které provedl se souhlasem pronajímatele. Odchylka od tohoto ustanovení je možná dohodou stran.

## **Článek 11 Nájemné**

11.1. V souladu s ustanovením čl. 8.2. této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.

11.2. Nájemné se vypočítá částkou nájemného za jeden metr čtvereční pronajímané plochy násobený celkovou pronajímanou plochou.



11.3. Nájemné činí 500,- Kč ( slovy : Pětsetkorunčeských) za jeden metr čtvereční pronajímané plochy a jeden měsíc, tedy celkem částku 15 750,- Kč (slovy : patnácttisícsetpadesátkorunčeských ), vždy za celý předmět této smlouvy a jeden měsíc.

#### 11.4. Splatnost nájmeného

Nájemné dle ustanovení čl. 11.3. se platí vždy za tři měsíce (přičemž nájemné za toto období se stanoví jako trojnásobek měsíčního nájmeného dle ustanovení čl. 11.3. této smlouvy), a to vždy k 15.(patnáctému) každého prvního měsíce čtvrtletí předem na účet pronajímatele vedený u Živnostenské banky a.s. pobočky České Budějovice, číslo účtu : 502-1490310064/0400 , variabilní symbol 315 11 74 .

### Článek 12

#### Cena služeb souvisejících s nájmením vztahem

12.1. Nájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s nájmením vztahem, a to především za dodávky elektrické energie, plynu, vody, tepla, jakož i veškeré telekomunikační poplatky , a to dle skutečné spotřeby.

12.2. Pronajímatel je povinen spolupůsobit, aby veškeré dodávky médií ze strany velkododavatelů byly prováděny velkododavateli přímo nájemci . Než bude zajištěno samostatné měření spotřeby, bude se nájemce podílet poměrnou částí na úhradě služeb mateřské školy.

12.3 Vyúčtování bude prováděno v souladu s termíny stanovenými pro vyúčtování velkododavatelů. Nájemce uhradí cenu těchto služeb do jednoho kalendářního týdnu poté, co mu bude uživatelem objektu (mateřská škola) předloženo výčtování. Úhrada služeb spojených s užíváním předmětu nájmu bude předmětem samostatné dohody mezi mateřskou školou a nájemcem.

### Článek 13

#### Trvání smlouvy

13.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne podpisu smlouvy oběma stranami této smlouvy.

13.2. Každá ze stran této smlouvy je oprávněna tuto nájmení smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě šesti měsíců, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pronajímatel může dále vypovědět tuto smlouvu s dvouměsíční výpovědní lhůtou v případě, že bude nájemce užívat předmět pronájmu v rozporu s touto smlouvou.

13.3. Prohlášení o zájmu ukončit nájmení vztah se učiní písemně a doručí se druhé smluvní straně. Současně se má za to, že lhůty uvedené v tomto ustanovení byly zachovány, jestliže ve lhůtě bylo písemné prohlášení odevzdáno na poště v podobě doručení dopisu k doručení druhé straně této smlouvy.

## Článek 14 Pojištění

Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (zejména elementárními vlivy – živly). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

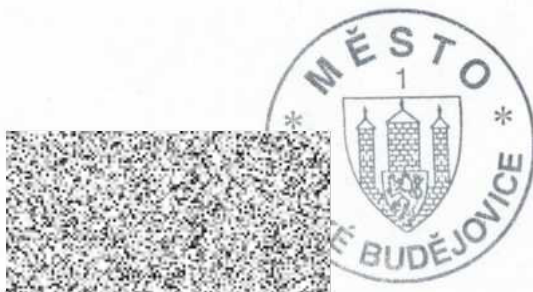
## Článek 15 Ustanovení přechodná a závěrečná

15.1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě, formou písemných dodatků k této smlouvě, schválených odpovědnými zástupci stran této smlouvy.

15.2. K uzavření nájemní smlouvy udělila Rada města souhlas usnesením č. 698/2000 dne 21.6.2000.

15.3. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, přičemž každá ze stran obdrží po dvou z nich.

V Českých Budějovicích dne ..... 22 -09- 2000



Doc. RNDr. Miroslav Tetter, CSc.  
primátor města  
České Budějovice



Mgr. Marie Homolková  
ředitelka Zvláštní školy  
a Pomocné školy  
Trhové Sviny

Příloha č. 1 – Situační pláněk MŠ Dlouhá  
Příloha č. 2 – Specifikace nebytových prostorů



tu

**Specifikace pronajatých nebytových prostor  
v pavilonu „ B „ MŠ Dlouhá 35**

<b>Přízemí</b>			<b>1. patro</b>		
<b>Druh místnosti</b>	<b>Plocha v m<sup>2</sup></b>	<b>Poznámka</b>	<b>Druh místnosti</b>	<b>Plocha v m<sup>2</sup></b>	<b>Poznámka</b>
Třída	48,60		Třída	48,60	
Herna	36,00		Herna	36,00	
Ložnice	31,00		Ložnice	31,00	
Komora	1,50		Komora	1,50	
Umývárna a WC	16,50		Umývárna a WC	16,50	
Šatna dětí	18,60		Šatna dětí	18,60	
Šatna	3,50		Šatna	3,50	
WC	0,60		WC	0,60	
Kuchyňka	9,60		Kuchyňka	9,60	
Sprcha	1,30		Sprcha	1,30	
Chodby	22,80		Chodby	19,00	
Úklid. komora	1,00		Úklid. komora	1,00	
<b>CELKEM</b>	<b>191,00</b>		<b>CELKEM</b>	<b>187,20</b>	
<b>Celková podlahová plocha (zaokrouhleno) : 378 m<sup>2</sup></b>					