

Smlouva o nájmu

Ivana Kozáková, nar. 2.5.1963
e-mail: knauf.kozakova@tiscali.cz
na základě generální plné moci zmocnila firmu Zdeněk Kozák s.r.o., se sídlem Běloveská
391, 547 01 Náchod, IČO 26001861,
jednající jednatelem Zdeněk Kozák
(dále jen „pronajímatel“)

a

ZŠ kpt. Jaroše Trutnov,
IČO 64201112
se sídlem: Gorkého 38, 541 01 Trutnov
e-mail: skola@zskptjarose.cz
jednající jménem ředitele Mgr. Jiřího Patáka

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli dnešního dne tuto

Smlouvu o nájmu nemovitostí dle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v aktuálním znění (dále jen „občanský zákoník“)

Čl. I.

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 331/1 o výměře 3042m², označeného jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova - dům č.p. 637, v obci Náchod, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, na listu vlastnictví č. 7636 pro obec Náchod a katastrální území Náchod, okres Náchod.
2. Pronajímatel dále prohlašuje, že v budově – domě č.p. 637 blíže popsáném v odst. 1. tohoto článku smlouvy se nachází v 1. nadzemním podlaží výdejna jídla, družina a šatna, ve 2. nadzemním podlaží místností, které pronajímatel upraví jako školní třídy a sborovnu.
3. Pronajímatel prohlašuje, že generální plnou mocí zmocnil firmu Zdeněk Kozák s.r.o. ke všem právním úkonům souvisejícím s pronájmem nemovitostí výše uvedených.
4. Stav, vybavení a příslušenství pronajatých prostor budou podrobně uvedeny v Evidenčním listu a v Protokolu o předání a převzetí nemovitosti.

Čl. II.

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nemovitost specifikovanou v čl. I. odst. 1. a 2. smlouvy k užívání nájemci (dále jen předmět nájmu).
2. Takto vymezený předmět nájmu přenechává pronajímatel nájemci za účelem provozování vzdělávacího zařízení – základní školy a družiny a vzdělávací činnosti. Nájemce bude v budově provozovat mj. Základní školu Pod Montací jako odloučené pracoviště ZŠ kpt. Jaroše Trutnov, Gorkého 38.
3. Pronajímatel přenechává předmět nájmu tak, aby jej nájemce mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat a současně zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu trvání nájmu.

4. Předmět nájmu je vybaven samostatným měřením odebraných energií.
5. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu dne 31.8.2018. Do 31.8.2018 umožní pronajímatel nájemci přípravu předmětu nájmu pro daný účel.

Čl. III.

Nájem nemovitosti dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou od 1.9.2018 do 30.06.2020. V případě zájmu smluvních stran lze tuto nájemní smlouvu prodloužit oboustranně odsouhlaseným písemným dodatkem

Čl. IV.

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli ročně nájemné ve výši celkem 324.000,-Kč. (Nájemné se skládá z měsíčních plateb za družinu a šatnu ve výši 6.500,-Kč, výdejnu jídla 6.500,-Kč, 2.NP třídy 14.000,-Kč. Nájemné bude nájemce hradit na účet pronajímatele na č.ú. 188034578/0300.
2. Vedle nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy se nájemce zavazuje platit pronajímateli zálohy na plnění, energie a služby spojené s užíváním nemovitosti, jež jsou uvedeny v evidenčním listu a které se dle této smlouvy zavazuje zajistit ve prospěch nájemce pronajímatel, a to v celkové výši 240.000,-Kč ročně (záloha se skládá z měsíčních plateb za družinu a šatnu ve výši 4.000,-Kč, výdejnu jídla 4.000,-Kč, 2.NP třídy 12.000,-Kč.). Tato částka bude vyúčtována dle skutečné spotřeby. V případě nedoplatku je pronajímatel oprávněn žádat jeho doplacení nájemcem. Případný přeplatek bude vrácen nájemci.
3. Nájemné a zálohy na energie je splatné čtvrtletně vždy do konce posledního kalendářního měsíce čtvrtletí. Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí s tím, že nájemce bude hradit nájemné a zálohy na služby počínaje dnem 01.01.2019. Nájemné a zálohy na služby za období od 01.09.2018 do 31.12.2018 pronajímateli uhradí Náchodský spolek rodičů začít spolu, IČ 06862322, se sídlem Běloveská 637, 547 01 Náchod, jednající předsedkyní Danielou Šolcovou, jak se k tomu zavázal ve Smlouvě o spolupráci s městem Trutnovem z června 2018.

Čl. V.

1. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu tak, aby na něm nevznikla škoda.
2. Budova je pojištěna nákladem pronajímatele. Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré pojistné události vztahující se k nemovitosti a k předmětu nájmu. Pronajímatel nenese odpovědnost za vnitřní vybavení.
3. Nájemce je oprávněn provádět po dohodě s pronajímatelem technické zhodnocení předmětu nájmu.
4. Nájemce je oprávněn po dohodě s pronajímatelem předmět nájmu dále pronajmout, pokud bude sloužit sjednanému účelu nájmu.
5. Nájemce je povinen provádět vlastním nákladem běžnou údržbu předmětu nájmu k zabezpečení své činnosti. Za běžnou údržbu se považují:
 - opravy vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin
 - výmalba vnitřních prostor a tříd
 - výměna žárovek
 - drobná oprava vodovodní baterie
6. Pronajímatel je povinen odstranit vady či poškození, které by bránily řádnému užívání bez zbytečného odkladu a na svůj náklad. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které by se dotkly možnosti řádného užívání nemovitosti ze strany nájemce, je pronajímatel povinen poskytnout nájemci i přiměřenou slevu z

nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu pronájmu trvaly. To se nevztahuje na běžnou údržbu uvedenou shora.

Čl. VI.

1. Nájem lze předčasně ukončit písemnou dohodou účastníků.
2. Nájemce je povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu v den jeho skončení ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím na běžné opotřebení.
3. Při odevzdání předmětu nájmu si nájemce oddělí a vezme vše, co do předmětu nájmu vložil nebo na něj vnesl vlastním nákladem.

Čl. VII.

1. Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu plnění povinností vyplývajících z protipožárních předpisů a zajišťovat ve smyslu obecně závazných právních předpisů pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v předmětu nájmu zdržují, dodržování předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP), hygienických norem a ostatních obecně platných právních předpisů.
2. Vybavení přenosnými hasicími přístroji a jejich pravidelné kontroly, opravy v předmětu nájmu a revize a kontroly technických zařízení a vyhrazených technických zařízení a prostředků požární ochrany zajišťuje pronajímatel.
3. Elektrovevize elektrických spotřebičů zajišťuje nájemce.

Čl. VIII.

1. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží jeden stejnopis.
3. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemní právo sjednané dle této smlouvy zapisovat do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrem nemovitostí nebudou.
5. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

Pronajímatel

