



**LÉČEBNÉ LÁZNĚ
LÁZNĚ KYNŽVART**

NÁJEMNÍ SMLOUVA

dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), v platném znění a ustanovení zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění

Smluvní strany

Léčebné lázně Lázně Kynžvart, státní příspěvková organizace

sídlo: Lázeňská 295, 354 91 Lázně Kynžvart

IČ: 00883573

DIČ: CZ00883573

zastoupena: Ing. Janem Ludvíkem, MBA, ředitelem

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Základní škola a mateřská škola při Léčebných lázních Lázně Kynžvart

sídlo: Lázeňská 153, 354 91 Lázně Kynžvart

IČ: 70846553

zastoupena: Mgr. Danou Vondráškovou, ředitelkou

(dále jen „**Nájemce**“)

(dále jen „**Smluvní strany**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), v platném znění a ustanovení zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, tuto nájemní smlouvu (dále jen „Smlouva“):

1. Úvodní ustanovení

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, oprávněn hospodařit s majetkem státu, který je výlučným vlastníkem mimo jiné nemovitostí

- Budovy č. p. 153, nacházející na pozemku p.p.č. 336
- Budovy č. p. 212 nacházející se na pozemku p.p.č. 287

to vše nacházející se v katastrálním území Lázně Kynžvart, zapsané na LV č. 136, evidovaného u Katastrálního Úřadu pro karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.



2. Předmět nájmu

- 2.1. Pronajímatel přenechává Nájemci za účelem provozování základní školy a mateřské školy, tedy provozování výuky na základní škole a péče o děti v mateřské škole, do užívání nebytové prostory v budovách dle článku I. Smlouvy, o výměře 204 m² v budově č. p. 153 a o výměře 112,4 m² v budově č. p. 212 (dále jen „předmět nájmu“) - a to za podmínek ve Smlouvě dále sjednaných.
- 2.2. Nebytové prostory v budově č. p. 153 o výměře 204 m² představují pronájem celé budovy. Nebytové prostory v budově č. p. 212 se stávají z tříd a ostatních prostor v prvním nadzemním podlaží budovy o celkové výměře 112,4 m² včetně vybavení tříd, které je uvedeno v příloze č. 2 Smlouvy.
- 2.3. Stav nebytových prostor a jejich vybavení jsou předány ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení. Nebytové prostory jsou přenechávány ve stavu způsobilém k užívání pro účel nájmu dle Smlouvy.
- 2.4. Pronajímatel Smlouvou přenechává Nájemci do užívání nebytové prostory za podmínek dohodnutých ve Smlouvě a Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory pouze ke sjednanému účelu (v souladu se Smlouvou) a platit řádně a včas nájemné.

3. Nájemné

- 3.1. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání nebytových prostor nájemné následovně:

NP v budově č. p. 153	58,71Kč za m ² měsíčně-	výměra 204 m ² - nájemné 11.977,-Kč/ měsíc
NP v budově č. p. 212	42,45Kč za m ² měsíčně-	výměra 112,4 m ² - nájemné 4.771,-Kč/ měsíc

Celková výše nájemného dle Smlouvy činí 16.748,- Kč měsíčně (slovy šestnáct tisíc sedm set čtyřicet osm korun).

- 3.2. V nájemném není zahrnuta úplata za služby poskytované spolu s užíváním nebytových prostor, tyto hradí Nájemce dle přílohy č. 1 Smlouvy.
- 3.3. Po každém roce trvání doby nájmu může pronajímatel výši nájemného jednostranně upravit o přírůstek nebo pokles průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu (CPI — Consumer Price Index), dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. O zvýšení nebo snížení nájemného informuje Pronajímatel Nájemce písemně, nejpozději do 15. dubna příslušného roku. Nájemné se zvýší od 1. dne následujícího měsíce po oznámení o zvýšení.
- 3.4. Ujednáním obsaženým v předchozím odstavci Smlouvy není nikterak dotčena možnost Pronajímatele navrhnout zvýšení nájemného. Stejně tak není nikterak dotčena možnost Nájemce navrhnout snížení nájemného.

4. Platební podmínky

- 4.1. Nájemné je splatné měsíčně na základě vystaveného řádného daňového dokladu, a to vždy nejpozději k 15. (patnáctému) dni kalendářního měsíce zpětně.

5. Ostatní práva a povinnosti

- 5.1. Nájemce se zavazuje o předmět nájmu pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu. Nájemce je povinen zachovávat čistotu ve společných prostorách domu a přílehlých pozemcích.
- 5.2. Pronajímatel je povinen předat Nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.

- 5.3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav. Drobné opravy v předmětu nájmu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí Nájemce. Zjistí-li Nájemce v předmětu nájmu poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned Pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání, oznámí Pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které Nájemce odpovídá. Nesplní-li Pronajímatel svoji povinnost odstranit závady a překážky nebránící obvyklému užívání, nebo jimiž je výkon práva nájmu ohrožen, má Nájemce právo po předchozím upozornění Pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u Pronajímatele bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad. Neoznámí-li Nájemce Pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
- 5.4. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
- 5.5. Pronajímatel je oprávněn, vstupovat do předmětu nájmu; nebude-li hrozit nebezpečí z prodlení, bude vstup Nájemci oznámen s dostatečným časovým předstihem, alespoň tři pracovní dny předem.
- 5.6. V posledních dvou měsících trvání nájemního vztahu je Nájemce povinen umožnit zájemci o pronajmutí předmětu nájmu jeho prohlídku v přítomnosti Pronajímatele nebo jeho zástupce, a to tak, aby Nájemce nebyl prohlídkou zbytečně obtěžován.
- 5.7. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo k jinému užívání dalším osobám.

6. Služby poskytované s nájmem

- 6.1. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli služby spojené s nájmem částkou dle Přílohy č. 2 Smlouvy.

7. Doba trvání a ukončení smlouvy

- 7.1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, od 1. 11. 2016 do 31. 10. 2024.
- 7.2. Nájemní vztah založený Smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán.
- 7.3. Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany dohodnou. Dalším způsobem, kterým lze smlouvu ukončit, je výpověď.
- 7.4. Nájemce i Pronajímatel je oprávněn Smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v zákoně. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně.
- 7.5. Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu, jestliže dá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či bezplatnému užívání třetí osobě, provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele, neoznámí Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku Pronajímatele či třetích osob škoda ve výši desetinásobku měsíčního nájemného, opakovaně poruší povinnosti vyplývající z nájmu pro zachování náležitého pořádku a i přes upozornění nesjedná nápravu.
- 7.6. Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvláště závažným způsobem zejména, jestliže dluh za nezaplacené nájemné nebo zálohy na služby, s jejichž úhradou bude Nájemce v prodlení, přesáhne výši odpovídající trojnásobku nájemného.

7.7. Pronajímatel je na základě ustanovení zákona č. 219/2000 Sb., zákon o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, oprávněn vypovědět Smlouvu s okamžitou platností, pokud bude předmět nájmu oprávněně potřebovat pro vlastní potřebu.


8. Vrácení předmětu nájmu


- 8.1. Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady předmět nájmu vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval, a předat Pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení předmět nájmu či jeho vybavení, odpovídá Nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do předmětu nájmu, byť z nevědomé nedbalosti umožnil přístup.
- 8.2. Pro případ prodloužení Nájemce s vyklizením či předáním předmětu nájmu má Pronajímatel právo kdykoli předmět nájmu na náklady Nájemce sám vyklidit, s čímž Nájemce výslovně souhlasí.
- 8.3. Smluvní strany se dohodly, že nevzvedne-li si Nájemce věci, které zanechal v předmětu nájmu ani do 30 (třiceti) dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn uložit ve skladovacích prostorech na náklady Nájemce.

9. Závěrečná ustanovení

- 9.1. Všechny právní vztahy, které vzniknou při realizaci závazků vyplývajících ze Smlouvy, se řídí právním řádem České republiky.
- 9.2. Smlouvu lze měnit pouze písemným, číslovaným, oboustranně potvrzeným ujednáním, výslovně nazvaným dodatkem ke Smlouvě podepsaným statutárními orgány nebo zmocněnými zástupci obou smluvních stran. Jiné zápisy, protokoly apod. se za změnu Smlouvy nepovažují.
- 9.3. V souladu č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) bere Nájemce na vědomí, že je Pronajímatel povinen zveřejnit tuto smlouvu v registru smluv a podpisem Smlouvy na sebe Nájemce ve vlastním zájmu přebírá spoluzodpovědnost kontroly zveřejnění smlouvy a zavazuje se v této věci poskytnout veškerou možnou součinnost.
- 9.4. V případě, že některé ustanovení Smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení Smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení Smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
- 9.5. Smluvní strany prohlašují, že Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem Smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Lázních Kynžvart dne 24 -10- 2016

.....

Pronajímatel
Léčebné lázně Lázně Kynžvart
Ing. Jan Ludvík, MBA, ředitel

.....

Nájemce
Základní škola a mateřská škola při Léčebných lázních
Lázně Kynžvart
Mgr. Dana Vondrášková

Příloha č. 1

Propočet nákladů na provoz ZŠ a MŠ při LL Lázně Kynžvart

1/ Budova ZŠ

Spotřeba vody	Kč 3.950,-
Spotřeba plynu průměr	Kč 74.105,-
Topič a údržba kotle – 300 hod. x 145,-	Kč 43.500,-
34 % - soc. a zdrav. poj.	Kč 14.790,-
El. Energie – paušální spotřeba 2000 KWh	Kč 8.300,-
Odvoz odpadu – 1 kontejner – 2x týdně – ½	Kč 7.045,-
Úklid – 2 hodiny denně x 200 dní = 400 x 112,50	Kč 45.000,-
34 % - soc. a zdrav. poj.	Kč 15.300,-
Čistící prostředky - paušál	Kč 2.500,-
Provozní náklady – budova ZŠ	Kč 214.490,-

Náklady vycházejí ze skutečné spotřeby a průměrných platů za rok

2/ Třídy v LD Záboj

Úklid 1 hod./den x 200 dní x 112,50	Kč 22.500,-
zdrav. a soc. poj.	Kč 7.950,-
Čistící prostředky – paušál	Kč 1.000,-
Spotřeba plynu – podíl plochy 7,88 %	Kč 31.432,-
El. Energie a voda – paušál	Kč 3.200,-
Provozní náklady – LD Záboj	Kč 65.782,-

Celkové provozní náklady Kč 280.272,-

Provozní náklady za služby a energie za 1 měsíc Kč 23.356,-

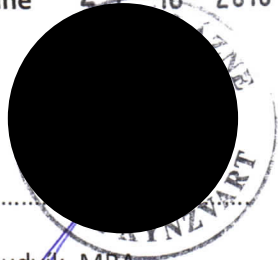
Nájemné Kč 16.748,-

Celkem za služby a nájem měsíčně Kč 40.104,-

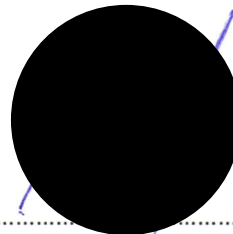
Úhrada nákladů za energie a služby bude hrazena paušální platbou. V případě výraznějších změn bude proveden přepočet.

Platnost od 1.11.2016

Lázně Kynžvart dne 24-10-2016



Ing. Jan Ludvík, MBA
ředitel LL Lázně Kynžvart



Mgr. Dana Vondrášková
ředitelka ZŠ a MŠ při LL LK