

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání
uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v
platném znění

mezi těmito smluvními stranami:

Město Humpolec

se sídlem Humpolec, Horní náměstí 300

IČ: 00248266

zastoupené starostou města panem Mgr. Jiřím Kučerou a místostarostou panem Ing. Květoslavem Namyslem

na straně jedné dále jen „pronajímatel“

a

Základní škola Pelhřimov, Komenského 1326,

se sídlem Komenského č.p.1326, PSČ 393 01 Pelhřimov,

IČ 70844194,

zastoupená ředitelkou školy Mgr. et Mgr. Nellou Slavíkovou

na straně druhé dále jen „nájemce“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání:

Článek 1

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti čp. 391 v Humpolci, v Husově ulici, zapsané v listu vlastnictví č. 10001 v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Vysočinu, KP Pelhřimov pro obec Humpolec.

2. Pronajímatel přenechává nájemci ve výše uvedené nemovitosti do nájmu tyto prostory sloužící k podnikání:

Označení a využití místností:	výměra v m2:
Tělocvična	69
Šatna	20
Chodba u TV	39,40
Třída	64
Sborovna	37
Učebna	42,90
Místnost školníka	9,40
Učebna	62,71
Dílna	71,80
Chodba	17,80
Chodba	44,50
Schodiště	21,50

WC	15
Učebna	42,40
Učebna	39,10
Ředitelna	21,50
Učebna	31,80
Učebna	64,40
Chodba	27,50
WC	7,80
Chodba	21,80

3. Prostory sloužící k podnikání jsou pronajímány za účelem provozování základní školy.

4. Tato smlouva je sepsána na základě usnesení RM č. 367 ze dne 16.12.2015 a to po předchozím 15-ti denním zveřejnění na úřední desce.

Článek 2

Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu neurčitou s účinností od 1.1.2016.

Článek 3

Nájemné

1. Nájemné je stanoveno na základě dohody smluvních stran a činí:

- a) ročně částku ve výši: 148.696,- Kč
- b) čtvrtletně částku ve výši: 37.174,- Kč

2. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn jednostranně, každoročně s účinností k datu 1. 7. běžného roku trvání nájmu zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu cen stavebních prací (děl) publikovaného Českým statistickým úřadem.

3. V nájemném nejsou zahrnuty příslušné platby za služby, poskytované v souvislosti s užíváním prostor sloužících k podnikání tj. zejména platby za elektřinu, vytápění, vodné a stočné apod. Smluvní strany se dohodly, že služby budou poskytovány přímo dodavateli (smluvní vztah nájemce – dodavatel) a není-li to možné tak prostřednictvím Ing. Jiřího Hůly, správce nebytových prostor v majetku města / dále jen správce / na základě vystavené smlouvy.

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli služby spojené s užíváním pronajatých prostor. Roční zálohy na služby byly stanoveny takto:

- Vytápění 290.000,- Kč (roční záloha)
- Vodné a stočné 30.000,- Kč (roční záloha)
- El. energie 64,5% z celkových nákladů
- Ostatní služby (srážková voda) 57 % z celkových nákladů

Výše uvedené zálohy na služby budou nájemcem hrazeny čtvrtletně v částce 80.000,- Kč. Tato částka je splatná vždy nejpozději do 5. dne prvního měsíce v příslušném čtvrtletí na účet pronajímatele vedený u K.B. a.s., exp. Humpolec č.ú.: 78-8014920277/0100 v.s.: IČ: nájemce. El. energie a poplatek za srážkovou vodu bude nájemce hradit na základě faktury vystavené pronajímatelem.

4. Nájemné je splatné čtvrtletně /pokud není dohodnuto jinak/ předem, vždy nejpozději do 5. dne prvního měsíce v příslušném čtvrtletí. Částka bude poukazována ve stanoveném termínu bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., exp. Humpolec, číslo účtu [REDACTED] s.: IČO nájemce. Řádně uhrazeným nájemným (zaplaceným v termínu splatnosti) se rozumí, že částka odpovídající dohodnutému nájmu bude připsána ve stanoveném termínu na účet pronajímatele.

5. Smluvní strany si pro případ prodlení nájemce s placením nájemného úrok z prodlení a to ve výši 0,05% p.a. z dlužné částky.

Článek 4

Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel je povinen prostory sloužící k podnikání vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému /obvyklému/ užívání. Pronajímatel je oprávněn za účasti nájemce nebo osoby jím pověřené /jeho zaměstnance/ požadovat vstup do prostor sloužících k podnikání za účelem provedení opravy pronajatých prostor sloužících k podnikání nebo kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému v této smlouvě.
2. Nájemce je oprávněn užívat prostory sloužící k podnikání v souladu s jejich stavebním určením pouze k účelu uvedenému v této smlouvě.
3. Nájemce je povinen si vlastním nákladem hradit další služby (odpady, telefon apod.) spojené s užíváním prostor sloužících k podnikání a to zejména dodávku elektrické energie, telefon apod. Nájemce si ve spolupráci se správcem zabezpečí příslušnou přihlášku u provozovatelů jednotlivých médií.
4. Stavební úpravy nebo jiné změny v prostorech sloužících k podnikání včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Souhlasu pronajímatele je třeba rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení. Nájemce si na své náklady bude zajišťovat výmalbu (vybílění) prostor.
5. Nájemce může přenechat prostory sloužící k podnikání nebo jejich část do podnájmu jiné osobě na dobu, která nepřesáhne dobu nájmu sjednanou mezi nájemcem a pronajímatelem, jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen pro tento případ neprodleně předat pronajímateli jeden výtisk podnájemní smlouvy. Přenechání prostor do podnájmu jiné osobě, bez předchozího souhlasu pronajímatele, je pro pronajímatele důvodem k odstoupení od smlouvy ve smyslu ust. § 2001 občanského zákoníku.
6. Po skončení nájmu je nájemce povinen prostory sloužící k podnikání předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení – včetně dodatečných změn, stavebních úprav apod., které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději k poslednímu dni nájmu.
7. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory sloužící k podnikání a ostatní zařízení řádně, tedy tak, aby nedocházelo k jejich poškozování.
8. Pokud nájemce ve lhůtě stanovené pronajímatelem neodstraní závady a poškození, které v pronajatých prostorech způsobil on nebo ti, kteří jej navštěvují, může pronajímatel tyto závady odstranit na svůj náklad s tím, že mu vzniká právo požadovat na nájemci náhradu.
9. Pronajímatel neodpovídá za škody na předmětech vnesených do pronajatých prostor sloužících k podnikání.

10. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v pronajatých prostorách sloužících k podnikání, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

11. Nájemce je povinen platit pravidelně ve stanovené lhůtě nájemné.

12. Po celou dobu užívání je nájemce povinen zajišťovat dodržování všech platných požárních, bezpečnostních, hygienických a jiných předpisů jak v pronajatých prostorech sloužících k podnikání tak v jejich okolí.

13. V případě provádění nutných oprav a udržování prostor sloužících k podnikání, popř. domu, v němž se nebytové prostory nacházejí, je nájemce povinen snášet omezení v užívání pronajatých prostor v rozsahu odpovídajícím těmto opravám.

14. Nájemce je povinen zabezpečovat pořádek v okolí předmětu nájmu a nese odpovědnost za případné škody třetím osobám, způsobené nedodržením této povinnosti.

15. Nájemce je povinen v plném rozsahu uhradit pronajímateli škodu na pronajatých prostorech sloužících k podnikání způsobenou jeho zaměstnanci, společníky, podnájemníky a jejich pracovníky a zaměstnanci, a to i v případě, že tyto osoby jednaly v rozporu s pokyny nebo příkazy nájemce. Jedná-li pracovník nebo společník nájemce v souladu s pokyny nebo příkazy nájemce, je nájemce povinen uhradit pronajímateli i ušlý zisk.

16. Nájemce je povinen pojistit si vnitřní vybavení. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s nájmem prostor určených k podnikání. Za drobnou opravu se považují zejména jakékoliv opravy prostor určených k podnikání, jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů vybavení prostor určených k podnikání, jestliže náklady na jednu takovou opravu nepřesáhnou částku 5.000 Kč.

Článek 5

Zánik nájmu

1) Nájem zaniká:

a) dohodou smluvních stran,

b) odstoupením od smlouvy,

c) výpovědí bez uvedení důvodu, výpovědní lhůta činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

2) Pronajímatel je dále oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu s jednoměsíční výpovědní lhůtou, jestliže:

a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,

b) nájemce nebo osoby, které s ním předmět nájmu užívají, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,

c) nájemce nehradí ve sjednaných termínech nájemné,

d) byl na majetek nájemce podán insolvenční návrh nebo došlo-li k zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku nájemce či nájemce vstoupil do likvidace.

3) Včasné nezaplacení nájemného ve výše sjednaném termínu se považuje za zvlášť závažné porušení této smlouvy a opravňuje pronajímatele k možnosti vypovězení smlouvy bez výpovědní doby.

4) Nájemce je povinen nejpozději ke dni skončení nájmu prokázat pronajímateli, že živnostenskému úřadu oznámil zrušení provozovny v pronajatých prostorách, pokud ji tam nájemce na základě této smlouvy zřídil, nebo že oznámil živnostenskému úřadu změnu místa podnikání, pokud měl toto sídlo v pronajatých prostorách, nebo že podal návrh na změnu zápisu sídla společnosti v obchodním rejstříku, pokud zřídil sídlo či provozovnu společnosti v pronajatých prostorách.

Článek 6

Zvláštní ujednání

Smluvní strany sjednaly tyto smluvní pokuty:

- v případě, že nájemce neuhradí smluvené nájemné nebo zálohy za služby ve stanoveném termínu, je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky denně za každý den prodlení s úhradou nájemného.
- v případě, že nájemce nevyklidí pronajaté prostory sloužící k podnikání ke dni skončení nájmu, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den, kdy budou takto nebytové prostory neoprávněně užívány po zániku nájmu.

Smluvní pokuta je splatná nejpozději do jednoho týdne ode dne, kdy na ní oprávněný uplatní u nájemce nárok.

Článek 7

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
2. Změny podmínek, za nichž byla tato nájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně.
3. Tato smlouva se řídí platnou právní úpravou, zej. občanským zákoníkem.
4. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování všech písemností, včetně případné výpovědi nájmu či odstoupení od smlouvy, je rozhodující adresa naposledy oznámená pronajímateli.
5. Smluvní strany tímto prohlašují, že proti nim není v současné době vedeno žádné exekuční či insolvenční řízení.
6. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě nemají vliv na případný nárok na náhradu škody, smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení aplikace § 2050 občanského zákoníku.
7. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, tzn., že odpověď s dodatkem nebo odchylkou, která podstatným způsobem nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky.
8. Změna či jakékoliv dodatky smlouvy mohou být provedeny pouze písemně, přičemž ostatní části smlouvy změnami nedotčené zůstanou nadále v platnosti. Smluvní strany se dohodly, že pokud některá část této smlouvy na základě změny obecně závazných právních předpisů bude prohlášena za neplatnou, zůstávají další ustanovení této smlouvy v platnosti a účastníci neprodleně nahradí neaplikovatelná ustanovení novými, nejlépe odpovídajícími zamýšlenému účelu původních ustanovení.
9. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.

10. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, z nichž každá strana obdrží dva výtisky.
11. Nájemce souhlasí s tím, aby tato smlouva byla zveřejněna za podmínek a v rozsahu stanovenou příslušnou právní úpravou.
12. Se začátkem platnosti této smlouvy končí platnost nájemní smlouvy uzavřené dne 31.8.2000 mezi smluvními stranami 1. Město Humpolec – IČO 00248266 a 2. Základní škola Humpolec, Husova 391, IČ: 70844585.

V Humpolci dne 28.12.2015.

Za pronajímatele:



Mgr. Jiří Kučera

starosta



Ing. Květoslav Namyslo
místostarosta

Za nájemce:



Mgr. et Mgr. Nella Slávková
ředitelka ZŠ

